

Datum 28.11.2013	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/518/2013		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Planungsausschuss	03.12.2013	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet "nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße"
hier: erneuter Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**

Sachverhalt:

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das geplante Wohn- und Geschäftshaus von Herrn Dr. Kopplin wurde bereits als Satzung beschlossen. Da sich nach dem Satzungsbeschluss jedoch noch Änderungen ergeben haben, insbesondere durch die geplante Ansiedlung der Förde-Sparkasse statt eines DM-Marktes, musste die Planung einschließlich der dazugehörigen Gutachten noch einmal überarbeitet und angepasst werden. Auch die Festsetzung der Nutzungen in den einzelnen Geschossen musste noch einmal überarbeitet werden, weil bei der Mischgebietsfestsetzung das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe möglichst gleich sein soll. Es muss zumindest sichergestellt werden, dass ein Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe von 60 zu 40 nicht überschritten wird. Natürlich muss auch sichergestellt werden, dass ein ggf. umgekehrtes Verhältnis zwischen gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung von 60 zu 40 nicht überschritten wird.

Die in der Anlage beigefügten Planunterlagen mit den entsprechenden Festsetzungen wurden von Herrn Dr. Becker noch einmal auf ihre Rechtmäßigkeit geprüft. Weitere Erläuterungen wird Herr Kühle in der Sitzung geben.

Von den Änderungen sind zum Teil auch die vorhandenen Gutachten, wie die beiden Lärmgutachten, das Verkehrsgutachten und das Verträglichkeitsgutachten betroffen. Im Ergebnis stellen sich die Gutachten nach den Planänderungen jedoch positiver dar. Die geänderten Gutachten werden als Anlage beigefügt, die nicht zu ändernden Gutachten liegen Ihnen bereits vor.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss fasst folgenden Beschluss:

a)

1. Änderung Geltungsbereich:

Für das Gebiet „nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße“ wird das Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 durchgeführt. Das Grundstück Große Mühlenstraße 10 a, Flur 8, Flurstück 31/202 wird aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, weil es nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Vorhaben steht.

2. Der geänderte Planbereich ist aus dem anliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersichtlich.

b)

1. Der vorliegende Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 einschließlich dem Textteil B für das Gebiet „nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße“, die Begründung, der Artenschutzbericht mit Anhang, der CIMA-Bericht Entwicklungsperspektiven, die Lärmtechnische Untersuchung Teil 1 Verkehrslärm, die Lärmtechnische Untersuchung Teil 2 Gewerbelärm, das Verkehrsgutachten, der Bericht Fledermauserhebung und der 2. Bericht Fledermauserhebung werden in den überarbeiteten Fassungen beschlossen bzw. gebilligt.

2. Der Entwurf des Planes einschließlich Textteil B, die Begründung, der Artenschutzbericht mit Anhang, der CIMA-Bericht Entwicklungsperspektiven, die Lärmtechnische Untersuchung Teil 1 Verkehrslärm, die Lärmtechnische Untersuchung Teil 2 Gewerbelärm, das Verkehrsgutachten, der Bericht Fledermauserhebung und der 2. Bericht Fledermauserhebung sind nach § 4 a Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern und über die Auslegung zu benachrichtigen.

Gesehen:

Osbahr
Bürgermeister

Körber
Amtdirektor

Gefertigt:

Griesbach
Amt III