



Fachbereich Stadtentwicklung

Bauleitplan-Vorlage	Vorlage-Nr:	X/626-2		
	Status:	öffentlich		
	Datum:	07.12.2017		
	Sachbearbeitung:	Sabine Bönning		
		04106/611-205		
	CO-Bearbeiter:			
<p>7. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Bebauungsplan Nr. 63 2. Änderung "Nahversorgungsstandort Güttloh I" für das Gebiet Grundstück Güttloh 7</p> <p>Hier: Aufstellungsbeschluss</p>				
Beratungsfolge:				
Gremium	Datum	TOP	Zuständigkeit	
Ratsversammlung	18.12.2017		Entscheidung	

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Bau empfiehlt der Ratsversammlung, wie folgt zu beschließen:

Die Ratsversammlung beschließt:

1. Für das Gebiet „Nahversorgungsstandort Güttloh I“ Grundstück Güttloh 7, wird der Bebauungsplan Nr. 63 2. Änderung aufgestellt.
Für das Gebiet „Nahversorgungsstandort Güttloh I“ Grundstück Güttloh 7, wird die 7. Flächennutzungs-planänderung aufgestellt.
Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
 - Erweiterung des im Gewerbegebiet ansässigen Discounter LIDL (auf 1.400 qm VK-Fläche) unter Vermeidung schädigender Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbe-
reiche der Stadt Quickborn und der Nachbarkommunen
 - Ausweisung von eines „Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel“
2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger der öffentlichen Belange und die Aufforderung zur Äusserung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung (§ 4 Abs. 1 BauGB) soll mit einer Frist von 4 Wochen erfolgen.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll als Veranstaltung „Frühzeitige Bürgerbeteiligung“ durchgeführt werden.

Sachverhalt:

In der ASU-Sitzung am 06.12.2017 hat der Ausschuss folgenden Beschluss gefaßt:

Beschluss:

1. Die Verwaltung wird gebeten zur nächsten Ratsversammlung einen Aufstellungsbeschluss vorzulegen, der sich ausschließlich auf die Fläche der Fa. Lidl bezieht.
2. Parallel dazu soll die Verwaltung mit der Fa. Aldi und jeweils einem Vertreter der Fraktionen Gespräche zur Auslotung der Perspektiven der Aldi-Erweiterung unter Beteiligung der Eigentümer und der Fa. CIMA Beratung und Management GmbH und der Fa. Zündorf geführt werden.

<u>Abstimmungsergebnis:</u>	<u>Anzahl der Stimmen</u>
Dafür	6
Dagegen	0
Enthaltungen	1

Die Verwaltung führt mit diesem Aufstellungsbeschluss den 1. Teil des Beschlusses aus.

Planungsanlass

Der Stadt Quickborn liegt für die Erweiterung der LIDL-Filiale ein Antrag auf Überplanung vor. Bereits im Februar diesen Jahres wurde der Politik eine gutachterliche Stellungnahmen der CIMA vorgelegt, die in der Einzelbetrachtung die Erweiterung des Discounters an der Güttloh mit derzeit ca. 1050 qm VK-Fläche auf von 1.400 qm VK-Fläche als unschädlich für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn und der Nachbarkommunen bewertet hat. Die Erweiterung wurde durch die Gutachter empfohlen.

Für den Einzelhandel sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder anderen Gemeinden bei Betrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschoßfläche 1.200 qm überschreitet. Man spricht dann von großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Die LIDL-Filiale an der Güttloh liegt im Bebauungsplan Nr. 63 1. Änderung und Ergänzung, der das Grundstück als Gewerbegebiet festsetzt. Daher ist für die Erweiterungen des Discounters eine Überplanung und auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Aktuelle Planungsrechtliche Situation und Anpassung

Der **Bebauungsplan Nr. 63 1. Änderung und Ergänzung** fasst die Grundstücke Güttloh 1-5 und 7 als Teilgebiet 3 zusammen, welches als Gewerbegebiet festgesetzt ist.

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind Tankstellen und Vergnügungsstätten

Die GRZ ist mit 0,5 die Traufhöhe mit max 7,50 und die Firsthöhe mit max 11,50 m sowie eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zugunsten von Stellplätzen und Zufahrten kann die GRZ um 50% überschritten werden. Im Zuge der Nutzungsausweitung muss vermutlich auch die GRZ erhöht werden. Die Bauflächen sind beschränkt auf die Flächen für den Hochbau. Obwohl LIDL innerhalb der vorhandenen Baufläche die geplante Erweiterung vornehmen könnte, wurde hier bereits im Rahmen kleinerer Anbauten die Baugrenze überschritten. Dies wäre im Zuge der Überplanung zu berichtigen und die Baugrenze dem Objekt anzupassen.

Der **Flächennutzungsplan** stellt das Grundstück Güttloh 7 als Gewerbefläche dar. Die notwendige Sondergebietsausweisung erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes.

Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 63 2. Änderung wird das planerische Ziel verfolgt, dem ansässigen Discounter die Erweiterung der Verkaufsfläche, die Modernisierung seines Marktes und die Verwirklichung eines verbraucherfreundlichen Konzeptes, zu dem die Realisierung breiterer Gänge, niedriger Regale, die attraktivere Warenpräsentation, die Erweiterung des Warenangebotes, Ruhezone und Kundentoiletten und der barrierefreie Zugang wie auch die Umsetzung energetischer, ökologischer und architektonischer Anforderungen gehört. Die Freiflächennutzung mit veränderten Anforderungen an die Mobilität wie die Realisierung breiterer Parkplätze, Berücksichtigung von E-Ladestationen und einen Ausbau der Fahrradstellplätze gehören zu den Zielen genauso wie die Anpassung an die Anforderungen des Wirtschaftsverkehrs, speziell die Anlieferung des Marktes.

Im Rahmen der B-Planaufstellung ist die Planung zugunsten der Verkaufsflächenerweiterung in die Großflächigkeit gegenüber der Landesplanung städtebaulich zu begründen und deren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn sowie der Nachbarkommunen zu kommunizieren.

Zukünftige Festsetzungen

Wie bereits w.o. beschrieben ist für die Erweiterung des Discounters eine Sondergebietsausweisung erforderlich, weil der Einzelhandel mit Verkaufsflächen in der Größenordnung 1.400 qm in Gewerbegebieten nicht zulässig ist, sondern nur in sog. „Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel“.

Für die Erweiterung der LIDL-Filiale besteht die städtebauliche Zielsetzung in der Überplanung des Grundstückes Güttloh 7 mit einer Sondergebietsfestsetzung für einen Discounter mit einer VK-Fläche von 1.400 qm sowie, soweit erforderlich, in der Erhöhung der GRZ sowie der Anpassung der Baufläche.

Weiteres Verfahren

Der B-Plan soll aufgestellt und als eigenständiges Verfahren durchgeführt. Aufgrund des Klärungsbedarfes bei dem Erweiterungsvorhaben des ALDI-Marktes könnte ggf. im Rahmen der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes kurzfristig noch eine Erweiterung des Geltungsbereiches um das Vorhaben ALDI erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten der Bauleitplanverfahren tragen die Investoren. Die Stadt Quickborn ist von Planungskosten und allen Kosten der Verfahren freizuhalten.

Bemerkung:

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

gez.
Thomas Köppl
Bürgermeister

Anlage/n: