



Niederschrift

über die Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses der Gemeinde Schönberg (SCHÖN/BA/01/2012) vom 11.01.2012

Anwesend:

Vorsitzende/r

Herr Sönke Stoltenberg

Mitglieder

Frau Rosemarie Benecke

Herr Jürgen Cordts

Herr Uwe Kaßler

Herr Henner Meckel

Frau Claudia Petersen

Herr Dieter Schimmer

Herr Horst Wegner

Herr Dieter Winkler

Sachkundige/r

Herr Reinhold Bock

vom Planungsbüro B2K

Herr Dipl.Ing. Oliver Kühle

vom Planungsbüro B2K

Gäste

Herr Peter Ehlers

Herr Jürgen Hinz

vom Architekturbüro Schneekloth & Partner
für die VR-Bank Ostholstein Nord-Plön eG zu
TOP 6

Herr Detlef Klose

Herr Kopplin Dr.

als Vorsitzender des Umweltbeirates
als Vertreter der Vorhabenträgerin im B-Plan-
Gebiet 45

Herr Lars Nissen

für die VR-Bank Ostholstein Nord-Plön eG
(Bauherrin) zu TOP 6

Herr Wilfried Zurstraßen

als Bürgermeister der Gemeinde Schönberg

Protokollführer/in

Herr Stefan Gerlach

Beginn: 20:00 Uhr

Ende 23:25 Uhr

Ort, Raum: 24217 Schönberg, Knüll 4, Rathaus Schönberg,
Sitzungssaal (Erdgeschoss)

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung um 20:00 Uhr und begrüßt die Anwesenden. Er stellt fest, dass die Einladung form- und fristgerecht erfolgte und die Beschlussfähigkeit gegeben ist.

Änderungs- oder Ergänzungswünsche zur Tagesordnung liegen nicht vor, diese lautet damit wie folgt:

- öffentliche Sitzung -

1. Einwohnerfragestunde
2. Niederschriften der Sitzungen des Bau- und Verkehrsausschusses vom 18.08.2011, vom 10.11.2011 und vom 03.12.2011 sowie Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse
3. 1. Änderung des Bebauungsplanes 45 der Gemeinde Schönberg (Kleine Mühlenstraße 1 und 3) SCHÖN/IV/317/2011
- 3.1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses
- 3.2. Formulierung der planerischen Ziele der Gemeinde
4. Wirtschaftsplan 2012 des Ortsentwässerungsbetriebes Schönberg/Holstein SCHÖN/BV/316/2011
5. Bekanntgaben und Anfragen

- öffentliche Sitzung -

TO-Punkt 1: Einwohnerfragestunde

Es werden keine Fragen gestellt.

TO-Punkt 2: Niederschriften der Sitzungen des Bau- und Verkehrsausschusses vom 18.08.2011, vom 10.11.2011 und vom 03.12.2011 sowie Bekanntgabe der in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse

Gegen die Niederschriften der Sitzungen des Bau- und Verkehrsausschusses vom 18.08.2011, vom 10.11.2011 und vom 03.12.2011 werden keine Einwände erhoben.

Der Vorsitzende gibt die Beschlüsse bekannt, die im jeweiligen nichtöffentlichen Teil der Sitzung gefasst wurden.

**TO-Punkt 3: 1. Änderung des Bebauungsplanes 45 der Gemeinde Schönberg (Kleine Mühlenstraße 1 und 3)
Vorlage: SCHÖN/IV/317/2011**

TO-Punkt 3.1: Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Der Vorsitzende führt in die Thematik ein und stellt die Notwendigkeit einer städtebaulichen Entwicklung im betroffenen Gebiet dar. Er verweist auf die bisherigen Beratungen im Bau- und Verkehrsausschuss sowie auf die Diskussionen, die mit dem Investor geführt wurden. Sodann legt er die Auffassungen der Landesplanungsbehörde und der Kreisplanungsbehörden dar.

de dar, die in der Verwaltungsvorlage SCHÖN/IV/317/2011 zusammenfassend dargestellt sind.

Die aktuellen Planungen der Vorhabenträgerin sehen die Errichtung eines Baukörpers mit 6 Vollgeschossen sowie 2 Staffelgeschossen vor. Nach Auffassung des Vorsitzenden soll durch diese angestrebte Bauweise ein Ausgleich zwischen dem städtebaulichen Interesse der Gemeinde und dem wirtschaftlichen Interesse des Investors erfolgen.

