

Datum 28.12.2011	Aktenzeichen: III	Verfasser: Gerlach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/IV/317/2011		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Bau- und Verkehrsausschuss	11.01.2012	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

1. Änderung des Bebauungsplanes 45 der Gemeinde Schönberg (Kleine Mühlenstraße 1 und 3)

Sachverhalt:

Am 19.12.2011 fand im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein ein Abstimmungsgespräch im Zusammenhang mit der 1. Änderung des B-Plans 45 der Gemeinde Schönberg statt.

Teilnehmer

Name	Institution
Herr Zurstraßen	Gemeinde Schönberg (Bürgermeister)
Herr Stoltenberg	Gemeinde Schönberg (Vorsitzender der CDU-Fraktion)
Herr Cohrts	Gemeinde Schönberg (Vorsitzender der EIS-Fraktion)
Herr Winkler	Gemeinde Schönberg (Vorsitzender der SPD-Fraktion)
Herr Goede	Innenministerium
Frau Ninnemann	Innenministerium
Frau Lange	Innenministerium
Herr Schäfer	Kreis Plön
Herr Kühle	Planungsbüro B2K
Herr Bock	Planungsbüro B2K

Planungsrechtliche Zulässigkeit

Die Vertreter des Innenministeriums stellen heraus, dass aus ihrer Sicht die Verträglichkeit von 1.200 m² neuer Verkaufsfläche im Bereich Handel, Gewerbe und Dienstleistungen im Vordergrund des Gespräches stehen. Sie betonen, dass keine weiteren Flächen für den Lebensmittel Einzelhandel vorgesehen werden können.

Positiv wird durch die Vertreter des Innenministeriums hervorgehoben, dass die Gemeinde Schönberg die Innenbereichsentwicklung als Ansatz für die Beseitigung von städtebaulichen Missständen nutzen will.

Das Plangebiet wird als Kernbereich des zentralen Versorgungsbereiches angesehen. Aus Sicht der Landesplanungsbehörde bestehen gegen die Planung keine Bedenken, wenn zur Verhinderung von innerörtlichen Betriebsverlagerungen der Lebensmitteleinzelhandel, der Betrieb von Apotheken sowie der Betrieb von Drogeriemärkten im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus sollen die Verkaufsflächen möglichst kleinteilig gegliedert werden.

Grundsätzlich ist aus Sicht der Landesplanungsbehörde festzustellen, dass die Gesamtstruktur des Versorgungsbereiches (insbesondere im Hinblick auf die südliche Erweiterung im B-Plan-Gebiet 57) erhalten bleibt und weiterentwickelt wird.

Herr Schäfer gibt den Hinweis, dass aus seiner Sicht eine Sortimentssteuerung zur Strukturierung des Einzelhandelsangebotes und zur Erhaltung des Ortskernes notwendig sei.

Auch die Vertreter des Innenministeriums schließen sich dieser Auffassung an und empfehlen, das Einzelhandelsgutachten noch einmal zu prüfen und eine Sortimentssteuerung vorzunehmen. Es wird weiterhin angeregt, dem Investor eine Sortimentsliste vorzulegen, die für die Gemeinde aus planungsrechtlichen Erwägungen heraus vertretbar wäre.

Darüber hinaus regt Herr Goede an, einen vorhabenbezogenen B-Plan auf der Grundlage des § 12 BauGB zu kodifizieren und mit dem Investor einen entsprechenden Durchführungsvertrag abzuschließen.

Herr Schäfer legt dar, dass aus seiner Sicht möglichst folgende planungsrechtliche Ziele verfolgt werden sollten.

- Vermeidung von Betriebsverlagerungen innerhalb des Gemeindegebietes
- Sortimentsverbesserung (eventuell gestützt durch eine Verträglichkeitsuntersuchung)
- Schutz des Kaufhauses Stolz
- Verbesserung der städtebaulichen Gestaltung

Städtebauliche Gestaltung

Die Vertreter des Innenministeriums regen wegen der zu erwartenden Solitärstellung des Objektes an, den „Wohnturm“ gestaffelt zu gestalten. Eine Ausführung des Bauwerkes mit acht Geschossen wird nachbarlichen Widerstand hervorrufen. Die Berufung auf den Umstand, dass zum jetzigen Zeitpunkt auch ein hoher Baukörper vorhanden sei, hilft in diesem Zusammenhang nicht weiter. Die aktuelle Höhe des Baukörpers ist seiner bisherigen Funktion als Getreidespeicher geschuldet. Von daher sollte zur Vermeidung einer städtebaulichen Dominanz der Baukörper niedriger geplant werden.

Städtebauliche Leitziele müssten

- Akzeptanz in der Bevölkerung und
- ein Gewinn zu Gunsten des städtebaulichen Gesamtbildes

sein.

Vor diesem Hintergrund wird angeregt, im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung verschiedene Alternativen und auch dreidimensionale Modelle zu präsentieren.

Zurstraßen
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtsdirektor

Gefertigt:

Gerlach
FB III