

Stadt Schwentimental
Die Bürgermeisterin



Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	nicht öffentlich
----------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------------------------------	-------------------------

Beschlussvorlage	Nr.:	132b/2012	Datum:	07.06.2012
-------------------------	-------------	------------------	---------------	-------------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1		Kleingartenausschuss	
2		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
3		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
4		Ausschuss für Umwelt, Verkehr und öffentliche Sicherheit	
5	x	Ausschuss für Bauwesen	05.06.2012 (NÖ)
6	x	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	04.06.2011 (NÖ)
7	x	Hauptausschuss	13.06.2011 (Ö)
8	x	Stadtvertretung	14.06.2011 (Ö)

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. Leyk	gez. Conrad	gez. Conrad
Bürgermeisterin	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

1. TOP:

Erlass einer Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen B-Planes Nr. 57 „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“

Anlagen: Satzungsentwurf, Übersichtsplan, Begründung

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

In der Sitzung der Stadtvertretung am 10.09.2009 wurde der Beschluss gefasst, für den künftigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 57 „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“ eine Veränderungssperre zu erlassen. Die Veränderungssperre erfolgte zur Sicherung der mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 57 verfolgten städtebaulichen Ziele. Die Satzung ist am 26.09.2009 in Kraft getreten.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen am 22.10.2009 sowie in der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 26.10.2009 wurde der Beschluss gefasst, dass zur Sicherung der Planungsziele zukünftig für alle Bauvorhaben im Ostseepark, die im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 57 „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“ liegen, das

Planungsinstrument der in Kraft getretenen Veränderungssperre Anwendung finden soll.

Insgesamt hat es damals vier Bauvorhaben gegeben, bei denen die Veränderungssperre Anwendung gefunden hat, da ein Ausnahmetatbestand gem. den Vorschriften des § 14 Abs. 2 Baugesetzbuch nicht vorgelegen hat.

Aufgrund einer dieser Ablehnungen eines Bauantrages hat 2010/2011 ein Normenkontrollverfahren wegen Ungültigkeit der Veränderungssperre stattgefunden. Mit Urteil vom 17.02.2011 wurde der Klage stattgegeben. Zur Begründung hat das Gericht ausgeführt, dass die als Voraussetzung zum Erlass einer Veränderungssperre erforderliche Konkretisierung der Planung zum Zeitpunkt des Erlasses nicht in ausreichendem Maße gegeben war.

Zwischenzeitlich hat die Planung allerdings den geforderten Konkretisierungsgrad erreicht, insbesondere auch durch die vorliegenden Gutachten.

Sofern an der Aufstellung des B-Planes Nr. 57 weiterhin unverändert festgehalten werden soll, ist es nach Auffassung der Verwaltung notwendig, so schnell wie möglich eine neue Veränderungssperre zu erlassen. Hierzu wird auf den Inhalt der Sachstandsmitteilungen Nr. 85/2012 und 106/2012 verwiesen. Aufgrund der vorliegenden Gutachten und des städtebaulichen Rahmenplanes, der als Vorentwurf zum B-Plan Nr. 57 zu betrachten ist, besteht aus Sicht der Verwaltung kein Zweifel daran, dass eine hinreichende Konkretisierung gem. den Anforderungen des Gesetzes nunmehr gegeben ist, so dass seitens der Verwaltung vorgeschlagen wird, dem Erlass einer neuen Veränderungssperre zuzustimmen.

Eine von Herrn Dr. Voß verfasste Begründung für den Erlass der Veränderungssperre ist als Anlage beigefügt.

3. Lösungsvorschlag:

Wie Beschlussempfehlung

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Keine

5. Beschlussempfehlung:

1. Für den künftigen Geltungsbereich des B-Planes Nr. 57 –Gebiet: „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße“ ist eine Veränderungssperre zu erlassen.
2. Dem anliegenden Entwurf einer entsprechenden Satzung und dem beigefügten Begründungsentwurf wird zugestimmt.
3. Die Bürgermeisterin wird beauftragt, die beschlossene Satzung unverzüglich bekannt zu machen.

