



**Begründung zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10b
„Am Markt 1, 3 und 5, Perserau 1-9 (ungerade Hausnummern),
Eekenring 2-8 (gerade Hausnummern) und Knüllgasse 14 und 16“
der Gemeinde Schönberg, Kreis Plön**

Bearbeitung:

B2K BOCK – KÜHLE – KOERNER - Freischaffende Architekten und Stadtplaner
Haßstraße 11 - 24103 Kiel - Fon 0431-6646990 – Fax 0431-66469929 – info@b2k-architekten.de

Franke's Landschaften und Objekte - Landschafts- und Freiraumplanung
Legienstraße 16 - 24103 Kiel - Fon 0431-8066659 - Fax 0431-8066664 – info@frankes-landschaften.de

Stand: 03.12.2013, 11.12.2013, 15.01.2014, 16.01.2014

Art des Verfahrens:

Regelverfahren - Vorhaben- u. Erschließungsplan (§12 BauGB) - Einfacher Bebauungsplan (§30(3) BauGB) - Vereinf. Verfahren (13 BauGB) – Beschl. Verfahren (B-Pläne d. Innenentwicklung §13a BauGB)

Stand des Verfahrens:

§ 3(1) BauGB - § 3(2) BauGB - § 4(1) BauGB - § 4a(2) BauGB - § 4(2) BauGB - § 4a(3) BauGB - § 1(7) BauGB - § 10 BauGB

1. Allgemeines	3
2. Aufstellungsbeschluss	3
3. Ausgangssituation	3
4. Begründung	4
5. Archäologische Bodenfunde	6
6. Denkmalschutz	6
7. Umweltprüfung und Umweltbericht	6

1. Allgemeines

Die Gemeinde Schönberg möchte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 10b dazu beitragen, dass ein Vorhaben zum Bau eines Mehrfamilienhauses genehmigt werden kann. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10b kann das geplante Vorhaben jedoch nicht verwirklicht werden, da es mit den (gegenwärtigen) Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht vereinbar ist (Verwaltungsvorlage der Gemeinde Schönberg SCHÖN/BV/470/2013/1).

Da eine Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich für den betroffenen Bereich im Planungsgebiet nicht rechtskonform durchgeführt werden kann, soll ein Bauleitverfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10b durchgeführt werden.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg hat in ihrer Sitzung am 16.12.2013 die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10b für das Gebiet „Am Markt 1, 3 und 5, Perserau 1-9 (ungerade Hausnummern), Eekenring 2-8 (gerade Hausnummern) und Knüllgasse 14 und 16“ beschlossen.

Das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10b wird als Regelverfahren durchgeführt.

Die Planungskosten sind der Gemeinde von dem Eigentümer zu erstatten, dessen Grundstück Veranlassung für die Bauleitplanung gegeben hat.

3. Ausgangssituation

Das nördlich gelegene im Zentrum liegende Gebiet der Gemeinde Schönberg wurde in den Jahren 1985 bis 1986 baurechtlich über Bebauungspläne festgesetzt. Derzeit definieren die folgenden Bebauungspläne das Gebiet:

1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10a „Für das Gebiet der Grundstücke Ostseestraße 5, 7, 9 u. 13“ (Inkrafttreten am 29.10.1986)

2. (vereinfachte) Änderung (Sanierungsgebiet II) „Grundstücke Knüllgasse 10, Ostseestr. 12 und 14 und Perserau 1“ (Inkrafttreten am 21.8.1985)

Bebauungsplan Nr. 10b „Am Markt 1, 3 und 5, Perserau 1-9 (ungerade Hausnummern), Eekenring 2-8 (gerade Hausnummern) und Knüllgasse 14 und 16“ (Inkrafttreten am 11.12.1985)

Bebauungsplan Nr. 10c „Sandstraße Nr. 3, 5, 7, 9, 13, 15 und Ostseestraße Nr. 2, 4 u. 6“ (Inkraftgetreten am 30.1.1985)

Der Aufstellungsbeschluss des aufzuhebenden Bebauungsplan Nr. 10b ist als ein Teil des ehemaligen Bebauungsplanes Nr. 10 am 13. Mai 1974 gefasst worden. Der Bebauungsplan umfasst ein ca. 1,7 ha großes Gebiet im Bereich zwischen Markt und Perserau sowie einen Bereich zwischen Museum und der Straße Eekenring.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 10b beabsichtigte seinerzeit die Ordnung der Bau- und Nutzungsstruktur des Gebietes um den alten Dorfanger im Anschluss an das benachbarte Sanierungsgebiet. Außerdem sollte die städtebauliche Struktur mithilfe der Bauleitplanung an die stark vorangeschrittene Entwicklung des alten Ortskernes angepasst werden.

Inhaltlich definiert der Bebauungsplan für den Angerbereich eine aufgelockerte Randbebauung als WA-Nutzung, wobei störende Nutzungen langfristig ausgelagert werden sollten. Ein baulicher Abschluss ist im Bereich des alten Marktplatzes durch ein in den Angerinnenbereich geschobenes Gebäude vorgesehen. Die Flächenausweisung beabsichtigt hier eine sinnvolle Bestandssicherung und maßvolle Erweiterung bzw. Neuplanung der vorhandenen Strukturen. Ebenfalls ist im Bereich zwischen Museum und Eekenring eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet definiert.

