

Gemeinde Büchen

Beschlussvorlage

Bearbeiter/in:

Linda Reinke

Beratungsreihenfolge:

Gremium

Gemeindevertretung Büchen

Datum

15.06.2021

Beratung:

Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes

hier: Abwägung der Stellungnahmen, abschließender Beschluss

Der Entwurf der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wurde in der Zeit vom 28.12.2020 – 28.01.2021 öffentlich ausgelegt. Die Nachbargemeinden, die betroffenen Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und aufgefordert Stellungnahmen hierzu abzugeben.

Die Gemeindevertretung hat am 27.04.2021 bereits die eingegangenen Stellungnahmen geprüft und gemäß den Abwägungsvorschlägen der Abwägungsliste entschieden.

Da unter den eingegangenen Stellungnahmen eine neue Standortalternative für den Drogeriemarkt durch einen Grundstückseigentümer und dem Pächter des Grundstückes im zentralen Versorgungsbereich Möllner Str. vorgestellt wurde, hatte die Gemeindevertretung am 27.04.2021 beschlossen, den Grundstückseigentümer und den Pächter in der Möllner Str. aufzufordern, die Fragen aus der Abwägungstabelle zu Nr. 5 seitens der Gemeinde hinsichtlich der Errichtung eines Drogeriemarktes auf dessen Fläche durch Fachplanungen umgehend zu beantworten. Erst nach Klärung dieser Fragen sollte über die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes entschieden werden.

Der Pächter des Grundstückes wurde als Adressat der Stellungnahme gebeten bis zum 30.05.21 die Fragen der Gemeinde zu beantworten und durch Fachplanungen zu belegen.

Gleichzeitig wurde das Büro CIMA beauftragt eine Standortalternativenprüfung für die Ansiedlung eines Drogeriemarktes auf der vorgeschlagenen Parkplatzfläche Büchener Str. 1 vorzunehmen. Die gutachterliche Stellungnahme vom 18.05.2021 ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.

Der Pächter teilte mit Mail vom 28.05.2021 nachfolgendes mit:

- *Die gebotenen Abstände zu benachbarten Grundstücken und Gebäuden wird durch die Bebauung eingehalten*
- *Die Anzahl der Stellplätze entspricht den bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Diese können Sie auch der beigefügten Planung entnehmen.*
- *Das Verkehrsaufkommen sehen wir als verträglich. Gerne reichen wir hier ein Verkehrsgutachten nach.*

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplans liegen schätzungsweise zwischen 20.000,00 € und 40.000,00 €. In diesem Kostenrahmen würden wir die Bauleitplanungskosten übernehmen. In dem Zuge würde ich Sie bitten, mir die Unterlagen für einen städtebaulichen Vertrag und den Durchführungsvertrag zukommen zu lassen.

Wie bereits telefonisch angekündigt, sind wir mit den Drogeristen in Gesprächen und sehr zuversichtlich, dass sich eine Drogeriemarkt mit uns an diesem Standort entwickeln möchte. Ein Drogeriemarkt könnte sich auf unserem Grundstück sowohl baulich als auch städtebaulich gut integrieren und eignet sich als sinnvolle Ergänzung des Branchenmixes.

Nach Rückfrage bei der CIMA am 31.05.2021 wurde mitgeteilt, dass sie die jetzige Planung des Pächters mit der gemeinsamen Parkplatznutzung mit dem Drogeriemarkt als großflächigen Einzelhandel gem. § 11 Abs. 3 BauNVO einstuft und somit die Richtzahltabelle von mindestens 98 Stellplätze eingehalten werden sollte.

Bei der Gegenüberstellung des Fazits aus der Standortalternativenprüfung der CIMA und der beigefügten Planzeichnung des Pächters vom 28.05.2021 wird deutlich, dass es voraussichtlich zu Stellplatzproblemen kommen wird. Denn nach der ursprünglichen Planung des Pächters wurden die geplanten 69 Stellplätze zwar auf 72 erhöht, reichen jedoch bei weitem nicht aus die Mindestanzahl von 98 Stellplätze laut CIMA zu decken.

Die Bauaufsicht des Kreises Herzogtum Lauenburg wurde hierzu zusätzlich eingeschaltet und um eine Stellungnahme gebeten. Diese teilte nun mit Mail vom 09.06.2021 nachfolgendes mit:

Die Frage der Stellplätze richtet sich nach § 50 LBO. Die Anzahl richtet sich nach der Anzahl der tatsächlich zu erwartenden Kraftfahrzeuge. Sie ist im Baugenehmigungsverfahren in Anlehnung an den außer Kraft getretenen Stellplatzerlass zu ermitteln und nachzuweisen, soweit die Gemeinde hierüber keine örtliche Bauvorschrift nach § 84 (1) Nr. 8 erlassen hat. Aus hiesiger Sicht ist hier ein Mittelwert von mindestens einem Stellplatz je 15 m² Verkaufsnutzfläche anzusetzen, da ein

entsprechend großes Einzugsgebiet vorhanden ist, ein Drogeriemarkt den Standort attraktiver macht und von daher mit einer erhöhten Kundenzahl und Kundenverweildauer zu rechnen ist. Im Zweifelsfall wäre ein entsprechendes Gutachten (ggf. auch im Zusammenhang mit den zu erwartenden Verkehrsströmen) vorzulegen.