Abstimmung:					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:

Satzung

der Stadt Schwentidental über die Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 57 für das Gebiet „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark)“

Die Stadtvertretung der Stadt Schwentidental hat in ihrer Sitzung am 22. September 2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 für das Gebiet „Mergenthalerstraße / Gutenbergstraße (Ostseepark)“ gefasst. Zur Sicherstellung der mit dieser Planung verfolgten Ziele wird aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) und nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom 14. Juni 2012 folgende Satzung über eine Veränderungssperre erlassen:

§ 1

Zur Sicherung der mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57 in Form der Teilbebauungspläne Nr. 57A, B, C und D verfolgten städtebaulichen Ziele wird eine Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Der räumliche Geltungsbereich der Veränderungssperre ergibt sich aus der Karte, die als Anlage zur Veränderungssperre Teil dieser Satzung ist.

§ 3

1. In dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen Vorhaben im Sinne von § 29 Baugesetzbuch (BauGB) nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.
2. Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden (§ 14 Abs. 2 BauGB).
3. Vorhaben, die vor In-Kraft-Treten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt wurden, oder von denen die Stadt Schwentidental nach Maßgabe des Bauordnungsrechtes Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem In-Kraft-Treten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt (§ 14 Abs. 3 BauGB).

§ 4

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft. Sie tritt spätestens nach Ablauf von 2 Jahren außer Kraft. § 17 Baugesetzbuch (BauGB) bleibt unberührt

Schwentidental, den

.....
Bürgermeisterin

Entwurf

Satzung der Stadt Schwentimental über die Veränderungssperre für die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne

**Bebauungsplan Nr. 57 A „Neue Mitte/Carl-Zeiss-Straße“
Bebauungsplan Nr. 57 B „Südlich Mergenthaler Straße“
Bebauungsplan Nr. 57 C „Nördlich Mergenthalerstraße“
Bebauungsplan Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“**

Begründung

Der Ostseepark ist durch eine planerisch ungesteuerte Entwicklung insbesondere im Bereich des Einzelhandels geprägt. Hierdurch ergeben sich Disfunktionalitäten sowie die Gefahr einer weiteren städtebaulich diffusen Ausdehnung. Mit dem Aufstellungsverfahren für die Bebauungspläne Nr. 57 A bis D sollen Missstände sowie Leerstandsituationen beseitigt werden zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung unter besonderer Berücksichtigung der Steuerung des Einzelhandels.

Zum einen ist die Schaffung eines zentralen Bereiches innerhalb des Ostseeparks vorgesehen, damit die Stadtteile Raisdorf und Klausdorf eine „Neue Mitte“ als städtisches Zentrum erhalten. Zentrale Einrichtungen der Verwaltung und der Kultur sollen ebenso angesiedelt werden wie ein Einkaufszentrum mit Aufenthaltsqualität. Ergänzend werden vorhandene Einzelhandelsbetriebe westlich der Carl-Zeiss-Straße in einem Sondergebiet überplant. Diese planerischen Ziele soll der Bebauungsplan Nr. 57 A umsetzen.

Weitere städtebauliche Ziele sind zum anderen die Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsfunktion, die Sicherung einer gewerblichen Entwicklung in geplanten Gewerbegebieten und die Verbesserung der Erschließungssituation. Eine Bestandsanalyse wurde durchgeführt und im Bereich des Einzelhandels Defizite und

Potentiale festgestellt. Das in Erarbeitung befindliche Einzelhandelsentwicklungskonzept beschäftigt sich mit der Positionierung des Ostseeparks und seiner Bedeutung in der Region. Der Entwurf hat untersucht, wie eine verträgliche Überplanung des Ostseeparks ohne schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in umliegenden Kommunen umgesetzt werden kann. Gleichzeitig wurde ein Katalog von zentren- und nahversorgungsrelevanten, sowie nicht zentrenrelevanten Sortimenten erarbeitet. Das Einzelhandelskonzept ist Grundlage für die weitere Planaufstellung.

