

# Gemeinde Büchen

## Beschlussvorlage

### Bearbeiter/in:

Sabine Dreier

### Beratungsreihenfolge:

#### **Gremium**

Bau-, Wege- und Umweltausschuss der Gemeinde  
Büchen

#### **Datum**

11.11.2024

### Beratung:

**Bebauungsplan Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm" für das Gebiet: "Nordöstlich der Park and Ride-Anlage am Bahnhof, nordwestlich angrenzend an die Wohnbebauung Bahnhofstraße Nr. 21 und südöstlich angrenzend an die Wohnbebauung Halenhorst Nr. 11, 14 und 17 sowie südwestlich der fußläufigen Wegeverbindung zum Elbe-Lübeck-Kanal" hier: Billigung des Vorentwurfs mit Vergrößerung des Plangeltungsbereiches nach § 13a BauGB**

In der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 14.11.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm" der Gemeinde Büchen für das Gebiet: "Nordöstlich der Bahnhofstraße angrenzend an die Wohnbebauung Bahnhofstraße Nr. 21 und südöstlich angrenzend an die Wohnbebauung Halenhorst Nr. 11, 14 und 17" gefasst. Das Planungsziel ist die wohnbauliche Entwicklung in diesem Bereich durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

Weiterhin wurde beschlossen, dass der Vorentwurf des Bebauungsplanes und die Begründung vor der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durch den Bau-, Wege- und Umweltausschuss gebilligt werden.

Auf der Sitzung des Bau-, Wege- und Umweltausschusses am 26.10.2023 hat die Vorhabenträgerin das geplante Wohnquartier vorgestellt.

Am 20.11.2023 hat der Bau-, Wege- und Umweltausschuss das von der Vorhabenträgerin zur Sitzung vorgelegte städtebauliche Konzept angenommen. Sollte sich bei der weiteren Planung herausstellen, dass die Anschaffung einer Feuerwehrdrehleiter zur Sicherstellung des Brandschutzes notwendig ist, wird vom Ausschuss eine Umplanung durch die Vorhabenträgerin gefordert. Der Kfz-

Stellplatzbedarf mit einem Stellplatz pro Wohnung zzgl. 7 Besucherstellplätzen hat der Ausschuss als ausreichend angesehen, wenn die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten eine rechtlich zulässige Treppe zur Park and Ride-Anlage am Bahnhof plant, herstellt und dauerhaft instand setzt. Der weitere Kfz-Stellplatzbedarf (ca. 30 – 50 Stellplätze) soll über die Park and Ride-Anlage am Bahnhof sichergestellt werden. Ablösevereinbarungen sind mit der Herstellung der rechtlich zulässigen Treppenanlage abgegolten. Der Ausschuss hat zudem eine Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Errichtung von insgesamt 23 öffentlich geförderten Wohnungen beschlossen.

Die Gemeindevertretung ist dem Ausschuss in ihrer Sitzung am 27.02.2024 gefolgt und hat den im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 geplanten Kfz-Stellplatzbedarf mit einem Stellplatz pro Wohnung zzgl. 7 Besucherstellplätze aufgrund der günstigen Anbindung an die Park and Ride-Anlage am Bahnhof ebenfalls als ausreichend angesehen. Weiterhin hat die Gemeindevertretung beschlossen, auf die Herstellung von ca. 30 – 50 weiteren Stellplätzen und die Zahlung eines Ablösebetrages für diese Stellplätze gemäß § 7 der Stellplatzsatzung zu verzichten, vorausgesetzt, durch die Vorhabenträgerin wird eine rechtlich zulässige Treppenanlage zur Park and Ride-Anlage am Bahnhof auf ihre Kosten erstellt und dauerhaft unterhalten und die Herstellung von 23 öffentlich geförderten Wohnungen im Wohnquartier wird umgesetzt.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 der Gemeinde Büchen und die Begründung wurden nun zwischenzeitlich vom Büro GSP Gosch & Priewe Ing. ges. mbH in Zusammenarbeit mit der BBS-Umwelt GmbH fertiggestellt. Im Zuge der Planung wurde das Plangebiet des Bebauungsplanes um die notwendigen Flächen erweitert, die für die Regelung der Erreichbarkeit der Park and Ride-Anlage am Bahnhof sowie einer gesicherten Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich sind. Die Gebietsbeschreibung des Plangebietes wurde ebenfalls entsprechend angepasst.

Als nächster Verfahrensschritt kann die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

### **Beschlussempfehlung:**

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 69 "Bahnhofstraße Nr. 20, Normteilwerk Blohm" der Gemeinde Büchen für das Gebiet: "Nordöstlich der Park and Ride-Anlage am Bahnhof, nordwestlich angrenzend an die Wohnbebauung Bahnhofstraße Nr. 21 und südöstlich angrenzend an die Wohnbebauung Halenhorst Nr. 11, 14 und 17 sowie südwestlich der fußläufigen Wegeverbindung zum Elbe-Lübeck-Kanal" mit der Erweiterung des Plangeltungsbereiches und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.
2. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der

Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB soll schriftlich erfolgen.

3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet in Form einer öffentlichen Auslegung für die Dauer von zwei Wochen erfolgen.

**Abstimmungsergebnis:**

<b>Gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder</b>	<b>Davon anwesend</b>	<b>Ja-Stimmen</b>	<b>Nein-Stimmen</b>	<b>Stimmenthaltung</b>

**Bemerkung:**

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine. Sämtliche entstehende Planungskosten werden von der Vorhabenträgerin übernommen.