

Stadt Schwentimental
Die Bürgermeisterin



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

Beschlussvorlage	Nr.:	195/2013	Datum:	14.11.2013
-------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

Beratungsfolge:			
Nr.	-	Stadtvertretung/ Fachausschuss	Sitzungstag
1		Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
2		Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
3		Ausschuss für Umwelt, Verkehr, öff. Sicherheit u. Kleingartenwesen	
4	x	Ausschuss für Bauwesen	21.11.2013
5		Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	
6	x	Hauptausschuss	09.12.2013
7	x	Stadtvertretung	12.12.2013

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

- TOP: B-Plan Nr. 52 „Rosenthal / Kronsbruch“, 2. Änderung;**
Hier: Aufstellungsbeschluss
Anlage: Lageplan Geltungsbereich

2. Sachverhalt und Problemdarstellung:

In der Sitzung des Ausschusses für Bauwesen am 08.08.2013 wurde einer Bauvoranfrage der Ting-Projekte GmbH und Co. KG auf Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit je 10 Wohneinheiten und einem Gemeinschaftshaus auf dem ehemaligen Mecke-Grundstück Im Jürn, Flurstück 7 /121, zugestimmt. Da der Kreis Plön nach Vorprüfung zu dem Ergebnis gekommen ist, dass hier von einem Einfügen gem. § 34 BauGB gesprochen werden kann, wurde zunächst auf einen Aufstellungsbeschluss für eine B-Planänderung verzichtet. Nach erneuter Prüfung durch die untere Bauaufsichtsbehörde des Kreises Plön wurde mitgeteilt, dass eine Genehmigung nach § 34 nicht erteilt werden kann, da das Vorhaben den Festsetzungen des alten Ursprungsplanes widerspricht, der für diesen Teilbereich bisher nicht aufgehoben wurde.

Der Investor hat die Bauvoranfrage zunächst zurückgezogen, und gemeinsam mit dem Investor und dem Planungsbüro wurde nun besprochen, eine 2. Änderung zu dem bestehenden B-Plan Nr. 52 „Rosenthal / Kronsbruch“

aufzustellen, um die bauplanungsrechtliche Grundlage für die gewünschte Bebauung herzustellen. Diese Alternative wurde verwaltungsseitig von vornherein favorisiert, da es durch ein Bauleitplanverfahren eher gelingt, die schützenswerten Nachbarbelange, die im angrenzenden Baugebiet durch die Problematik insbesondere des ruhenden Verkehrs ohnehin schon stark belastet sind, entsprechend zu berücksichtigen.

Zur bauplanungsrechtlichen Situation lässt sich folgendes sagen:

Nach Durchführung der ersten Änderung zum B-Plan Nr. 52 verblieb ein ca. 0,42 ha großer Restbereich des Flurstückes 7/121, der nicht überplant wurde, so dass dort die alte Planfassung weiterhin gilt. Diese Fläche ist als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese GRZ ist allerdings nicht realisierbar, da dort, am alten Gebäude Rosenthal 26 orientiert, ein kleines Baufenster festgesetzt wurde, innerhalb dessen maximal 400 m² Grundfläche realisiert werden könnten. Damit wäre mit einem Hauptgebäude tatsächlich maximal eine GRZ von 0,098 zu realisieren. Somit erfolgte bereits in dem seit 1997 rechtskräftigen Bebauungsplan eine in sich widersprüchliche Festsetzung, da die zulässige GRZ von 0,4 auf dem betroffenen Grundstück nicht einmal ansatzweise realisiert werden könnte. Dieses hängt damit zusammen, dass die ursprünglichen Eigentümer bzw. die Erbengemeinschaft eine weitere Überplanung des Grundstückes abgelehnt haben. Im Sinne des Gebotes des im Jahre 2013 novellierten Baugesetzbuches, wo der örtlichen Innenverdichtung der Vorrang vor einer Siedlungserweiterung im Außenbereich eingeräumt wird, soll durch die nun 2. B-Planänderung die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden, auf dieser Fläche eine der Örtlichkeit angemessene Innenverdichtung zu realisieren. Im Rahmen der Aufstellung der Änderungssatzung ist es weiterhin möglich, festzusetzen, in welchem Umfang Stellplätze für die neuen Wohnungen in den Geschosswohnungsbauten auf dem Grundstück unterzubringen sind und in welchem Umfang direkt angrenzend an die Verkehrsfläche Im Jörn zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität dieses verkehrsberuhigten Bereiches zusätzliche Besucherparkplätze zu errichten sind. Hierbei ist auch zu prüfen, ob die in der 1. Änderung des B-Planes Nr. 52 mit (nur) 4,75 m Breite festgelegte öffentliche Verkehrsfläche aufgrund der neuen ergänzenden Bebauung nördlich der Straße Im Jörn in Richtung Norden geringfügig zu verbreitern ist. Da einer Bebauung des Grundstückes ja bereits grundsätzlich zugestimmt wurde, wird verwaltungsseitig vorgeschlagen, nunmehr den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des B-Planes Nr. 52 „Rosenthal / Kronsbruch“ zu fassen.