Außerhalb der „Neuen Mitte“ sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten restriktiv behandelt werden. Dabei soll allerdings eine Berücksichtigung vorhandener Bestände erfolgen.

Die vier Bebauungspläne haben im Wesentlichen folgende Ziele:

1.

Der Bebauungsplan Nr. 57 A soll östlich der Carl-Zeiss-Straße ein Kerngebiet (MK) festsetzen und westlich der Carl-Zeiss-Straße mehrere Sonstige Sondergebiete. In dem Kerngebiet soll die „Neue Mitte“ von Schwentimental mit einem differenzierten Angebot an zentralen Nutzungen entstehen. In den Sonstigen Sondergebieten sind bestandsorientierte Festsetzungen des vorhandenen Einzelhandels der inhaltliche Schwerpunkt des Planes, um den Schwerpunkt der zukünftigen Entwicklung auf das geplante Kerngebiet zu lenken.

2.

Der Bebauungsplan Nr. 57 B setzt Sonstige Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel, einen Elektrofachmarkt, einen Spielwarenfachmarkt sowie Gastronomie fest. Hier ist vor allen Dingen eine Bestandswahrung beabsichtigt, ohne dass umfassende Verkaufsflächenerweiterungen erfolgen können.

3.

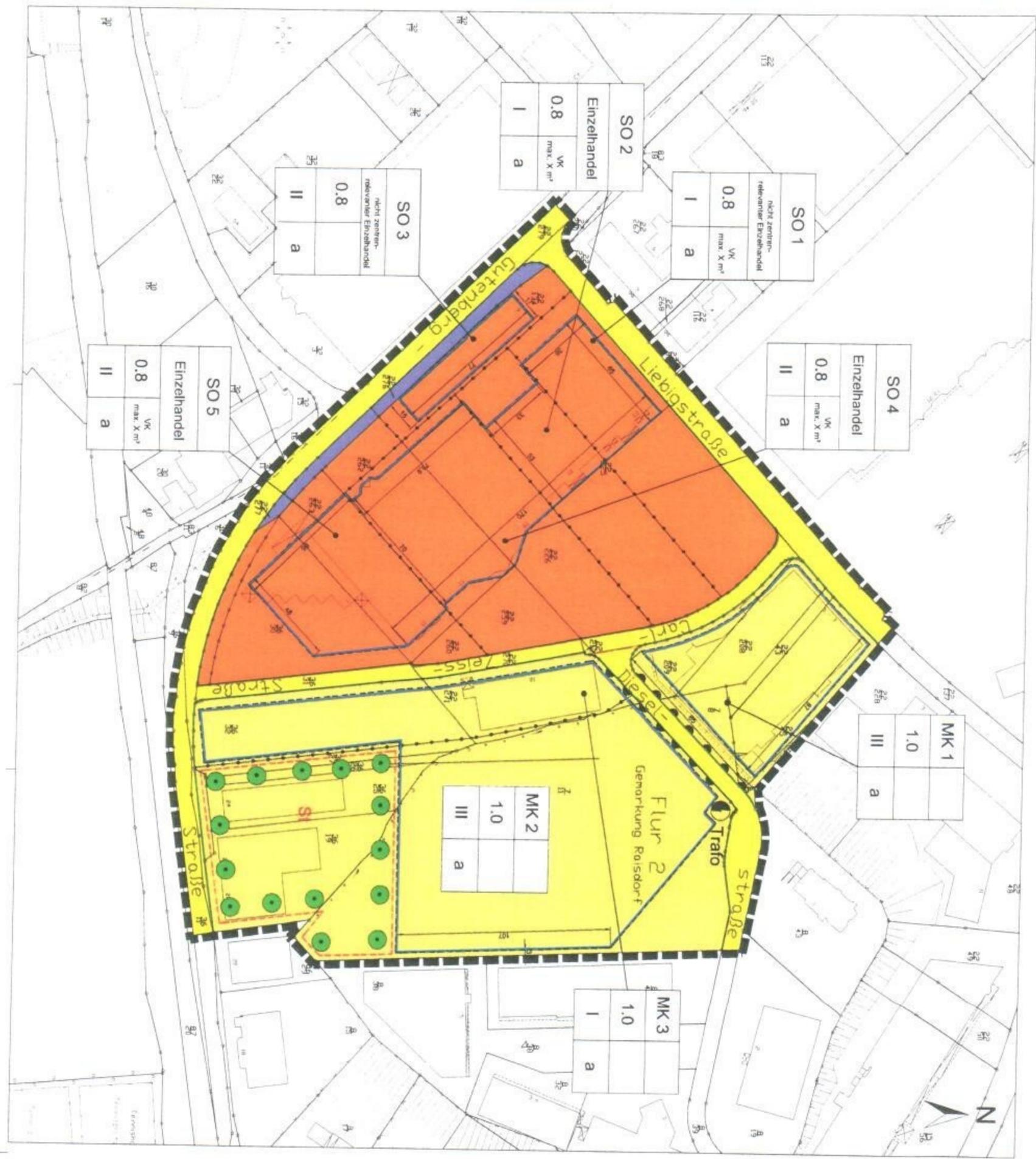
Der Bebauungsplan Nr. 57 C setzt weiterhin Sonstige Sondergebiete fest, worin der vorhandene zentrenrelevante Einzelhandel bestandswahrende Festsetzungen erhalten soll. Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann hier zukünftig ohne restriktive Regelungen angesiedelt werden. Gleichzeitig sollen zusätzlich Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 BauNVO zulässig sein, um in diesen Baugebieten ein vielseitiges Nutzungsspektrum zu ermöglichen.

