STADT QUICKBORN
Der Bürgermeister

Fachbereich Stadtentwicklung

Bauleitplan-Vorlage	Vorlage-Nr: Status: Datum: Sachbearbeitung: CO-Bearbeiter:	XI/105 öffentlich 25.10.2018 Sabine Bönning 04106/611-205

9. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 "Nahversorgungsstandort Güttloh II" für das Gebiet Flurstück 505 der Flur 30, westlich des Gewerbegrundstücks Güttloh 1-5 und der Straßenparzelle Güttloh, nördlich und östlich der freien Feldmark, südlich der Bebauung an der Renzeler Straße und der freien Feldmark.

Beratungsfolge:

Gremium	Datum	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	15.11.2018		Vorberatung
Ratsversammlung	26.11.2018		Entscheidung

Beschlussvorschlag:

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

Die Ratsversammlung beschließt:

1. Für das Gebiet „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ Flurstück 505 der Flur 30, westlich des Gewerbegrundstücks Güttloh 1-5 und der Straßenparzelle Güttloh, nördlich und östlich der freien Feldmark, südlich der Bebauung an der Renzeler und der freien Feldmark wird der Bebauungsplan Nr. 64 aufgestellt.
   Für das Gebiet „Nahversorgungsstandort Güttloh II“ Flurstück 505 der Flur 30, westlich des Gewerbegrundstücks Güttloh 1-5 und der Straßenparzelle Güttloh, nördlich und östlich der freien Feldmark, südlich der Bebauung an der Renzeler und der freien Feldmark wird die 9. Flächennutzungsplan-Änderung aufgestellt.

   Es werden folgende Planungsziele verfolgt:
   - Neuansiedlung des im Gewerbegebiet ansässigen Discounters ALDI auf der Aussenbereichsfläche Flurstück 505 der Flur 30 in der Gemarkung der Stadt Quickborn unter Vermeidung schädigender Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn und der Nachbarkommunen.
   - Ausweisung 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 18.10.2018 ist der Ausschuss dem Antrag der Fraktionen FDP, Bündnis 90/Die Grünen und SPD vom 30.09.2018 auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gebiet „Gewerbe- und Sondergebiet“ Flurstück 505 der Flur 30 (Umsiedlung und Erweiterung ALDI) gefolgt und hat die Verwaltung mit der Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses beauftragt.

Planungsanlass

Der Stadt Quickborn liegt für die Neuansiedlung und Erweiterung der ALDI-Filiale ein Antrag auf Überplanung des Flurstückes 505 der Flur 30 vor. Im Februar 2017 wurde der Politik eine gutachterliche Stellungnahme der CIMA vorgelegt, die in der Einzelbetrachtung die Erweiterung des Discounters ALDI an der Güttloh mit derzeit ca. 720 qm VK-Fläche auf 1.400 qm VK-Fläche in der Bestandsimmobilie „Belugahaus“ Güttloh 1-5 als unschädlich für die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn und der Nachbarkommunen bewertet hat. Die Erweiterung wurde durch die Gutachter empfohlen.

Für die Neuansiedlung und Erweiterung der ALDI-Filiale auf 1.270 qm VK-Fläche auf einer benachbarten Fläche im Aussenbereich wurde der Politik im November 2017 eine gutachterliche Stellungnahme der CIMA vom 9. August 2017 vorgelegt, in der drei Szenarien der Nachnutzung (Drogerie, Discounter, Biomarkt) auf der Bestandsfläche der ALDI-Filiale auf dem Grundstück Güttloh 1-5 dargestellt und eine kumulierte Betrachtung mit einer gleichzeitigen Erweiterung der benachbarten LIDL-Filiale auf dem Grundstück Güttloh 7 von 1050 qm auf 1.400 qm VK-Fläche vorgenommen wurde. Trotz Empfehlung zur Umsetzung durch die Gutachter konnten diese negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Quickborn nicht ausschliessen.

Im Rahmen eines Runden Tisches im Februar diesen Jahres unter Teilnahme der Antragsteller, der Gutachter, der Fraktionen, des Eigentümer der Bestandsimmobilie und der Verwaltung einigte man sich auf die Erstellung eines erneuten Gutachtens mit dem Ziel eine VK-Flächen-Größe für die Neuansiedlung der ALDI-Filiale zu definieren, die bei gleichzeitiger Beibehaltung uneingeschränkter Baurechte in der Bestandsimmobilie negative Auswirkung auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Quickborn und der Nachbarkommunen ausschließt.

