

Datum 13.04.2021	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/627/2021		Seite: -1-

## **AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG**

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Planungsausschuss</b>	<b>20.04.2021</b>	<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Beratung und Beschlussfassung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 für das Gebiet "östlich der Strandstraße, westlich der Straße Lüningsredder und nördlich der Straße Stakendorfer Tor"  
hier: Entwurfs- und Offenlegungsbeschluss**

### **Sachverhalt:**

Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung am 26.03.2019 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 gefasst. Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt.

Die Planung beinhaltet den Bau eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Stakendorfer Tor 19. Nach Vorlage des ersten Entwurfs der Planung wurde aufgrund der Verschattung der Nachbargrundstücke eine Reduzierung insbesondere in der geplanten Höhe des Gebäudes vorgenommen. Weiterhin war die festzusetzende Nutzungsart noch einmal zu prüfen. Bei der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes wäre die maximal zulässige Grundflächenzahl überschritten. Der geltende Bebauungsplan setzt für das Gebiet bereits ein Mischgebiet fest, sodass bei Übernahme dieser Festsetzung auch die Grundflächenzahl eingehalten werden kann. Bei Mischgebieten muss jedoch sichergestellt werden, dass nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auch eine möglichst gleichmäßige Mischung aus Wohnen und Gewerbe umgesetzt wird. Dies wird nun durch die Festsetzung einer vertikalen Gliederung im Bebauungsplan berücksichtigt. Das heißt, für jedes Geschoss des Wohn- und Geschäftshauses wird festgesetzt, wieviel Prozent der Fläche zur gewerblichen Nutzung bzw. zur Wohnnutzung genutzt werden müssen.

Es wird empfohlen, den nunmehr vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes zu beschließen und zur Offenlegung zu bestimmen.

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Planungsausschuss stimmt dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 zu und bestimmt diesen zur Offenlegung. Die vorliegende Begründung zum Bebauungsplan wird gebilligt.

2. Der Bebauungsplan ist einschließlich der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Die Unterlagen sind auch im Internet unter [www.amt-probstei.de](http://www.amt-probstei.de) zur Einsichtnahme zur Verfügung zu stellen. Die Träger öffentlicher Belange sind zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern.

**Anlagenverzeichnis:**

Planzeichnung  
Begründung mit Anlagen

Kokocinski  
Bürgermeister

Gesehen:

Körber  
Amtsdirektor

Gefertigt:

Griesbach  
Amt III