

## Bebauungsplan 48a - Aufstellungsbeschluss

Bearbeiter: Herr Boldt (Tel.: 881-165)

Beratungsfolge:	HAPL	29.06.10	a
	StVV	09.07.10	7

# TOP 14

## StVV

öffentliche  
Beschlussvorlage

### Sachverhalt

---

Nachdem im Haupt- und Planungsausschuss am 10. Mai 2010 verwaltungsseitig eine Anfrage für ein Mehrgenerationenhaus einschließlich eines medizinischen Versorgungszentrums mit Pflege- und Therapieeinrichtung vorgelegt wurde, stellte am 03. Juni 2010 der Investor (ESP-BUSINESS-CONSULTING) seine Planungen im Ausschuss vor. Die Baukörper sollen in 1 und 2geschossiger Ausführung erstellt werden und sich somit in die 2geschossige, villenartige Umgebung einfügen. Als Standort ist die Fläche hinter der Polizei zwischen dem Jungfernstieg und der Schefestraße vorgesehen. Es ist beabsichtigt, das Amtsgericht sowie die städtische Grünfläche mit in die Planung ein zu beziehen.

Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Schwarzenbek aus dem Jahre 1993 steht einer solchen Nutzung nicht entgegen. Eine bauliche Entwicklung in diesem Bereich wird in Hinsicht auf die Stadtmitteplanung positiv gesehen.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 48 der Stadt Schwarzenbek für das Gebiet: begrenzt im Westen durch den westlichen Straßenrand der Compestraße (Flurstück 99/2), im Norden durch den nördlichen Straßenrand des Jungfernstieges (Flurstück 96/1), im Osten durch den westlichen Straßenrand der Bahnhofstraße, im Süden durch den südlichen Straßenrand der Schefestraße war die städtebauliche Neuordnung mit der Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf, von Mischbauflächen und Flächen für allgemeines Wohnen. Die Ausweisung des Mischgebietes sollte außerdem den Ausschluss von Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen i. S. d. Gewerbeordnung), hier auch die ausnahmsweise Zulassung von Vergnügungsstätten, beinhalten.

Im Aufstellungsbeschluss war die Überplanung des angrenzenden Quartiers zwischen Pröschstraße und Bahnhofstraße mit vorgesehen. Da dies Gebiet weitgehend baulich abgeschlossen und keine städtebauliche Entwicklung und Ordnung zurzeit erforderlich ist, wird der Bereich nicht mit in die Planung einbezogen.

Der Bebauungsplan für das Quartier (Gebiet zwischen Jungfernstieg, Pröschstraße, Schefestraße und Compestraße) wird nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung dient und weniger als 20.000 qm Grundfläche hat. Eine Umweltprüfung ist auf Grund der Anwendung des § 13a BauGB nicht erforderlich.

Die Planung entwickelt sich in einigen Bereichen nicht aus dem gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Schwarzenbek - öffentliche Grünfläche, Fläche für den Gemeinbedarf und Mischgebiet -, so dass der Flächennutzungsplan zeitnah berichtigt werden sollte.

## Beschlussvorschlag

1. Für das Gebiet zwischen Compestraße, Jungfernstieg, Pröschstraße und Schefestraße wird gemäß § 13 a BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 48a der Stadt Schwarzenbek beschlossen.  
Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 48 vom 08. Oktober 1993 wird für diesen Teilbereich aufgehoben.  
Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.
2. Planungsziel ist die Ausweisung einer Wohnbaufläche entlang der Pröschstraße und einer Mischbaufläche zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses mit medizinischen Versorgungszentrum (Pflege- und Therapiezentrum). Vergnügungsstätten werden im Mischgebiet ausgeschlossen.
3. Die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgt in Form einer öffentlichen Auslegung.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).
5. Die Kosten der Bauleitplanaufstellung werden vom Investor getragen. Die Planung erfolgt durch ein noch zu benennendes Planungsbüro.

Finanzielle Auswirkungen				Folgekosten				Betrag
<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	

Haushaltsmittel stehen bereit:	<input type="checkbox"/>	Ja	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
--------------------------------	--------------------------	----	-------------------------------------	------

Produktsachkonto:		Haushaltsansatz:	
bereits verfügt:		noch verfügbar:	0

Bürgermeister	Herr Hinzmann	Herr Boldt	
gez.	gez.	gez.	