

Datum 03.02.2012	Aktenzeichen: III	Verfasser: Gerlach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/320/2012		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Gemeindevertretung	09.02.2012	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

1. Änderung des Bebauungsplans 45 (Aufstellungsbeschluss und Definition der Planziele)

Sachverhalt:

Der Bau- und Verkehrsausschuss hatte in seiner Sitzung SCHÖN/BA/01/2012 vom 11.01.2012 den Beschluss gefasst, der Gemeindevertretung zu empfehlen, ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans 45 für das Gebiet Kleine Mühlenstraße 1 bis 3 und Bahnhofstraße 17 bis 19 durchzuführen (Aufstellungsbeschluss). Dieser Aufstellungsbeschluss ändert den Aufstellungsbeschluss vom 15.07.2008. Der am 15.07.2008 gefasste Aufstellungsbeschluss betrifft nur das Gebiet der Kleinen Mühlenstraße 1 bis 3.

Durch die Veränderung des Aufstellungsbeschlusses wird einerseits das Plangebiet verändert. Auf der anderen Seite verändern sich auch die planerischen Ziele der Gemeinde. Diese planerischen Ziele sind neu zu definieren.

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) aufgestellt.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Mit der Einführung des beschleunigten Verfahrens wird der Gemeinde ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben. Dieses Verfahren ist, wenn die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegen, als Angebot an die Gemeinden zu verstehen.

Im beschleunigten Verfahren gilt u.a. folgendes:

Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB sind entsprechend anwendbar. Der Öffentlichkeit ist die Möglichkeit zu geben, sich über die beabsichtigte Planung zu informieren, wenn auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung verzichtet wird.

Da die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 BauGB vorliegen, sollte bei der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 das beschleunigte Verfahren angewendet werden. Somit ist von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abzusehen.

Auf die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird nicht verzichtet. Da Über-

planungen des Bestandes erfolgen, soll in diesem Verfahren die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer Informations- und Beteiligungsveranstaltung durchgeführt werden.

Von der frühzeitigen Behördenbeteiligung sollte abgesehen werden, da diese vorrangig der Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (Scoping) dient. Auf eine Umweltprüfung wird bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens jedoch verzichtet.

Da im Vorwege bereits Vorgespräche mit dem Kreis Plön und dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein stattgefunden haben, werden vorab keine weiteren wesentlichen Stellungnahmen erwartet.

Beschlussvorschlag:

a) Aufstellungsbeschluss (Änderung des Beschlusses vom 15.07.2008)

Die Gemeindevertretung beschließt, den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet „Kleine Mühlenstraße 1 und 3“ vom 15.07.2008 wie folgt zu ändern:

1. Für den Bereich „Kleine Mühlenstraße 1 bis 3 und Bahnhofstraße 17 bis 19“ wird ein Bauleitplanverfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 durchgeführt. Für das Plangebiet wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren (§ 13 a BauGB) als vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB) aufgestellt.
2. Der geänderte Planbereich ist aus dem anliegenden Übersichtsplan ersichtlich.
3. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird eine Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchgeführt.
4. Der Aufstellungsbeschluss ist nach Maßgabe des § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Weiter ist nach § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden soll.
5. Mit der Vorhabenträgerin wird ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB sowie ein Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB abgeschlossen werden.
6. Im Rahmen der Durchführung des Verfahrens zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wird die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

b) Planungsziele

Folgende wesentlichen Inhalte bzw. Punkte werden als Planungsziel durch die Gemeinde Schönberg verfolgt und sind in der weiteren Planung zu prüfen, beraten, planen und entsprechend festzusetzen:

- Neuordnung und Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Gewerbefläche, die seit vielen Jahren nicht mehr genutzt wurde
- Schaffung von attraktiven zusätzlichen Wohnraum (barrierefrei und altengerecht) innerhalb des Ortzentrums von Schönberg
- Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen für den kleinteiligen Einzelhandel (Ausschluss von großflächigen Einzelhandel über 600 m² Verkaufsfläche) unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Gemeinde Schönberg in den ersten zwei Geschossebenen
- Schaffung von zusätzlichen Gewerbeflächen für Dienstleistungen (Praxen, Büros usw.) im

innerörtlichen Bereich, um das Ortszentrum weiter zu beleben

- Neuordnung und Aufwertung der Verkehrs- und Freiflächen im Bereich der Kreuzung Bahnhofstraße / Kleine Mühlenstraße (Schaffung von Parkplätzen, Begrünungen, Aufenthaltsflächen usw.)
- Schaffung von zusätzlichen Angeboten an Stellplatzflächen für die geplanten Nutzungen sowie die umliegenden Bereiche
- Anpassung der bisherigen Baulinien und Baugrenzen für den Bereich der Kleinen Mühlenstraße 3, da es hier Abweichungen zum ursprünglichen Bebauungsplan gibt.

Geplant ist eine mehrgeschossige Bebauung, die in gestaffelter Bauweise erfolgen soll und sich höhenmäßig an den gegenwärtig noch vorhandenen Speichergebäude orientiert. Die exakte Gebäudehöhe sowie das Gebäudevolumen werden im weiteren B-Plan-Verfahren nach entsprechender fachlicher Prüfung festgelegt. Das gilt auch für die gewerbliche Nutzungsmischung und die Größenordnungen der Verkaufsflächen.

Alle vorstehend genannten Inhalte und Planungsziele sollen dazu beitragen, dass das Ortszentrum und der zentrale Versorgungsbereich, in dem sich der Geltungsbereich des B-Plans befindet, attraktiver wird und zusätzliche Angebote für Handel, Gewerbe und Dienstleistung sowie innerörtlichen Wohnraum geschaffen werden.

Zurstraßen
Bürgermeister

Gesehen:
Körber
Amtdirektor

Gefertigt:
Gerlach
Amt III