

es plant gmbh & co. kg · holtenauer straÙe 98 · 24105 kiel

Gemeinde Schönberg  
über das Amt Probstei  
Am Knüll 4  
24217 Schönberg

**Bauvorhaben: Antrag aus Änderung der Bebauungsplanes Nr. 25, der  
Gemeinde Schönberg,  
Stakendorfer Tor 19, Schönberg, Flur 4, Flurstück 69/1  
Formloser Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25  
der Gemeinde Schönberg für das ausgewiesene Mischgebiet in  
Bezug auf eine Erhöhung der GFZ und eine Verschiebung der  
süd-östliche festgesetzten Baugrenze.**

**Grundstückseigentümerin :** [REDACTED]

**Letztes Aktenzeichen: Kreis Plön 1156/2018**

26.02.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Namen unserer Bauherrin [REDACTED] möchten wir hiermit eine Änderung des derzeit bestehenden Bebauungsplanes Nr. 25 aus dem Jahre 1985 für das vorgenannte Grundstück beantragen. Es wird eine Kostenübernahme für die Planung von der Grundstückseigentümerin zugesagt.

Die Änderungen beziehen sich auf das bisher festgelegte Maß der baulichen Nutzung und auf das bisher festgelegte Baufeld im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes, welches im Bebauungsplan als Mischgebiet ausgewiesen ist.

Die Festsetzungen für den betreffenden Bereich des Bebauungsplanes sehen derzeit für den für die bauliche Nutzung eine Mischbebauung als 1-gechossige Bebauung mit einer GFZ von 0,5 vor.

es plant gmbh & co. kg  
holtenauer straÙe 98  
24105 kiel  
fon: 0431 - 259 609 - 0  
info@esplant.de  
www.esplant.de  
sitz der gesellschaft: kiel  
amtsgericht kiel hra 8229 ki  
persönlich haftende  
gesellschafterin:  
esplant verwaltungs gmbh  
amtsgericht kiel hrb 14801 ki  
geschäftsführer:  
hauke stolten  
f.-w. von stülpnagel  
stephan westphal  
ust-idnr.: DE 197911797

Gegenstand und Inhalt des Antrages ist eine Erhöhung der GRZ und der zulässigen Geschossigkeit in dem als Mischgebiet ausgewiesenem Bereich des Bebauungsplanes.

Ebenso soll eine Verschiebung der Baugrenze im süd-östlichen Bereich zur Kreuzung Stakendorfer Tor / Lüningsredder (siehe Anlage) beantragt werden.

Mit dem Antrag dieser Änderungen möchte die Grundstückseigentümerin die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines 2-geschossigen Gebäudes mit Dachgeschoss schaffen.

### **Begründung des Antrages und vom Eigentümer geplante Nutzung**

Es ist geplant, auf dem bisher mit einem alten Wohn- und Wirtschaftsgebäude bebauten Grundstück Stakendorfer Tor 19 in Schönberg ein neues Wohn- und Geschäftshaus mit Büronutzung zu errichten.

Mit dieser Maßnahme soll auch neuer Wohnraum in zentraler Lage geschaffen werden.

In Anbetracht von Wohnungsknappheit und bewusstem Ressourcenverbrauch soll auch die sich in den letzten Jahren immer weiter entwickelnden städtebaulichen Tendenz der Nachverdichtung ohne zusätzlichen Flächenverbrauch Rechnung getragen werden.

Wir gehen davon aus, dass zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1985 die aktuellen städtebaulichen Entwicklungen noch nicht bedacht worden sein können und möchten mit der jetzt beantragten Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes dieser Entwicklung Rechnung tragen.

### **Zum Antragsteil Maß der baulichen Nutzung Erhöhung der GRZ/GFZ und der Geschossigkeit:**

Der maßgebliche B-Plan Nr.25 stammt aus dem Jahre 1985.

Auf der Grundlage der seinerzeit geltenden BauNVO v. 1977 wurde das Maß der baulichen Nutzung mit der seinerzeit höchstzulässigen GFZ für eine 1-geschossige Bebauung mit 0,5 festgesetzt.

Inzwischen lässt die BauNVO für Mischgebiete eine max. GFZ von 1,2 zu, wobei nicht mehr nach der Zahl der Vollgeschosse differenziert wird. Insofern kann dieser Rahmen als Höchstmaß auch bei einer mehrgeschossigen Bauweise gelten.

Wir halten es unter städtebaulichen Gesichtspunkten zur Verbesserung der Nutzbarkeit des Grundstückes für Vertretbar, die GFZ auf 0,7 und somit auch die mögliche Geschossigkeit einer Bebauung auf eine 2-geschossige Bauweise zu erhöhen.

Ob die Festlegung der baulichen Nutzung über die GRZ und die Geschossigkeit erfolgt, oder über eine Festlegung der GFZ wäre hierbei nicht entscheidend.

In der Vergangenheit wurden in der unmittelbaren Umgebung auf dem Bebauungsplan 25 direkt angrenzenden Grundtücken mehrere Gebäude in 2-geschossiger Bauweise errichtet.

(die dem Baugrundstück gegenüberliegende Wohnbebauung östlich des Lüningsreddes, die Wohnbebauung südlich der Strasse Stakendorfer Tor, westlich Lüningsredder).

Zugleich befinden sich ältere 2-geschossige Gebäude auf der dem Baugrundstück gegenüberliegenden Seite der Strasse Stakendorfer Tor, die eindeutig vor 1985 errichtet wurden.

