

Datum 18.09.2012	Aktenzeichen: III / B 45 (Schönberg)	Verfasser: Gerlach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/380/2012		Seite: -1-

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

<b>Vorlage an</b>	<b>am</b>	<b>Sitzungsvorlage</b>
<b>Gemeindevertretung</b>	<b>27.09.2012</b>	<b>öffentlich</b>

### **Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:**

**Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet "Kleine Mühlenstraße 1 bis 3 und Bahnhofstraße 17 bis 19" (Ansiedlung eines Drogeriemarktes)**

### **Sachverhalt:**

Die Gemeinde Schönberg führt zur Zeit ein Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 45 der Gemeinde Schönberg für das Gebiet „Kleine Mühlenstraße 1 bis 3 und Bahnhofstraße 17 bis 19“ durch.

Anlass für die Planung ist die Absicht der ortsansässigen Projektentwicklerin, der „Dr. Dieter Kopplin Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH“, eine gemischtgenutzte Immobilie für Wohn-, Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung zu errichten. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Wohnnutzung auf sieben Geschossen. Für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss ist eine Bruttogeschossfläche von rund 1.500 m<sup>2</sup> vorgesehen. Durch die Projektentwicklerin wird eine Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) von rund 1.100 bis 1.200 m<sup>2</sup> als ar-  
rondierende Nutzung angestrebt.

Im Rahmen des Planverfahrens sind Aussagen für eine tragfähige, mit dem Einzelhandelskonzept abgestimmte sowie mit den Zielen der Raumordnung verträgliche Entwicklung der geplanten Einzelhandelsnutzung zu treffen. Hierbei sind das aktuell in Schönberg vorliegende Einzelhandelsvorhaben „Am alten Bahnhof“ sowie die Erweiterung des im Ortszentrum befindlichen Edeka Marktes in die Überlegungen mit einzubeziehen.

Zu diesem Zweck hat die Gemeinde Schönberg die CIMA Beratung + Management GmbH damit beauftragt, eine fachgutachterliche Bewertung der Entwicklungsperspektiven für das Plangebiet zu erstellen.

Dieses kommt in der Zusammenfassung zu dem Ergebnis, dass diverse verträgliche Ansiedlungsoptionen realisiert werden könnten.

Die Einzelheiten der fachgutachterlichen Bewertung der Entwicklungsperspektiven für das Plangebiet wurden durch eine Vertreterin der CIMA Beratung + Management GmbH in der Sitzung des Bau- und Verkehrsausschusses SCHÖN/BA/08/2012 vom 04.09.2012 vorge-

stellt.

Die Vorstellung des Gutachtens über die Verträglichkeit von Gewerbebetrieben am Standort der Kleinen Mühlenstraße und die Diskussion darüber ergab unter anderem, dass ein Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von rund 650 m<sup>2</sup> verträglich sei. Das Gutachten stellt aber keine Verbindlichkeit dar und bietet daher auch Interpretationsmöglichkeiten. Beim Einkaufszentrum am Alten Bahnhof wurden z. B. Drogeriemärkte und Apotheken ausgeschlossen, obwohl eine Verträglichkeit gegeben war. Durch die Insolvenz der Drogeriemarktkette Schlecker ist sicher eine andere Ausgangslage gegeben, aber dem Wunsch nach Kleinteiligkeit kann besser nachgekommen werden, wenn die Verkaufsfläche eines Drogeriemarktes so weit begrenzt wird, dass die Ansiedlung noch umsetzbar und ausreichend interessant bleibt aber gleichzeitig mehr Freiraum für die Ansiedlung kleinerer Betriebe bietet.

Im Rahmen der Sitzung wurde durch den Bürgermeister vorgeschlagen, den Punkt der Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie die Größenordnung der Verkaufsflächen noch einmal in den Fraktionen zu beraten. In der Sitzung der Gemeindevertretung am 27. 09.2011 sollte dann die verbindliche Entscheidung folgen.

### **Beschlussvorschlag:**

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

### **Anlagenverzeichnis:**

./.

Zurstraßen  
Bürgermeister

Gesehen:  
Körber  
Amtdirektor

Gefertigt:

Gerlach  
Amt III