Bezüglich Fassadenmaterialien, Dachformen und teilweise der Firstrichtung der Gebäude sind gestalterische Anforderungen festgesetzt. Des Weiteren sind Anpflanzungsgebote im Angerinnenbereich sowie im Gebiet zwischen Museum und Eekenring als raumbildende Maßnahmen vorgesehen. Im Bereich des alten Marktplatzes ist der Ausbau des seinerzeit vorhandenen Parkplatzes als teilweise überfahrbarer Fußgängerbereich im Anschluss an die Fußgängerzone Knüllgasse durch den Bebauungsplan geregelt worden.

4. Begründung

Die Genehmigung eines geplanten Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10b kann nicht ausgesprochen werden, da es mit den gegenwärtigen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht vereinbar ist. Das geplante Wohngebäude muss gemäß der geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10b mit einem Abstand von 3 m zum Nachbargebäude, das als Grenzbebauung auf dem Nachbargrundstück steht, errichtet werden. Demnach ist die Vorschrift des Bauordnungsrechtes, die gemäß § 6 Abs. 5 Satz 1 LBO zwischen den Gebäuden eine Abstandsfläche von 3 m festsetzt, zwar berücksichtigt. Jedoch handelt es sich in diesem Fall um zwei benachbarte Wohngebäude, deren geplante Bauweise der Privatsphäre der

Bewohner nicht gerecht werden würde. Aus diesem Grund ist eine Abstandsfläche von 6 m geplant. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10b können aber in diesem Fall nicht eingehalten werden.

Eine Änderung des Bebauungsplanes bezüglich der Festsetzungen für das betroffene Grundstück ist jedoch unter städtebaulichen Gesichtspunkten nur in Verbindung mit den damit einhergehenden Änderungen der Festsetzungen weiterer betroffener Grundstücke möglich. Dies hätte aber wiederum zur Folge, dass auf diesen Grundstücken bereits heute eine andere Nutzung bzw. Ausnutzung besteht. Hierdurch ist der Bebauungsplan in wesentlichen Teilen heute schon nicht mehr ordnungsgemäß anwendbar.

Des Weiteren sind, bis auf wenige Grundstücksbereiche, die Grundstücke bebaut und es hat sich über die Jahre keine negative Entwicklung des Gebietes durch störende Nutzungen ergeben, wie diese damals im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 10b erwartet wurden.

Aus diesen v.g. Gründen möchte die Gemeinde das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10b durchführen.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 10b wird das Gebiet gem. § 34 BauGB als „in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil“ bewertet werden. Die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung ist in ausreichender Weise sichergestellt, da nach § 34 Abs. 1 BauGB Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist.

Das geplante Vorhaben, das im Wesentlichen Wohnraum in Form von Wohnungen innerhalb dieses zentralen Ortskerns schaffen will, erfüllt die Eigenschaften des § 34 BauGB und wäre über diesen Weg ohne nachbarschaftliche Konflikte oder städtebauliche Fehlentwicklungen realisierbar. Das zweite, wesentlich kleinere Bauvorhaben (kleinteilige Erweiterung des Kindheitsmuseums), kann ebenfalls auf der Grundlage des § 34 BauGB genehmigt werden.

Sollte für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 10b zu einem späteren Zeitpunkt die gestalterische und städtebauliche Neuordnung notwendig sein und als Ziel neu formuliert werden, steht der Gemeinde die Möglichkeit zur Aufstellung eines der neuen Zielsetzung entsprechenden Bebauungsplanes, gegebenenfalls unter Zuhilfenahme von Mitteln zur Sicherung der Bauleitplanung (z.B. Veränderungssperre) offen. Aus derzeitiger Sicht ist dies aber nicht zu erwarten.

5. Archäologische Bodenfunde

Derzeit können keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der v.g. Planung festgestellt werden.

Sollten während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, wird die Denkmalschutzbehörde unverzüglich benachrichtigt und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde gesichert. Verantwortlich sind hier gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

6. Denkmalschutz

Die überplante Fläche befindet sich in unmittelbarer Umgebung eingetragener Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung im historischen Schönberger Ortskern. Im Falle von Neubauprojekten werden deren mögliche Auswirkungen auf nahe gelegene Kulturdenkmale genau untersucht. Dabei kommt der Berücksichtigung von durch die Kulturdenkmale definierten Maßstäblichkeiten aus denkmalpflegerischer Sicht eine wesentliche Bedeutung zu. Es wird auf die in § 7 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH bestehenden Regelungen zum Umgebungsschutz eingetragener Kulturdenkmale hingewiesen.

7. Umweltprüfung und Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine förmliche Umweltprüfung erforderlich, die sich nicht auf rein naturschutzrechtliche Aspekte beschränkt. Hierzu ist gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB ein Umweltbericht zu erstellen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet. Zur Festlegung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung wurde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im ersten Verfahrensschritt eine vorzeitige Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um die erforderlichen Anregungen und die erforderlichen Aussagen zum Inhalt des Umweltberichtes zu ermitteln. Die detaillierte Ausarbeitung des Umweltberichtes erfolgt im Nachgang zu diesem Verfahrensschritt. Diese Ergebnisse und Aussagen werden dann in dieser Begründung als separater Teil eingefügt.

Aus derzeitiger Sicht ist aber nicht von negativen Umweltauswirkungen auszugehen, da es sich bei den möglichen Flächen, die sich für eine Bebauung eignen, nur noch um sehr kleine Teilbereiche handelt und die restlichen Flächen weitgehend bebaut sind.

Bezüglich des geplanten Vorhabens, die Errichtung eines Wohngebäudes, und dem damit verbundenen Abriss eines alten Nebengebäudes, wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung erstellt. Diese Ergebnisse sind bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

Die Begründung wurde von der Gemeindevertretung am
gebilligt.

Gemeinde Schönberg

Unterschrift / Siegel

Datum

.....

Der Bürgermeister