4.

Der Bebauungsplan Nr. 57 D setzt Sonstige Sondergebiete insbesondere für die bereits vorhandenen Nutzungen wie SB-Warenhaus/Fachmärkte sowie nicht zentrenrelevanten Einzelhandel fest. Auch hier geht es vorwiegend um Bestandswahrung, vor dem Hintergrund, die zukünftige Entwicklung des Ostseeparks auf das geplante Kerngebiet im Bebauungsplan 57 A zu konzentrieren.

Zur Sicherung der in Aufstellung befindlichen Planung (Vorbereitung der Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB) erfolgt der Beschluss der Veränderungssperre, damit die Möglichkeit besteht, Bauvorhaben, die den künftigen Ziele des Bebauungsplanes zuwider laufen, ablehnen zu können.

Die Geltungsbereiche der Bebauungspläne sowie die bisherigen Entwürfe zu den vier Bebauungsplänen ergeben sich aus der **Anlage**.



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
 - Einzelhandel (5 7 BauGB)
 - Sondergebiet (5 11 BauGB)
- Bauweise, Bauteile, Baugruppe (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Baugruppe
 - ehemalige Baulinien
 - Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - öffentliche Straßenverkehrsflächen
 - Eisenbahnverkehrsflächen (nennrechtliche Oberwerke)
 - Erstbelegungsgebiete
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrten
- sonstige Darstellungen
 - Stützlinie (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Grenze der räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Baumstumpfen

Kerngebiet:

- Sondergebiet:
 - Geländebestimmung
 - Zweckbestimmung
 - max. Verkehrsfläche
 - Bauweise
 - Zahl der Vollgeschosse
- Einzelhandel:
 - Geländebestimmung
 - Zweckbestimmung
 - max. Verkehrsfläche
 - Bauweise
 - Zahl der Vollgeschosse