Nach dem letzten Stand in meiner Bauakte gehe ich davon aus, dass im vorhandenen Markt inklusive der Ladenfläche II (auch, wenn sie z.Z. ggf. leer steht) ca. 1300 m² Verkaufsfläche bereits vorhanden sind. Der Drogeriemarkt käme dann mit den geplanten 650 m² noch hinzu.

Hinsichtlich des Lärmschutzes, gehe ich davon aus, dass hier im Baugenehmigungsverfahren eine Lärmprognose zu erstellen und vorzulegen ist, um dem Nachbarschutz zu genügen.

Danach wären mindestens 130 Stellplätze (1.300 m² + 650 m² / 15 m²) erforderlich.

Auch die CIMA stellt weiter fest, dass durch die zusätzliche Einzelhandelnutzung des Drogeriemarktes die Verkehrsbelastung am Knoten Büchener Str. /Möllner Str. zunehmen wird. Ob die zu erwartenden Verkehrsmengen verträglich sind, wäre durch ein Verkehrsgutachten erst abschließend festzustellen.

Weiter wurde von der CIMA festgestellt, dass der Drogeriemarkt mit seiner Ladezone nahe an die südlich angrenzende Wohnbebauung heranrücken würde. Gemäß der Tabelle 5 „Schalltechnische Untersuchung zur 3. Änderung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20.1 der Gemeinde Büchen (LAIRM Consult GmbH 2017)“ wäre ein Abstand von 13 m erforderlich, um den Spitzenpegel tags einzuhalten. Die jetzige Planung sieht diesen Abstand nicht vor, so dass schalltechnische Prüfung und ggf. weitere Maßnahmen (z.B. Einhausung Lieferzone) notwendig werden.

Die Aussage des Pächters, dass die gebotenen Abstände zu benachbarten Grundstücken und Gebäuden eingehalten werden, wird somit nicht ohne ein weiteres Gutachten geteilt.

Der Pächter teilt mit, dass er mit dem Drogeristen in Gesprächen steht und zuversichtlich ist, an dem genannten Standort einen Drogeriemarkt zu entwickeln. Weiter teilt er mit, dass sich ein Drogeriemarkt auf deren Grundstück gut integrieren würde.

Hier sollte beachtet werden, dass der Pächter nicht der Grundstückseigentümer des vorgeschlagenen Drogeriestandortes ist. Der Grundstückseigentümer hat sich nicht selbst erklärt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Drogeriemarktes durch Kostenübernahmeerklärungen gegenüber der Gemeinde zu beantragen; sondern lediglich der Pächter.

Zur Rechtssicherheit wird der Gemeinde empfohlen, nur mit einem Grundstückseigentümer die Städtebaulichen Verträge zur Übernahme der Bauleitplanungskosten sowie einen Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan zu schließen.

Beschlussempfehlung:

Die Gemeindevertretung beschließt:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Einzelhandelskonzeptes abgegebene Stellungnahme eines Pächters in der Möllner Str. (Abwägungstabelle Nr. 5 des Gemeindevertretungsbeschlusses vom 27.04.21) und das Antwortschreiben dieses Pächters vom 28.05.2021 hat die Gemeindevertretung geprüft.
2. Aufgrund der im vorstehenden Sachverhalt aufgeführten Problematiken sieht die Gemeinde den durch den Pächter an der Möllner Str. 1 vorgeschlagenen Standortes für einen Drogeriemarkt in Büchen als nicht geeignet an.
3. Die Gemeinde möchte weiter an dem Standort für einen Drogeriemarkt im Ortsteil Pötrau festhalten und das Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 64 „Pötrauer Tor“ fortsetzen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von dem Ergebnis der Abwägung vom 27.04.2021 und von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
5. Die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes wird gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept für die Gemeinde Büchen beschlossen.
6. Der Beschluss der Teilfortschreibung durch die Gemeindevertretung ist ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann. Zusätzlich ist in der Bekanntmachung anzugeben, dass die Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes im Internet unter der Adresse: www.amt-buechen.eu eingestellt ist und über den digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich ist.

Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreter/innen	Davon anwesend	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Abwesenheit:

Aufgrund des § 22 GO waren keine / folgende Gemeindevertreter/innen von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

