

Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 12 der Stadt Schönberg für das Industrie- und Gewerbegebiet "Sabower Höhe" in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg - Vorbereitung des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses

<i>Amt Schönberger Land</i> Fachbereich IV <i>Bearbeitung:</i> Gesa Kortas-Holzerland	<i>Datum</i> 21.10.2020
--	----------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Umwelt und Ordnung der Stadt Schönberg (Vorberatung)		Ö

Sachverhalt

Die Stadt Schönberg hat das Verfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 begonnen, um Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbebestandes zu schaffen. Im Bereich an der Rottensdorfer Straße sind zusätzliche Möglichkeiten zur Einbeziehung von Gewerbegrundstücken das städtische Ziel.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Unterlagen zum Vorentwurf ist in der Zeit vom 09.03.2013 bis zum 11.11.2013 erfolgt.

Im Weiteren fand eine Beteiligung mit den Entwurfsunterlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 der Stadt Schönberg statt. Hierbei wurden die Flächen der Landwirte an der Rottensdorfer Straße nicht mehr mit in den Plangeltungsbereich einbezogen. Die Stadt Schönberg hatte zunächst das Ziel der planungsrechtlichen Regelung der Zufahrt von der Rottensdorfer Straße in das Bebauungsplangebiet zurückgestellt (Entwurf 2014). Seit dem Beteiligungsverfahren zum Entwurf sind verschiedene Varianten der baulichen Entwicklung und planungsrechtlichen Regelungen überprüft worden. Seit 2017 wird an der Erstellung eines erneuten Entwurfs für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 012 gearbeitet.

Nunmehr liegt ein Planungsstand von Oktober 2020 (Beschlussvorlage erneuter Entwurf) vor. In diesem erneuten Entwurf spiegeln sich die Zielsetzungen der Stadt Schönberg wieder, die Anbindung an die Rottensdorfer Straße planungsrechtlich zu regeln und umzusetzen. Die Stadt Schönberg hat die Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes in den Plangeltungsbereich mit einbezogen und diese Flächen für die gewerbliche Entwicklung erworben. Die Planung berücksichtigt nunmehr die verkehrliche Anbindung an die Rottensdorfer Straße und zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbegebietes.

Im Weiteren wurden Abstimmungen mit Versorgern geführt. Das Plangebiet wird von den 110 - KV Freileitungen der E.DIS AG und der WEMAG berührt. Zur weiteren planungsrechtlichen Vorbereitung des Standortes wurden Beschlüsse

am 14.05.2020 gefasst. Diese werden nunmehr umgesetzt. Die 110-KV Freileitung der E.DIS AG soll nicht mehr umverlegt werden. Deshalb bleiben die ursprünglichen Festsetzungen bestehen. Die entsprechenden Freihalte- oder Sicherheitsbereiche können entsprechend präzisiert werden. Im Zusammenhang mit der WEMAG besteht das Ziel, den Verlauf der 110-KV Freileitungstrasse wieder an die ursprüngliche Trasse heranzubringen. Dadurch werden die Möglichkeiten zur Nutzung der Grundstücke wieder optimiert.

Das Plankonzept sieht zusätzlich eine Verkehrsfläche im nördlichen Teil des Plangebietes vor. Im Bereich des GE 3 Gebietes wird eine zusätzliche Verkehrsfläche berücksichtigt. Diese soll die Möglichkeit eröffnen, bei Bedarf kleine Gewerbegrundstücke zuzulassen. Ebenso werden im Bereich der Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 Parzellierungsvorschläge unterbreitet.

Das Gewerbegebiet GE 1 wird unter Einbeziehung der Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes differenziert in die Gewerbegebiete GE 1.1 (ursprünglich Gewerbegebiet GE 1) und in das Gewerbegebiet GE 1.2 (Fläche des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes). Diese Fläche wurde zusätzlich einbezogen.

Darüber hinaus wird die bereits in ursprünglichen Planungsüberlegungen vorgesehene Stichstraße, Planstraße B, die in eine Wendeanlage mündet, zwischen den Gewerbegebieten GE 2 und GE 6 bis an das Gebiet GI 9 herangeführt. Somit werden ursprüngliche Planungsziele wieder weiterverfolgt.

Der erneute Entwurf berücksichtigt die Vorgaben der technischen Planung und die technische Lösung der Oberflächenwasserbeseitigung. Die Erkenntnisse aus dem Planverfahren für die technischen Anlagen werden berücksichtigt, Weitere Abstimmungen erfolgen auch im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung der Erschließung des Standortes.

Für das Verfahren ist nun die erneute Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vorgesehen.

Beschlussvorschlag

1. Der erneute Entwurf der Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008 der Stadt Schönberg bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen begrenzt:
 - im Norden: durch die Rottensdorfer Straße (teilweise mit einbezogen),
 - im Nordwesten: durch unbebaute Flächen,
 - im Westen: durch das Betriebsgrundstück des Landhandelsbetriebes Boock
 - im Südwesten: durch die Betriebsgrundstücke der Firmen Lindal und Verzinkerei Schönberg GmbH sowie unbebaute Gewerbeflächen,
 - im Süden: durch Grünflächen an der Liebeck,
 - im Osten: durch das Betriebsgrundstück der Firma Goodmann und die Ortsumgehungsstraße im Zuge der B 104und der erneute Entwurf der Begründung mit Umweltbericht werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
2. Die erneuten Entwürfe der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 012 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Sabower Höhe“ in Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 008, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften sowie der zugehörigen Begründung mit Umweltbericht sind gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut öffentlich auszulegen.
3. Die berührten Behörden und die berührten sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB erneut zu beteiligen.

4. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Schönberg deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Finanzielle Auswirkungen

Ausgabe von Planungskosten unter Produkt 51102

Anlage/n

1	Schönberg_B12-Ae2_erneuter Entwurf (öffentlich)
---	---