

Datum 18.10.2013	Aktenzeichen: III.2	Verfasser: Griesbach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/492/2013		Seite: -1-

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

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Planungsausschuss</b>	<b>05.11.2013</b>	<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 für das Gebiet "nördlich der Kleinen Mühlenstraße, östlich der Bahnhofstraße und südwestlich der Großen Mühlenstraße"  
hier: Beschlussfassung über die Nutzungen in den einzelnen Geschossen des Gebäudes**

### **Sachverhalt:**

Der Satzungsbeschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 wurde noch einmal aufgehoben, weil sich insbesondere durch die geplante Ansiedlung der Sparkasse in dem neuen Wohn- und Geschäftshaus Änderungen in den Nutzungen des Erdgeschosses ergeben haben und diese Änderungen auch einen großen Einfluss auf die Gesamtplanung haben. In diesem Zusammenhang wurde auch die Festsetzung des Mischgebietes noch einmal von dem Städteplaner, Herrn Kühle, und dem Juristen, Herrn Dr. Becker, intensiv geprüft.

Bei einer Mischgebietsfestsetzung muss das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe möglichst gleich sein. Auch wenn ein Verhältnis von jeweils 50 % von Wohnen und Gewerbe kaum realistisch ist, sollte die Abweichung jedoch so gering wie möglich sein. Wenn von der Konzeption des Bebauungsplanes her, nur ein Mischungsverhältnis von z.B. 70 % Wohnen und 30 % Gewerbe möglich ist, wäre eine Mischgebietsfestsetzung nicht möglich, dann müsste ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Im Bau- und Verkehrsausschuss sowie in der Gemeindevertretung wurde bisher beschlossen, dass im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des geplanten Wohn- und Geschäftshauses ausschließlich gewerbliche Nutzungen zulässig sein sollen. In den oberen Geschossen sollen dagegen ausschließlich Wohnnutzungen möglich sein.

Der Investor ist zwischenzeitlich an die Gemeinde herangetreten, mit dem Wunsch, auch im ersten Obergeschoss Wohnungen einrichten zu dürfen. Es gibt bis heute nicht genügend Interessenten für gewerbliche Flächen und ein langzeitiger Leerstand wäre sehr unwirtschaftlich. Um den Wünschen des Investors entsprechen und gleichzeitig die Festsetzung des Mischgebietes beibehalten zu können, müssen die Nutzungsmöglichkeiten in den einzelnen Geschossen neu festgesetzt werden. Das Mischungsverhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe von jeweils 50 % muss zumindest annähernd erreicht werden

können. Um dies über die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherzustellen, empfehlen Herr Kühle und Herr Dr. Becker die im folgenden Beschlussvorschlag formulierten Festsetzungen.

### **Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung die im Folgenden aufgeführten Punkte als Festsetzung in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 aufzunehmen und damit den Beschluss über die bisherigen Nutzungsfestsetzungen aufzuheben:

1. Zwingende Festsetzung des Erdgeschosses für Handel, Dienstleistung und gewerbliche Nutzungen (hier im Wesentlichen die Nutzungsfestsetzung der Sparkassennutzung).
2. Im ersten 1. Obergeschoss werden die Bereiche, die bisher für eine gewerbliche bzw. Dienstleistungsnutzung bekannt sind, zwingend so festgesetzt. Hierbei handelt es sich im Wesentlichen, um eine größere Arztpraxis. Zusätzlich werden noch weitere Bereiche/ Flächen für Dienstleistung, Freie Berufe und Gewerbe im Grundriss des 1. Obergeschosses zwingend für diese Nutzungen festgesetzt. Die Gesamtbruttogeschossfläche, die im 1. Obergeschoss zwingend für eine gewerbliche Nutzung (Dienstleistung, Freie Berufe und Gewerbe) festgesetzt und gekennzeichnet werden muss beträgt daher rund 900qm.  
Die übrigen Flächen des 1. Obergeschosses können somit dann auch für Wohnnutzungen oder gewerbliche Nutzungen verwendet werden. Es erfolgt daher für die übrigen keine explizite Nutzungsfestschreibung, sodass es auch weiterhin möglich ist, dass das gesamte 1. Obergeschoss für eine gewerbliche Nutzung (Dienstleistung, Freie Berufe und Gewerbe) genutzt werden kann.
3. Im 2. Obergeschoss wird ebenfalls keine zwingende Nutzungsfestsetzung für Wohnen oder Gewerbe festgesetzt. Hier soll ebenfalls die Wahlmöglichkeit zwischen reiner Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung (Dienstleistung, Freie Berufe und Gewerbe) vorhanden bleiben.
4. Die Geschossebenen der Obergeschosse 3 bis 5, sowie die Staffelgeschosse 1 und 2 werden zwingend für die Wohnnutzung festgesetzt. Hier werden lediglich die Nutzungen für Freie Berufe oder solcher Gewerbetreibender, die Ihren Beruf ähnlicher Art ausüben, für zulässig erklärt. Somit besteht auch hiermit die Möglichkeit, dass ein Flächenanteil, wenn auch ein geringer, für die gewerbliche Nutzung zur Verfügung steht. Eine Ausnahme besteht hier noch für das Staffelgeschoss 2 (letzte Geschossebene), da hier noch eine Nutzung für Schank- und Speisewirtschaften zulässig sein sollte.
5. Durch die zwingende Festsetzung von 900qm im 1. Obergeschoss für gewerbliche Nutzungen und der ausschließlichen gewerblichen Nutzung des Erdgeschosses entsteht ein festgesetztes Ausnutzungsverhältnis für das Gesamtgebäude von 40% gewerblicher Nutzung und 60% wohnbaulicher Nutzung. Durch die Möglichkeit in den übrigen Geschossen weitere kleinere gewerbliche Nutzungen unterzubringen ist die Ausgewogenheit innerhalb des Mischgebietes sichergestellt. Diese ist dann im Bauantragsverfahren durch den Vorhabenträger auch nachzuweisen. Die planerischen Vorgaben, die durch den Bebauungsplan vorgegeben werden können, setzen hier nur die Mindestvorgaben fest.
6. Entsprechend dieser Veränderungen sind die Gutachten zum Einzelhandel, zum Verkehr und Schall, hier insbesondere der Ausschluss der Nutzung von Einkaufswagen im Außenbereich, zu überarbeiten.

Osbah  
Bürgermeister

Gesehen:

Körber  
Amtdirektor

Gefertigt:

Griesbach  
Amt III