

Gremium	Datum	Behandlung
Planungs-, Bau- und Umweltausschuss	20.11.2017	Ö

Verfasser: Wolf

FB/Aktenzeichen: 6/ 61

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Norma-Markt - südlich Schweriner Straße, östlich Kolberger Straße" im Verfahren nach § 13 a BauGB, Aufstellungsbeschluss, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Zielsetzung:** Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen zur Erweiterung des Discountmarktes, Sicherstellung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Beachtung der „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Für das Grundstück Kolberger Straße 1, wird für den Bereich des Flurstückes 493 der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 14 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14) „Norma-Markt - südlich Schweriner Straße, östlich Kolberger Straße“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der genaue Geltungsbereich kann dem der Originalvorlage anliegenden Lageplan entnommen werden. Es wird folgendes Planungsziel verfolgt: Schaffung planungsrechtlicher Grundlagen für die Erweiterung des Discountmarktes.***
- 2. Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).***
- 3. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs.2 Nr. 1 BauGB).***
- 4. Die Entwürfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 14) „Norma-Markt - südlich Schweriner Straße, östlich Kolberger Straße“ und der Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt.***
- 5. Die Entwürfe der Bebauungsplansatzung und der Begründung sind nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB öffentlich auszulegen.***
- 6. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und nach § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB zu beteiligen.***

---

Bürgermeister

---

Verfasser

**elektronisch unterschrieben und freigegeben durch:**

Michael Wolf am 02.11.2017

Bürgermeister Voß am 03.11.2017

**Sachverhalt:**

Der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 18.09.2017 beschlossen, den Tagesordnungspunkt zurückzustellen und in der nächsten Sitzung zu behandeln. In der Sitzung war es darüber zu Irritationen gekommen, dass anstatt der seinerzeit beschriebenen 1.000 m<sup>2</sup> mit der Planung nun 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beabsichtigt sind. In dem nun zusätzlich der Vorlage anliegenden Scheiben der Fa. Norma ist diese Absicht noch einmal seitens der Vorhabenträgerin darlegt.

Die Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG beabsichtigt, den bestehenden Norma-Markt Kolberger Straße/ Ecke Schweriner Straße auf eine Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> zu erweitern. Das Vorhaben entspricht wohl in verschiedenen Bereichen den Gesichtspunkten neuerer Konzeptionen von Lebensmittelmärkten. Zuletzt hatten sich bekanntlich die Fa. Lidl für eine Erweiterung des Marktes an der Bahnhofsallee (1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 – Verkaufsfläche: ca. 1.300 m<sup>2</sup>), die Fa. ALDI für zwei Neubauten (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.12 und 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.69 – Verkaufsflächen jeweils 1.200 m<sup>2</sup>) und die Fa. Penny (Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.13 – Verkaufsfläche 1.000 m<sup>2</sup>) aus ähnlichen Beweggründen entschlossen.

Das Vorhaben liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 72 „südlich Schweriner Straße, westlich Stadtgrenze“ aus dem Jahre 2006, der hier ein Gewerbegebiet festsetzt (siehe Anlage). Nach einschlägiger Praxis und Rechtsprechung sind hier bis zu maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig. Mit einer darüber liegenden Verkaufsfläche wäre der Betrieb i.d.R. als großflächiger Einzelhandel nur innerhalb eines Sondergebietes zulässig. Somit wäre eine Änderung des Bebauungsplanes notwendig. Um die zukünftige Nutzung weitgehend festlegen zu können, hat der Planungs-, Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 20.02.2017 beschlossen, analog zu den o.g. Discountmärkten auch hier einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die 2006 beschlossenen „Leitlinien für die räumliche Steuerung der Einzelhandelsansiedlungen in der Stadt Ratzeburg“ (siehe Anlage) sagen zum einen unter Ziffer 2.2.3, dass „im gesamten Stadtgebiet ... perspektivisch immer auf eine zeitgemäße und ansprechende Fortentwicklung und Modernisierung der periodischen Angebotskomponente, insbesondere auch des Vollsortimenter-Angebotes, zu achten“ ist. Zum anderen steht unter Ziffer 2.3.1: „Die Ausweisung weiterer Sondergebiete zwecks Ansiedlung von großflächigen Lebensmittelmärkten ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Auch andere Lebensmittelmärkte sind in Gewerbegebieten, außer in den Lagen des Einzelhandelsschwerpunktes Heinrich-Hertz-Straße und entlang der Schweriner Straße ausgeschlossen.“

Zwischenzeitlich wurde im Auftrag des Vorhabenträgers und in Abstimmung mit der Verwaltung durch das Büro für Bauleitplanung, Uwe Czierlinski, Bornhöved, ein Entwurf zum Bebauungsplan erstellt. Gleichzeitig wird eine Anpassung des Flächennutzungsplanes vorgenommen. Weiterer Sachverhalt: siehe Anlagen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt: Keine. Die Bau- und Planungskosten werden in Gänze durch die Norma Lebensmittelhandels Stiftung & Co. KG übernommen. Ein entsprechender Durchführungsvertrag ist zu schließen.

**Anlagenverzeichnis:**

- Lageplan Geltungsbereich
- Antrag Norma
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14, Entwurf Satzung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14, Entwurf Begründung
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14, Vorhaben- und Erschließungsplan
- Berichtigung des Flächennutzungsplanes (80. Änderung)
- Schreiben Norma, Erweiterung Verkaufsfläche