3. Lösungsvorschlag:

- wie Beschlussempfehlung –

4. Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

- sämtliche Kosten des Bauleitplanverfahrens werden vom Vorhabenträger getragen –

5. **Beschlussempfehlung:**

1. Für den Bebauungsplan Nr. 52 „Rosenthal / Kronsbruch“ wird eine 2. Änderung aufgestellt. Die 2. Änderung betrifft den Bereich nördlich Im Jörn im Bereich des Flurstückes 7/121 (Rosenthal 26) der Gemarkung Raisdorf, Flur 4. Das Plangebiet ist ca. 0,42 ha groß und umfasst den Bereich des B-Planes Nr. 52 „Rosenthal / Kronsbruch“, der im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes nicht neu überplant wurde.
Mit der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 52 „Rosenthal / Kronsbruch“ wird folgendes Planungsziel verfolgt:
Planungsziel ist die Schaffung von Baurecht für eine ortsverträgliche Innenverdichtung durch veränderte Festsetzungen der Baugrenzen. Das Plangebiet ist weiterhin als allgemeines Wohngebiet mit der Grundflächenzahl GRZ von 0,4 festzusetzen. Durch die Festsetzung der Baugrenzen für neue Baufenster soll der Bau von 2 mehrgeschossigen (2 Voll- und 1 Staffelgeschoss) Wohnhäusern mit jeweils bis zu 10 Wohnungen ermöglicht werden, weiterhin der Bau eines eingeschossigen Gemeinschaftshauses und der Bau eines bis zu zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhauses mit maximal 2 Wohnungen. Mit Ausnahme des 2-Wohneinheiten-Hauses, welches über den Pfeifenstielweg in Richtung Norden zum Rosenthal erschlossen werden soll, ist die neue Wohnanlage über die öffentliche Verkehrsfläche Im Jörn zu erschließen. Pro Wohnung ist ein Stellplatz auf dem Grundstück nachzuweisen und für Besucherfahrzeuge sind direkt an die Verkehrsfläche angrenzend zusätzliche Parkplätze zu realisieren.
2. Planungsziel ist die Sicherung einer ortsverträglichen Flächenverdichtung, so dass diese Planung gem. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung und im beschleunigten Verfahren, d.h. ohne frühzeitige Beteiligung, aufgestellt wird.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekanntzumachen.
4. Mit der Bearbeitung der Bebauungsplanaufstellung wird das Büro Plankontor Stadt und Land GmbH Hamburg nach Abschluss eines städtebaulichen Vertrages (Kostenübernahmeerklärung mit dem Vorhabenträger) beauftragt.
5. Der Geltungsbereich ist dem beigefügten Lageplan im Maßstab 1 : 1.000 zu entnehmen.

