

|                                       |                                          |                       |
|---------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------|
| Datum<br>28.08.2013                   | Aktenzeichen:<br>III.2/B 45<br>Schönberg | Verfasser:<br>Gerlach |
| Verw.-Vorl.-Nr.:<br>SCHÖN/BV/476/2013 |                                          | Seite:<br>-1-         |

## AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

|                    |            |                 |
|--------------------|------------|-----------------|
| Vorlage an         | am         | Sitzungsvorlage |
| Gemeindevertretung | 12.09.2013 | öffentlich      |

### Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Aufhebung des Satzungsbeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 als vorhabenbezogener B-Plan der Gemeinde Schönberg für das Gebiet nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße**

### Sachverhalt:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für den Bereich Ecke Bahnhofstraße und Kleine Mühlenstraße betrifft ein geplantes Wohn- und Geschäftshaus. Das Bebauungsplanverfahren wurde zwar schon mit dem Satzungsbeschluss vom 30.04.2013 abgeschlossen, die erforderliche Bekanntmachung im Probsteier Herold ist jedoch noch nicht erfolgt, so dass die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 noch keine Rechtswirkung entfaltet.

Die geplante Verlegung der Schönberger Betriebsstätte der Förde Sparkasse in das neu geplante Wohn- und Geschäftshaus hat Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes. Hier geht es zum einen um die Art der Nutzung innerhalb des Gebietes. In der beschlossenen Planfassung wird ein Mischgebiet festgesetzt, was bedeutet, dass Gewerbe und Wohnen jeweils zu 50 % zulässig sind. Sollte eine Nutzungsart jedoch überwiegen, kann es u.a. Probleme mit der Erteilung der Baugenehmigung geben. Wenn bereits über die Festsetzungen im Bebauungsplan ein Gleichgewicht der beiden Nutzungen nicht erreicht werden kann, dann könnte sogar der Bebauungsplan funktionslos werden. Da eine Sparkasse auch im allgemeinen Wohngebiet zulässig ist, mag es sein, dass insgesamt ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen ist. Allerdings könnte dies wieder zu Problemen mit der umliegenden Bebauung führen, weil für diese wiederum ein Mischgebiet festgesetzt ist. Die Problematik und die Lösungsmöglichkeiten dazu werden in der Sitzung des Planungsausschusses am 03.09.2013 von Oliver Kühle und Dr. Christian Becker ausführlich dargestellt und erläutert werden. Es werden dazu auch die jeweiligen Konsequenzen der möglichen Festsetzung aufgezeigt werden.

Eine weitere Veränderung, die durch die Ansiedlung der Sparkasse statt des geplanten Drogeriemarktes entstanden ist, betrifft die Gutachten für Verkehrs- und Gewerbelärm sowie das Verkehrsgutachten und das Einzelhandelsgutachten. In diesem Fall wirkt sich die Ansiedlung der Sparkasse jedoch positiv aus, weil z. B. kein Lärm durch Einkaufswagen im Freien oder durch Anlieferungen durch große LKW entstehen wird. Auch die Verkehrsströme werden

geringer, weil eine Sparkasse nicht so häufig mit dem PKW frequentiert wird. Da neben der Sparkasse nur noch relativ geringfügige Flächenkontingente für weitere Einzelhandelsbetriebe verbleiben, treffen auch die Aussagen des Einzelhandelsgutachtens nicht mehr zu. Auch hierzu werden die Berater in der Sitzung des Planungsausschusses am 03.09.2013 Erläuterungen geben.

Vorbehaltlich der Beratungen im Planungsausschuss wird angeregt, wie folgt zu verfahren:

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Die Gemeindevertretung hebt den am 30.04.2013 gefassten Beschluss über den Erlass der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 als vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) für das Gebiet nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Durchführungsvertrag mit den entsprechenden Anlagen, auf.
2. Das Amt Probstei wird beauftragt, den am 30.04.2013 beschlossenen Bebauungsplan auch weiterhin **nicht** ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die Planunterlagen und die Gutachten sind entsprechend der neuen Ausgangslage zu überarbeiten, wobei an der Ausweisung der Planflächen als Mischgebiet (MI) festzuhalten ist.

#### **Anlagenverzeichnis:**

./.

Osbahr  
Bürgermeister

Gesehen:  
  
Körber  
Amtsdirektor

Gefertigt:  
  
Gerlach  
Amt III