Mit den gutachterlichen Stellungnahmen der CIMA vom 03.04.2018 und 23.08.2018 wurde bei einer Reduzierung des ALDI-Vorhabens um 170 qm auf eine VK-Fläche von 1.100 qm und einer Betrachtung von Umsatzumverteilungseffekten nach einer fiktiven Realisierung der LIDL-Erweiterung sowie einer kumulierten Betrachtung der Neuansiedlung und Erweiterung der ALDI-Filiale bei gleichzeitiger LIDL-Erweiterung die Unbedenklichkeit gutachterlich belegt.

Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Stadt Quickborn stellt das Flurstück 505 der Flur 30 als landwirtschaftliche Fläche dar. Der Landschaftsplan der Stadt Quickborn stellt das Vorhabengrundstück als Grünland dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Zur Durchführung des Vorhabens ist die Änderung des FNP und die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, der Landschaftsplan ist im Zuge einer Überarbeitung anzupassen.

Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 64 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 Realiserung 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 darzulegen.

Planungsziele für die 9. FNP-Änderung

- Ausweisung eines „Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel“.
- Ausweisung von Ausgleichflächen im Sinne des § 1a Abs. 3

Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 64

- Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel für einen Discounter mit einer VK-Fläche von max. 1.100 qm unter Vermeidung schädigender

Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn und der Nachbarkommunen
- Prüfung der Unvermeidbarkeit des Eingriffes in den Aussenbereich gemäß § 1 (5) Satz 3 BauGB und § 1a (2) BauGB
- Ausweisung von Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme von Aussenbereichsflächen und Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffes gemäß § 1a (2) BauGB
- Ausweisung von Stellplatzflächen und einer geordneten Erschließung und Anlieferung
- Entwicklung einer fahrradfreundlichen Infrastruktur
- Erschließung über die Straße Güttloh

Im Verfahren zu klärende Rahmenbedingungen

Geologie

Teilflächen des Stadtgebiets liegen im geologisch sensiblen Bereich eines nicht ausgebeuteten Salzstocks. Im Planverfahren gilt es zu klären, ob sich hieraus Konsequenzen für das Plangebiet, etwa ein weiterer Untersuchungsbedarf, ergeben.

Knickschutz

Im Norden des Plangebietes steht ein Knick, der als gesetzlich geschützes Biotop mit Abstandsflächen zur Knickpflege und zur Entwicklung der Überhälter zu berücksichtigen ist. Der dem Antrag zugrundeliegende Lageplan tangiert die Abstandsflächen nicht.

Umweltschutz

Die Belange des Umweltschutzes sind im Rahmen einer Umweltprüfung bzw. eines Umweltberichtes zu behandeln und eine Eingriffs- und Ausgleichbilanz wird für weitere Festsetzungen und Ausweisungen herangezogen.

Entwässerung

Das Grundwasser im Planbereich ist hochanstehend. Durch Fachplaner ist ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten, die eine ortsnahe und emmissionsfreie Ableitung des Oberflächenwassers garantiert. Das Schmutzwasser ist über die städtische Kanalisation abzuleiten.

Erschließung

Das Plangebiet grenzt an die Straße Güttloh, die durch eine Ampelkreuzung an die B 4 angebunden ist. Die verkehrliche Abwickelbarkeit über diesen Knotenpunkt ist ggf. zu untersuchen. Überschneidungen mit dem angrenzenden B-Plan Nr. 63, 1. Änderung und Ergänzung (Knickfestsetzung) sind im Planverfahren zu behandeln.

Einzelhandelskonzept 2016 und B-Plan 63 1. Änderung und Ergänzung

Bei der Ausweisung von großflächigem Einzelhandel sind die Schlussfolgerungen für die Praxis der Bauleitplanung und die Ziele der Neufassung des Einzelhandelskonzeptes für

die Stadt Quickborn zu beachten. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Quickborn und der Nachbarkommunen sind zu vermeiden. Hierzu liegen gutachterliche Stellungnahmen der CIMA vor.

Mögliche Auswirkungen auf die Einzelhandelsbezogenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 63, 1 Änderung und Ergänzung müssen im Verfahren geprüft werden.

Planverfahren

Das Planverfahren wird als Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 BauG durchgeführt. Eine Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB sowie ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sind erforderlich. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung ist als öffentliche Veranstaltung durchzuführen.

Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan wird ein Städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB mit dem Investor abgeschlossen. In diesem sollen zu folgenden Themenfeldern Regelungen getroffen werden:

- Übernahme der Planungskosten
- Übernahme der Kosten für Gutachten und Konzepte

Finanzielle Auswirkungen:

keine

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:

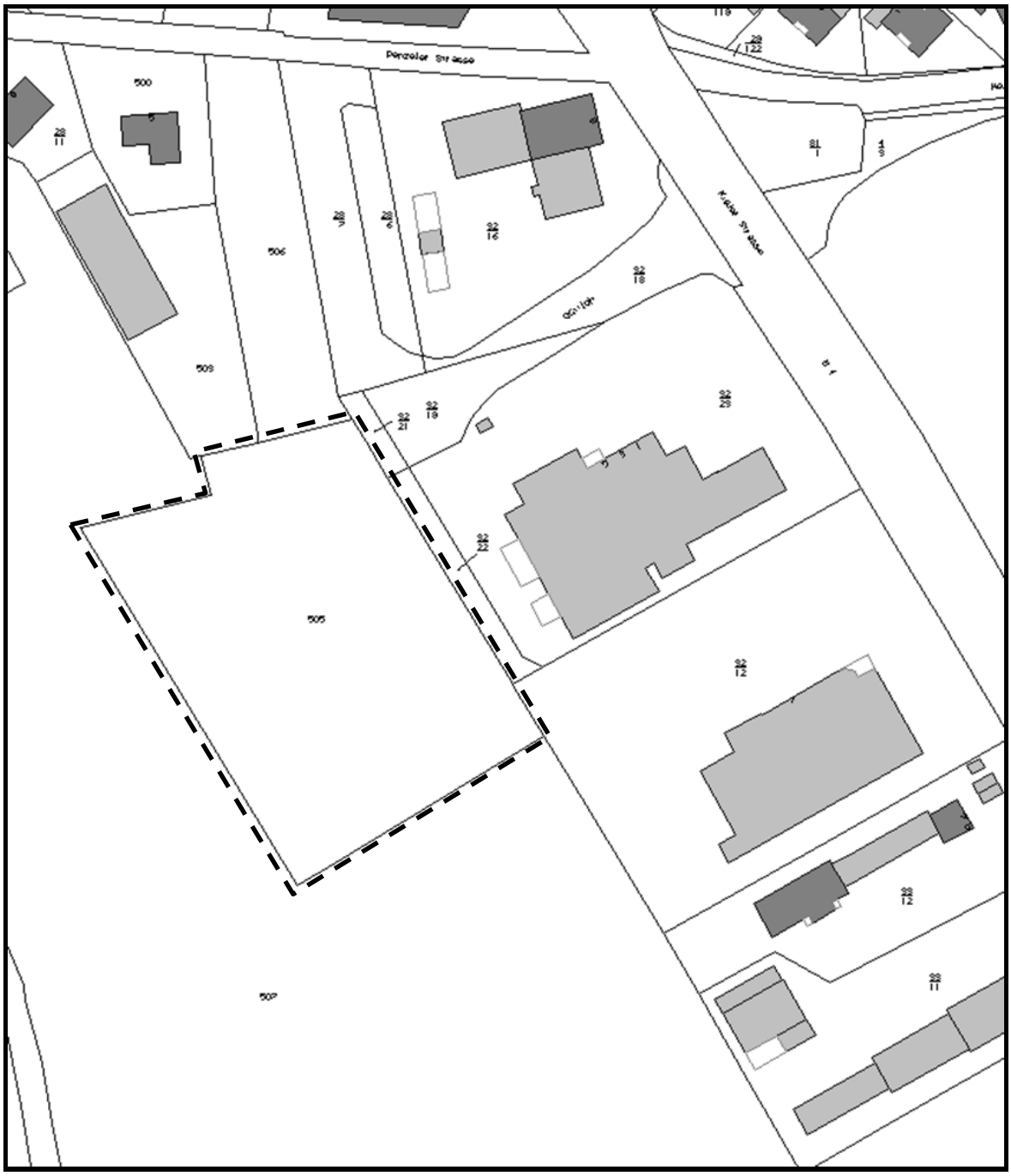
gez.
Thomas Köppl
Bürgermeister

i.V. Klaus-H. Hensel

Erster Stadtrat

Anlage/n:

Bebauungsplan Nr. 64 Geltungsbereich

Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Quickborn

Geltungsbereich