Stadt Schwentimental

Bebauungsplan Nr. 57 A

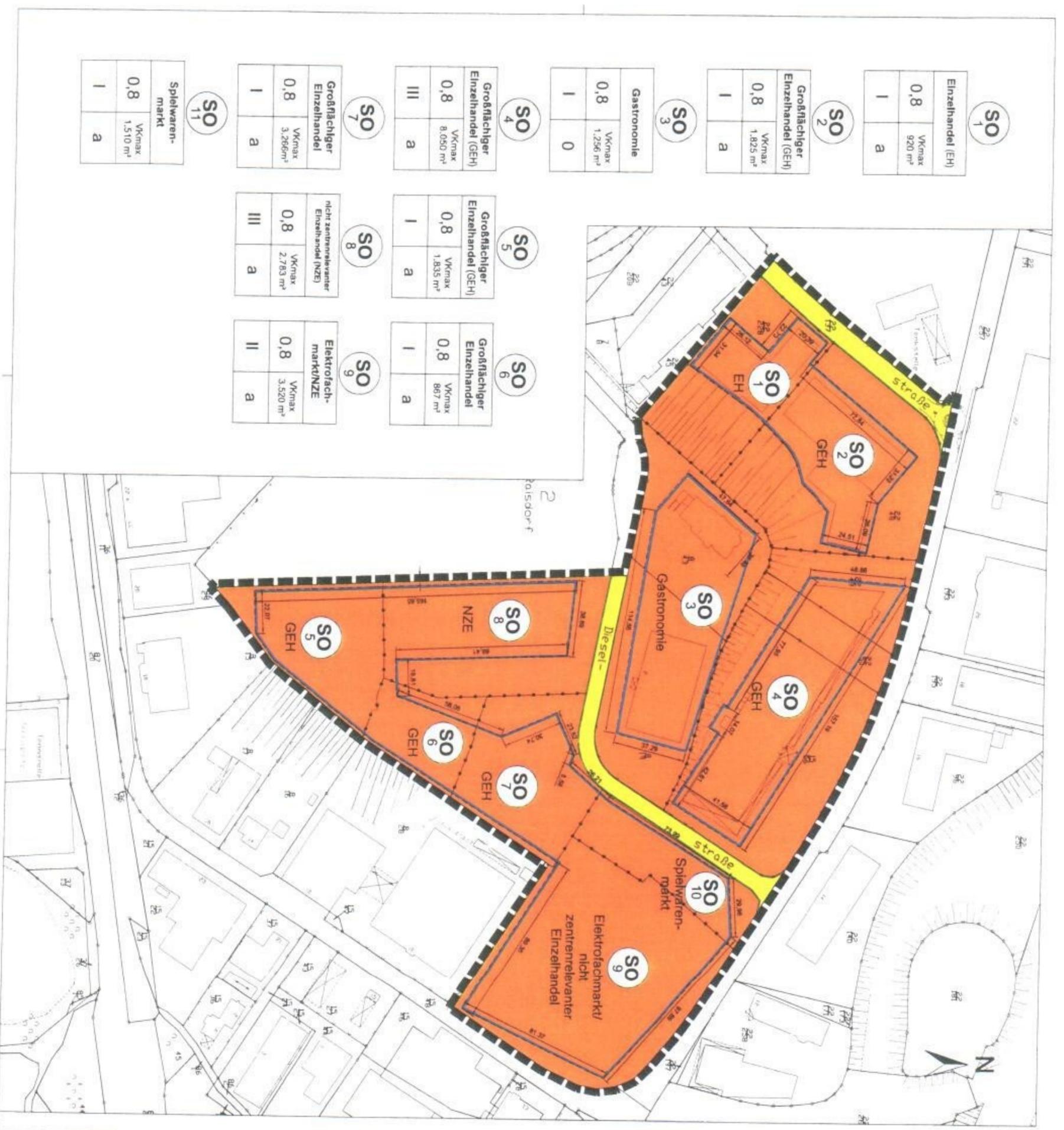
"Neue Mitte/ Carl-Zeiss-Straße"

Fassung Entwurf M 1:1.000 Stand: 07.05.2012

Das Kartennetz 1:10.000

PAN Planungsgesellschaft ARSJ - NWP mbH

Wenzler 7a, 14467 Potsdam
 Tel. 0331/747130 Fax 0331/747130
 Internet: www.pan-planungsgesellschaft.de



