

Datum 23.12.2014	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/618/2014		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Planungsausschuss	14.01.2015	öffentlich
Gemeindevertretung	15.01.2015	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 für das Gebiet "Fußgängerzone, östlich der Niederstraße, westlich des Großparkplatzes Albert-Koch-Straße und südwestlich der Ostseestraße" hier: Aufstellungsbeschluss

Sachverhalt:

Es liegt ein Antrag vor, im Bereich der Fußgängerzone eine gewerblich genutzte Fläche im Erdgeschoss zu zwei Wohnungen umzunutzen. Das Gebiet der Fußgängerzone ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen, einen Bebauungsplan gibt es nicht.

In allen Gebäuden der Fußgängerzone wurden die Erdgeschossflächen der Gebäude bis heute gewerblich genutzt. Die Fußgängerzone ist geprägt durch die Gebäude der Sparkasse, des Rathauses, des Hotels am Rathaus, einem Bekleidungsgeschäft sowie mehreren kleinen Ladengeschäften, Cafés und Gastronomiebetrieben. In den oberen Geschossen der Gebäude befinden sich überwiegend Wohnungen, aber auch kleine Büros und eine Anwaltspraxis.

Die unmittelbar am Geltungsbereich anliegenden Grundstücke der Straßen Knüllgasse und Ostseestraße gehören auch zum Bereich der Fußgängerzone. Sie liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 10 A. Dieser Bebauungsplan setzt bereits die zwingende gewerbliche Nutzung der jeweiligen Erdgeschosse fest. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 verfolgt die Gemeinde insbesondere das Planungsziel, die gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen der gesamten Fußgängerzone als zentrale Lage Schönbergs zu erhalten. Die Fußgängerzone wird bereits seit langem als Aufenthaltsort für regelmäßige Veranstaltungen wie dem Wochenmarkt, dem Weihnachtsmarkt, Flohmärkten und einzelnen Events genutzt. Bereits lange vor der Einrichtung des Versorgungszentrums in 2012 im Bereich der Straßen Kuhlenkamp / Bahnhofstraße hat sich die Gemeinde für den Erhalt der Fußgängerzone als maritimen Bereich mit Aufenthaltsqualität ausgesprochen. Zur Unterstützung und Förderung der gewerblichen Nutzungen wurde in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverein ein Ansiedlungsmarketing durchgeführt. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität soll zusätzlich im öffentlichen Bereich eine Investition von zunächst rund 250.000,-- € in 2015 umgesetzt

werden, das Konzept dazu liegt bereits vor.

Der Erhalt der Fußgängerzone als zentraler, maritimer Aufenthaltsort für Touristen und Einheimische ist nur möglich, wenn auch weiterhin dauerhaft die Erdgeschosse der Gebäude gewerblich genutzt werden. Um als Fußgängerzone ein Magnet und Anziehungspunkt zu sein, sind ein ausreichendes gewerbliches und gastronomisches Angebot unverzichtbar.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll also primär die gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen der Gebäude als zwingend festgesetzt werden. In den oberen Geschossen soll weiterhin eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbe, wie z.B. Büros, Arzt- und Anwaltspraxen etc. zulässig sein. Im weiteren Verfahren ist auch zu prüfen, in wie weit Um- und Erweiterungsbauten, wie z.B. der Ausbau von Dachgeschossen, der Einbau von Dachgauben etc. zugelassen werden können. Zur Qualitätsverbesserung und Attraktivitätssteigerung der Fußgängerzone sind auch gestalterische Festsetzungen zu prüfen und aufzunehmen. Insbesondere geht es dabei um die äußere Gestaltung der Gebäude, wie die Fassaden- und Schaufenstergestaltung, aber auch um die Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiflächen.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 für das Gebiet „Fußgängerzone, östlich der Niederstraße, westlich des Großparkplatzes Albert-Koch-Straße und südwestlich der Ostseestraße“ zu fassen (Aufstellungsbeschluss). Der Beschluss ist öffentlich bekannt zu machen.

Anlagenverzeichnis:

1 Übersichtskarte (Geltungsbereich)

Gesehen:

gez. Klein
Stellv.Bürgermeisterin

gez. Körber
Amtsdirektor

Gefertigt:

Griesbach
Amt III