Mit dem nun zur Diskussion stehenden Bebauungsplan werden folgende städtebaulichen Ziele der Gemeinde verfolgt:

- 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.

Der Vertreter der Vorhabenträgerin gibt ergänzende Erläuterungen zu dem geplanten Investitionsvorhaben und bittet in Ansehung des historisch niedrigen Zinsniveaus sowie der bei der Vorhabenträgerin vorliegenden Anfragen für Wohn- und Gewerberäume um eine zügige Durchführung des Verfahrens.

Die Vertreter des Planungsbüros stellen den gegenwärtigen Stand der Planung der Baukörper dar. Die Präsentation ist dieser Niederschrift als Anlage beigelegt.

Ausschussmitglied Winkler gibt zu bedenken, dass die nunmehr geplanten 8 Geschosse die Traufhöhe des vorhandenen Silos von 18,50 m überschreiten. Eine Gesamthöhe von rund 24 m beurteilt er aus Sicht seiner Fraktion als kritisch.

Ausschussmitglied Cordts begrüßt die bisher geleistete Arbeit. Aus seiner Sicht sollten die Einwohner frühzeitig beteiligt werden, da die nunmehr zur Diskussion stehende Gesamthöhe des Gebäudes von circa 24 m sicherlich nicht von allen kritiklos hingenommen werden dürfte. Auf seine Nachfrage erläutert Herr Bock, dass die Fassadenflächen der oberen Geschosse einen „Rücksprung“ von circa 12 m von der Straße machen.

Ausschussmitglied Petersen legt dar, dass aus ihrer Sicht nicht die absolute Gesamthöhe des Gebäudes entscheidend sei, sondern vielmehr seine optische Gesamtwirkung.

Ausschussmitglied Winkler fordert dagegen, die Höhe von rund 24 m zu reduzieren.

Nach Ansicht des Vertreters der Vorhabenträgerin würde eine weitere Reduzierung der Gebäudehöhe die Wirtschaftlichkeit beeinträchtigen. Zudem ist er der Auffassung, dass der jetzige Entwurf für den Baukörper optisch sehr attraktiv ist und in dieser Ausführung auch erfolgreich vermarktet werden kann. Die Entzerrung des Baukörpers durch die vorgeschlagene Bauweise und die vorgesehene Auswahl der Baumaterialien ist in sich schlüssig.

Bürgermeister Zurstraßen weist darauf hin, dass die Landesplanungsbehörde der Gemeinde geraten habe, den Baukörper höhenmäßig nach dem Motto „weniger ist mehr“ zu begrenzen. Zudem hatte die Landesplanungsbehörde einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB angeregt, der im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB beschlossen werden kann. Zudem hat die Landesplanungsbehörde Wert darauf gelegt, dass eine Sortimentssteuerung erfolgt.

Auf Vorschlag des Ausschussvorsitzenden ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, 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.

Stimmberechtigte: 9			
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 3.2: Formulierung der planerischen Ziele der Gemeinde

Auf Antrag des Bürgermeisters ergeht folgender

Beschluss:

Die planerischen Ziele der Gemeinde sind auf der Grundlage des Vorkonzeptes des Planungsbüros B2K aufzubereiten und der Gemeindevertretung zur Entscheidung vorzulegen.

Stimmberechtigte: 9			
Ja-Stimmen: 8	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 1	Befangen: 0

**TO-Punkt 4: Wirtschaftsplan 2012 des Ortsentwässerungsbetriebes Schönberg/Holstein
Vorlage: SCHÖN/BV/316/2011**

Der Vorsitzende fasst den Inhalt der Verwaltungsvorlage SCHÖN/BV/316/2011 zusammen. Auf seinen Antrag ergeht folgender

Beschluss:

Der Bau- und Verkehrsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung, den Wirtschaftsplan 2012 des Ortsentwässerungsbetriebes Schönberg/Holstein mit den Anlagen in der Fassung des Entwurfes gemäß Verwaltungsvorlage SCHÖN/BV/316/2011 festzustellen.

Stimmberechtigte:	9		
Ja-Stimmen: 9	Nein-Stimmen: 0	Enthaltungen: 0	Befangen: 0

TO-Punkt 5: Bekanntgaben und Anfragen

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass die Ergebnisse des Arbeitskreises Straßenreinigung vorliegen.

gesehen:

Sönke Stoltenberg
- Ausschussvorsitzender -

Stefan Gerlach
- Protokollführer -

Sönke Körber
- Amtsdirektor -

Wilfried Zurstraßen
- Bürgermeister -