Eine 2 geschossige Bebauung fügt sich somit in die bereits bestehende Gebäudestruktur der benachbarten Grundstücke ein.

Es stellt aus unserer Sicht keine städtebauliche Unregelmäßigkeit oder gar Störung in Bezug auf die Umgebungsbebauung dar.

#### **Zum Antragsteil Verschiebung der festgelegten Baugrenze im südlichen Bereich zur Kreuzung Stakendorfer Tor / Lüningsredder (siehe Anlage):**

Das betreffende Baugrundstück soll mit Hinblick auch auf mögliche neue Grundstückszuschnitte, Nutzungs- und Erschließungsvarianten gegenüber dem bisherigen Zustand vielseitiger nutzbar gemacht werden.

Es ist daher gewünscht, eine mögliche Bebauung möglichst weit in Richtung Süd-Osten parallel zur östlichen Grenze (Lüningsredder) und parallel zu der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche im südlichen Bereich (Stakendorfer Tor) errichten zu können.

Eine solche Veränderung würde die für eine bauliche Nutzung erforderliche Flächenaufteilung begünstigen und ermöglichen, die vorgegebenen Grundstückszufahrten besser nutzen zu können. Damit können die entsprechend erforderlichen Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück besser bereitgestellt werden.

Die gem. dem derzeit gültigen Bebauungsplan von einer Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtdreieck) wäre nicht betroffen und somit soll aus

der für eine mögliche Bebauung dargestellten Lage auch keine Sichtbehinderung für den Strassenverkehr abzuleiten sein.

Mit Bezug auf die umgebende Bebauung ist keine Begründung einer diagonalen Ausformung des Baufeldes im Straßenkreuzungsbereich erkennbar.

Ein Bezug zu dem gegenüberliegenden auf dem Grundstück diagonal angeordnetem Einfamilienhaus erscheint mit Blick auf die für eine zukünftige Bebauung in Frage kommenden Baumassen für die jetzt vorgelegten Planungen nicht angemessen.

Die gewünschten Änderungen sollen im Rahmen der derzeitigen gültigen Baunutzungsverordnung und unter Berücksichtigung der bestehenden Grundzüge der Planung in die bestehende Bauleitplanung integriert werden.

Grundsätzlich soll mit der geplanten Bebauung der innerörtliche Bereich städtebaulich aufgewertet werden und dringend benötigter Wohnraum sowie gewerblich genutzte Flächen mit dem Schwerpunkt der Büronutzung entstehen.

Durch die gewünschten Änderungen des bestehenden Bebauungsplanes, und eine daraus folgende mögliche höher verdichtete Nutzung ist keine über das im innerörtlichen Bereich übliche Maß hinausgehende Beeinträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten.

Wir möchten Sie bitten, unser Anliegen entsprechend zu prüfen und zum Zwecke der Information und Abstimmung über ein weiteres Vorgehen und der in Frage kommenden Möglichkeiten für eine mögliche Umsetzung zu informieren.

Hierfür stehen wir ihnen gerne persönlich, per email oder telefonisch unter der Kieler Telefonnummer 0431 / 259 60911 zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

  
es plant gmbh & co. Kg  
Hauke Stolten

Anlagen:

- Lageplan mit B-Plan Änderung und geplanter Bebauung

# LEGENDE

- |  |                        |  |                             |
|--|------------------------|--|-----------------------------|
|  | ALLGEMEINES WOHNGEBIET |  | STRASSEN-<br>VERKEHRSFLÄCHE |
|  | MISCHGEBIET            |  | FUSSWEG                     |
|  | VORHANDENE BEBAUUNG    |  | ABBRUCH                     |
|  | NEU GEPLANTE BEBAUUNG  |  | GRUNDSTÜCKSGRENZE           |
|  | ABSTANDSFLÄCHE         |  | BÄUWEGGEGRENZE              |
- 
- |  |  |
|--|--|
|  | GRENZE DES RAUMLICHEN<br>GELTUNGSBEREICHES DES<br>BEBAUUNGSPLANS |
|  | ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS<br>HOCHSTGRENZE § 17 Abs. 4 BauNVO   |
|  | GRUNDFLÄCHENZAHLE § 19 BauNVO                                    |
|  | GESCHOSSFLÄCHENZAHLE § 20 BauNVO                                 |

## Gemeinde Schönberg B-Plan Nr. 25

### FLÄCHEN

BGF EG: 526 m<sup>2</sup>

BGF OG: 526 m<sup>2</sup>

BGF DG: 394 m<sup>2</sup> (kein Vollgeschoss)

Grundstücksfläche: ca. 1.554 m<sup>2</sup>

GRZ=0,34

GFZ=0,68

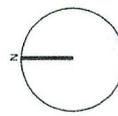
### Neubau Wohn- und Gewerbegebäude

Bauherr:  
Projekt:  
Stakendorfer Tor 19, 24217 Schönberg

### ENTWURF

### Lageplan Geplante Bebauung B-Plan Änderung E-L-01.1

Projekt: Planm. Datum Maßstab Bearbeiter  
E-L-01.1 11.12.18 1:500 AF



Planung:  
**es plant**

architektur  
interieur  
objektgestaltung

Hausdorfstraße 98  
24195 Sell  
Telefon 0431 259609-0  
e-mail: info@esplant.de  
http://www.esplant.de