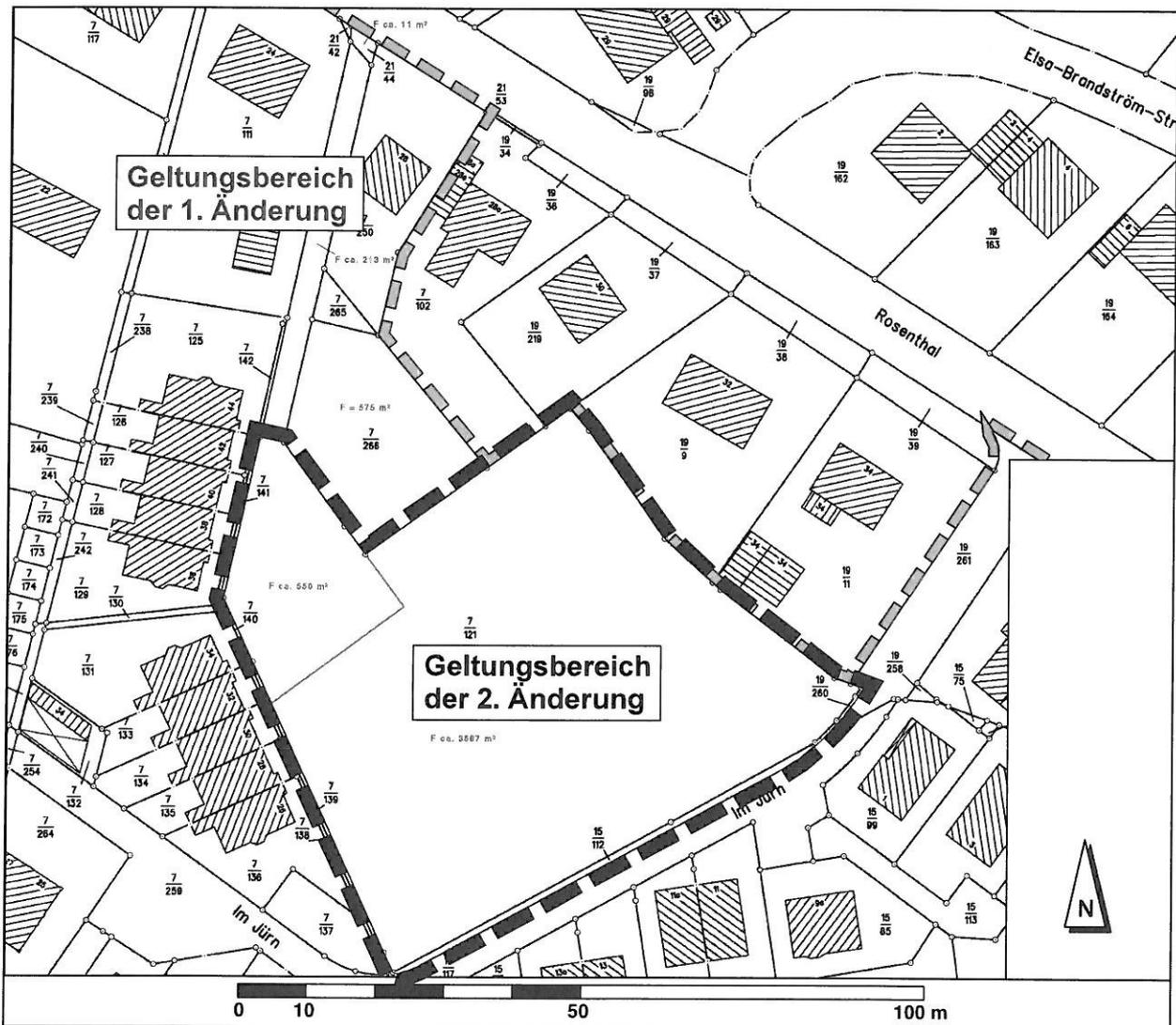
Abstimmung:					
Dafür:	Dagegen:	Enthaltungen:	Kenntnis genommen:	Vertagung:	Keine Abstimmung:

Stadt Schwentental

2. Änderung des Bebauungsplanes Raisdorf Nr. 52

"Rosenthal/Kronsbruch" im Bereich nördlich Im Jörn

Lageplan des Geltungsbereiches der Satzung zur 2. Änderung des B-Plans Raisdorf Nr. 52



Lageplan M 1:1.000

Kartenerstellung durch Plankontor Stadt und Land GmbH Hamburg/Neuruppin
auf der Grundlage der Katasterkarte vom Vermesserbüro Dipl.-Ing. Hinrich Möller, Kiel
Stand April 2013