SO 1	Einzelhandel (EH)	0,8	VKmax 920 m²	I	a
SO 2	Großflächiger Einzelhandel (GEH)	0,8	VKmax 1.825 m²	I	a
SO 3	Gastronomie	0,8	VKmax 1.256 m²	I	0
SO 4	Großflächiger Einzelhandel (GEH)	0,8	VKmax 8.050 m²	III	a
SO 5	Großflächiger Einzelhandel (GEH)	0,8	VKmax 1.835 m²	I	a
SO 6	Großflächiger Einzelhandel	0,8	VKmax 867 m²	I	a
SO 7	Großflächiger Einzelhandel	0,8	VKmax 3.266 m²	I	a
SO 8	nicht zeitrelevanter Einzelhandel (NZE)	0,8	VKmax 2.783 m²	III	a
SO 9	Elektrofachmarkt/NZE	0,8	VKmax 3.520 m²	II	a
SO 10	Spielwägenmarkt	0,8	VKmax 1.510 m²	I	a
SO 11	Spielwarenmarkt	0,8	VKmax 1.510 m²	I	a

Planzeichenerklärung

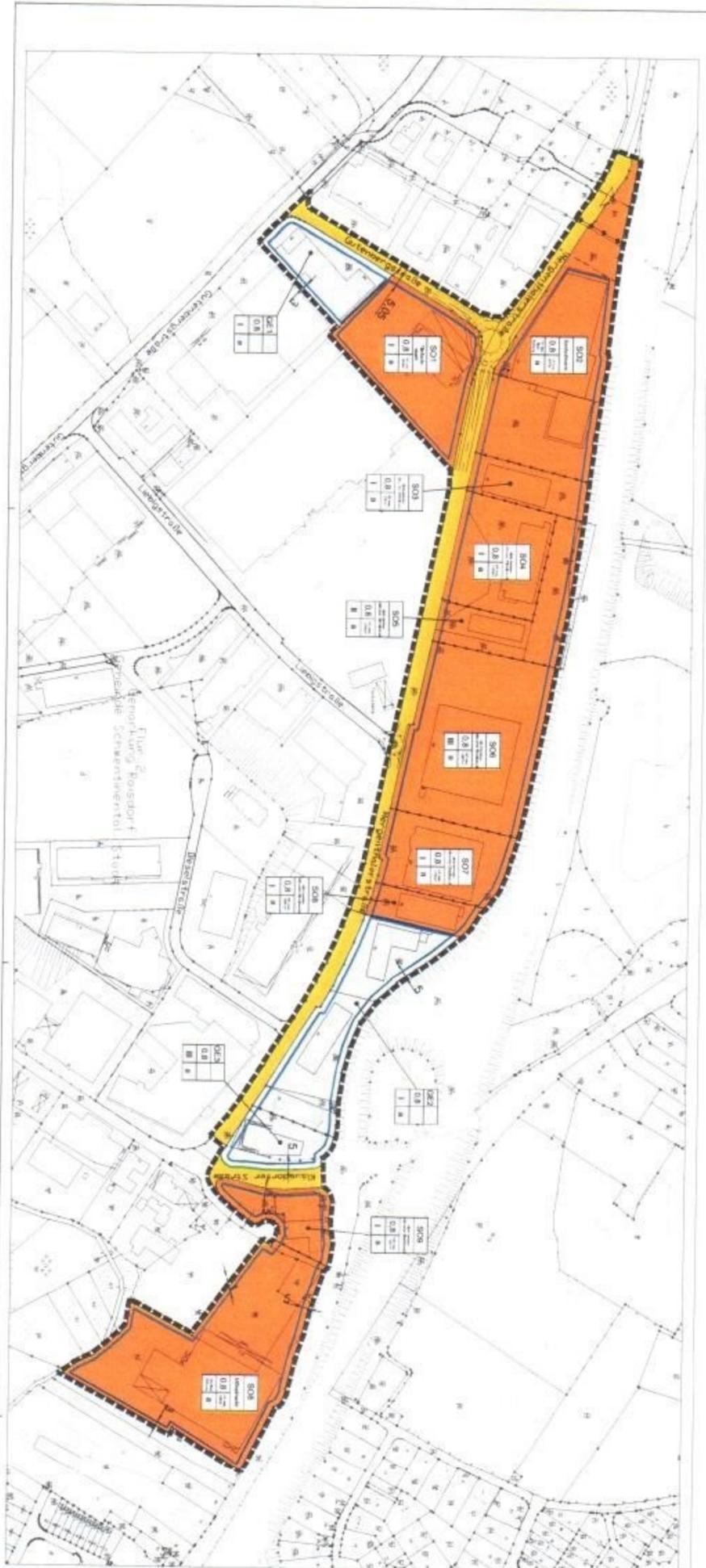
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
- Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
- Baugrenze
- Verkehrsmitteln (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Gebietszeichnung
- Zweckbestimmung
- Max. Verkaufslinie (MK)
- GRZ
- Bauweise
- Zeit der Vollgeschosse

