

Gemeinde Kleinmachnow						
Beschlussvorlage			öffentlich			
Datum: 17.11.2017		Einreicher: Der Bürgermeister		DS-Nr. 145/17		
Entgegennahme KSD:						
Verfahrensvermerk:						
<input type="checkbox"/> Genehmigung		<input type="checkbox"/> Anzeige		<input type="checkbox"/> Ankündigung		<input type="checkbox"/> Veröffentlichung
						<input type="checkbox"/> Bekanntmachung
						<input type="checkbox"/> Auslage
Beratungsfolge		Abstimmung			Sitzung	
		JA	NEIN	ENTH	geplant	Endtermin
						Bemerkung
Bauausschuss					27.11.2017	
Hauptausschuss					04.12.2017	
Betreff: Abweichung von Vorschriften der Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze (Stellplatzsatzung) für das Grundstück Karl-Marx-Straße 38-42, hier: Abweichung von den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf						
Beschlussvorschlag:						
1. Für das in Anlage 2 dargestellte Vorhaben „Erweiterung des LIDL-Marktes auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 38-42“ wird der Zulassung folgender Abweichung von Vorschriften der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow nicht zugestimmt :						
- Nachweis von 47 statt der herzustellenden 73 notwendigen Stellplätze (Richtzahlen für den Stellplatzbedarf, Nr. 3.2 – Großflächige Einzelhandelsbetriebe).						
2. Die Gemeinde Kleinmachnow versagt zu dem Vorhaben entsprechend den vorstehenden Festlegungen das Einvernehmen gemäß § 67 Abs. 3 Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i.V.m. § 87 Abs. 4 BbgBO und § 36 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB).						
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Antragsteller über diesen Beschluss des Hauptausschusses der Gemeinde Kleinmachnow schriftlich zu informieren.						
<u>Anlagen:</u>						
1) Auszug aus der Liegenschaftskarte						
2) Luftbild (Stand: 2016)						
3) Antrag vom 26.10.2017 zum Vorhaben mit objektbezogenen Lageplan						
Ausgeschlossen nach § 22 BbgKVerf:					Gemeindevertreter	
Beratungsergebnis:		Gremium:			Sitzung am:	
einstimmig	Stimmenmehrheit	JA	NEIN	ENTHALTUNG	lt. Beschluss	abw. Beschluss
Leiter der Sitzung:						
Bürgermeister (Endunterschrift)		Bürgermeister			Fachbereichsleiter(in)	
						Antragseinreicher

Finanzielle Auswirkungen:	Gemeindehaushalt	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Beteiligungen	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
	Produktgruppe:		
	Teilhaushalt/Budget:		
	Maßnahmen-Nr:		
Bereits im laufenden Haushalt veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
		EURO:	
Über-/außerplanmäßige Veranschlagung im laufenden Haushalt:	Ergebnis-HH	Jahr	EURO:
	Finanz-HH	Jahr	EURO:
Mittelfristig bereits veranschlagt:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Mittelfristig neu zu veranschlagen:		<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

Problembeschreibung/Begründung:

Die Fa. LIDL Vertriebs-GmbH & Co. KG hat einen Bauantrag zur Erweiterung ihres Marktes auf dem Grundstück Karl-Marx-Straße 38-42 (Flur 9, Flurstücke 15/1, 15/2, 1515) eingereicht, der bei der Gemeinde am 02.08.2017 mit der Aufforderung des Landkreises, Untere Bauaufsichtsbehörde zur Stellungnahme eingegangen ist.

Nach den Antragsunterlagen soll die Verkaufsfläche von bisher ca. 772 m² auf künftig ca. 917 m² vergrößert werden. Der Anlieferungsbereich an der östlichen Seite des Marktes soll eingehaust werden. Innerhalb des Marktes sollen ebenfalls Umbauten stattfinden.

Durch die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche von ca. 772 m² auf ca. 917 m² wird die Grenze zu großflächigem Einzelhandel (ab 800 m² Verkaufsfläche) überschritten. Gemäß der Stellplatzsatzung der Gemeinde Kleinmachnow sind für großflächige Einzelhandelsbetriebe 1 Stellplatz je angefangene 20 m² Geschossfläche nachzuweisen. Bei der geplanten Geschossfläche von ca. 1.452 m² sind daher 73 Stellplätze erforderlich. Gemäß den Bauantragsunterlagen sind 48 Stellplätze geplant. Demnach fehlt der Nachweis von 25 Stellplätzen, der erhöhte Bedarf kann auf den zur Beantragung herangezogenen Flurstücken nicht erbracht werden.

Bereits vor der Einreichung des Bauantrages führte der Marktbetreiber eine Vielzahl von Gesprächen mit der Verwaltung zum geplanten Vorhaben. Hierbei ging es auch um den Nachweis der notwendigen Stellplätze und mögliche Lösungen bzw. Alternativen. Diskutiert wurde außerdem über eine für das Ortsbild ansprechendere Gestaltung des Parkplatzbereiches mittels Errichtung einer straßenseitigen Pergola.

Im Hinblick auf die Stellplatzanzahl liegen die Voraussetzungen für eine Minderung von 20 % gemäß § 5 der Satzung zwar vor, einer solchen Minderung kann vor dem Hintergrund des bei Discountern erfahrungsgemäß großen Anteils an Kunden mit Kfz jedoch nicht zugestimmt werden. Eine Stellplatzablösung, d.h. die Zahlung einer Ablöse an die Gemeinde zur Herstellung der Stellplätze im Bereich des öffentlichen Straßenraums, ist ebenfalls nicht umsetzbar.

Nach eingehender und umfänglicher Prüfung der Möglichkeiten und Auswirkungen der Erweiterung des LIDL-Marktes hat die Gemeinde deshalb das Einvernehmen versagt.

Durch das Überschreiten der Grenze zu großflächigem Einzelhandel entsteht ein weitaus höherer Stellplatzbedarf, der eine hohe Versiegelung nach sich zieht, welche nicht mehr der Eigenart der näheren Umgebung entspricht. Die insgesamt notwendigen Stellplätze können auf dem Baugrundstück nicht hergestellt werden, da es zu klein ist. Der sich verstärkte An- und Abfahrtsverkehr, welcher sich nachteilig auf die Umgebung, insbesondere auf die angrenzende Wohnbebauung auswirkt, führt zu bodenrechtlichen Spannungen. Die Auswirkungen der veränderten Anlieferzone auf die nähere Umgebung sind noch nicht absehbar.

Unabhängig von dem gegenüber der Unteren Bauaufsichtsbehörde bereits versagten Einvernehmen hat die Fa. LIDL am 26.10.2017 nochmals bei der Gemeinde beantragt, im Rahmen der Markterweiterung von den Richtzahlen der Stellplatzsatzung abweichen zu dürfen. Beantragt ist, statt 73 nur 47 Stellplätze herstellen zu müssen (ein Stellplatz ist gegenüber dem Stand Bauantrag entfallen, dort sind stattdessen nun Fahrradstellplätze geplant).

Nach nochmaliger Prüfung kann auch diesem Antrag aus den v. g. Gründen aus Sicht der Verwaltung weiterhin **nicht zugestimmt** werden.