Stadt Schwentinental

Bebauungsplan Nr. 57 B "Südlich Mergenthaler Straße"



PAN Planungsgesellschaft ARSU - NWP mbH
 Am Markt 1
 0311741201 Fax 0311741230
 e-mail: info@pan-planung.de
 Internet: www.pan-planung.de



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

- Geerettgebiet (GE)
- Sonstiges Sondergebiet (SO)

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 Grundflächenzahl (GFZ)

1/115 m Traufhöhe 15 m über Oberkante Gehweg

3. Bauweise, Bauform, Bauart

Bauweise: abweichende Bauweise

4. Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie

5. Hauptverengungsleitung

Einbau-Führung mit Leitungsstützen

6. Sonstige Bauzeichen

- Gebäudebereich
- Gebäudebezeichnung
- GFZ
- GFZ
- Valgraben
- Bauweise
- Gebäudebezeichnung
- Zwischenleitung
- GFZ
- GFZ
- neue, veraltete oder nicht veraltete Bauweise

Stadt Schwentimental

Bebauungsplan Nr. 57 C

"Nördlich Mergenthaler Straße"

Freisung Entwurf Maßstab 1 : 2.000 07.06.2012

Planungsgesellschaft AFSU - NMP mbH
 Tel. 0331/717130
 E-Mail: info@pan-planung.de
 Internet: www.pan-planung.de



SO 1

SB-Warenhaus / Fachmarkt	VKmax 17.900 m²	I	a
--------------------------	-----------------	---	---

SO 2

nicht zentrenorientierter Einzelhandel (NZE)	VKmax 6.762 m²	I	a
--	----------------	---	---

SO 3

nicht zentrenorientierter Einzelhandel (NZE)	VKmax 776 m²	I	a
--	--------------	---	---



Kleiner Höhenbusch Teil

Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
 - Sondergebiete (§ 11 BauGB)
- Bauweise, Baufläche, Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze
 - abweichende Bauweise
 - offene Bauweise
- Flächen für den überörtlichen Verkehr (§ 5 (2) Nr. 3 BauGB)
 - Bahnkörper
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
- Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Gebietsbezeichnung
 - ← Zweckbestimmung
 - ← Mandatale Verkaufsbüchse (VK)
 - ← GRZ
 - ← Bauweise
 - ← Zahl der Vollgeschosse

Stadt Schwentimental

Bebauungsplan Nr. 57D "Westlich Liebigstraße"

Fassung Entwurf M 1:1.000 Stand: 07.05.2012



PAN Planungsgesellschaft ARSUL - NMP mbH
 Bornheim 7A, 54407 Nörring
 Tel: 0331/717130 Fax: 0331/717130
 E-mail: stadtplanung@pan.de
 Internet: www.pan-stadtplanung.de