



► Nr. VO/2014/02106
öffentlich

Lübeck, 06.11.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Yvonne Biermann (E-Mail: yvonne.biermann@luebeck.de Telefon: 122-6117)

Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 09.29.00 - Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee, hier: Osterweide 12, Erweiterung eines Lebensmittel-Discounters (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.12.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.12.2014	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für die beantragte Erweiterung des vorhandenen Lebensmittel-Discounters (Bauantrag Az.: 2254/2014, eingegangen am 07.10.2014) um rd. 220 m² Verkaufsfläche durch Verlängerung des bestehenden Gebäudes um rd. 5,5 m nach Westen auf dem Grundstück Osterweide 12, wird gemäß § 14 (2) BauGB die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee - beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 5.631 Bauordnung und Statikprüfung
Ergebnis: Zustimmung; es wurden keine Bedenken vorgebracht.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

- Ja
 Nein
Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht erforderlich, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Ausnahme von der Veränderungssperre nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

- neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

- Nein
 Ja (Anlage 1)

Begründung:

Siehe Anlage 1

Anlagen:

- 1 Begründung zur Ausnahme von der Veränderungssperre
- 2 Übersichtsplan

Senator/in F. - P. Boden

Begründung zum Beschluss über die Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 09.29.00 – Wirth-Center / Ratzeburger Allee –

1. Antragsgegenstand

Gemäß eingereichtem Bauantrag (Az.:2254/2014, eingegangen am 07.10.2014) wird die Erweiterung eines bestehenden Lebensmittel-Discounters (Lidl-Markt) beantragt.

Der Discounter sowie das beantragte Vorhaben befinden sich im Stadtteil St. Jürgen, am nördlichen Rand des Stadtbezirks Strecknitz / Rothebek auf dem Flurstück 12/36 in Flur 5 der Gemarkung Strecknitz (siehe geschwärzte Fläche im Übersichtsplan, Anlage 2). Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und ist über die Osterweide erschlossen.

Vorgesehen ist die Verlängerung des bestehenden Lebensmittel-Discounters nach Westen um rd. 5,5 m. Trauf- und Firsthöhe sowie Dachneigung des Bestandsgebäudes werden dabei aufgenommen und bleiben unverändert.

Die vorhandene Verkaufsfläche von rd. 1.000 m² wird mit der Planung um rd. 220 m² erhöht. Die geplante Erweiterung basiert laut Angaben des Betreibers nicht auf dem Wunsch einer Sortimentsumstellung oder -erweiterung sondern soll die heutige Warenpräsentation an das geänderte und anspruchsvollere Konsumverhalten anpassen und ein übersichtlicheres und seniorenfreundliches Einkaufen ermöglichen. Die Windfanganlage wird kundenfreundlich vergrößert und die Pfandannahme zur besseren Auffindbarkeit mit dem Haupteingang kombiniert.

Die Verlängerung des Gebäudes nach Westen erfordert den Wegfall zehn in diesem Bereich bislang angeordneter Stellplätze. Jedoch überschreitet die Anzahl der auf dem Grundstück verbleibenden Stellplätze die Zahl der notwendigen Stellplätze um mehr als das Doppelte.

2. Veränderungssperre für den Bebauungsplan 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee -

Das beantragte Vorhaben liegt im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee - im Stadtteil St. Jürgen, dessen Einleitung der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck am 16.09.2013 beschlossen hat.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen vor allem die Versorgungsfunktion des vorhandenen Stadtteilzentrums im Sinne des Lübecker Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes gesichert sowie die Ansiedlung von Vergnügungsstätten und von sonstigen, den Charakter des Stadtteilzentrums störenden Gewerbebetrieben eingeschränkt bzw. ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan dient somit vorrangig der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Stadtteilzentrums Wirth-

Center / Ratzeburger Allee. Darüber hinaus soll die Funktion des Stadtteilzentrums durch kundenorientierte Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe gestärkt werden.

Zur Sicherung der Planungsziele für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee - hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 26.06.2014 eine Veränderungssperre beschlossen, die nach Veröffentlichung in der Lübecker Stadtzeitung am 20.08.2014 in Kraft getreten ist.

3. Zulässigkeit einer Ausnahme

Der Erlass einer Veränderungssperre schließt gemäß § 14 (2) BauGB die Genehmigung von Bauvorhaben für den Fall nicht aus, dass überwiegende öffentliche Belange einer Ausnahmegenehmigung für das betreffende Vorhaben nicht entgegenstehen. Voraussetzung für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung ist dabei insbesondere, dass das Vorhaben im Einklang mit den Zielen des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes steht bzw. der Umsetzung des Bebauungsplans nicht entgegensteht.

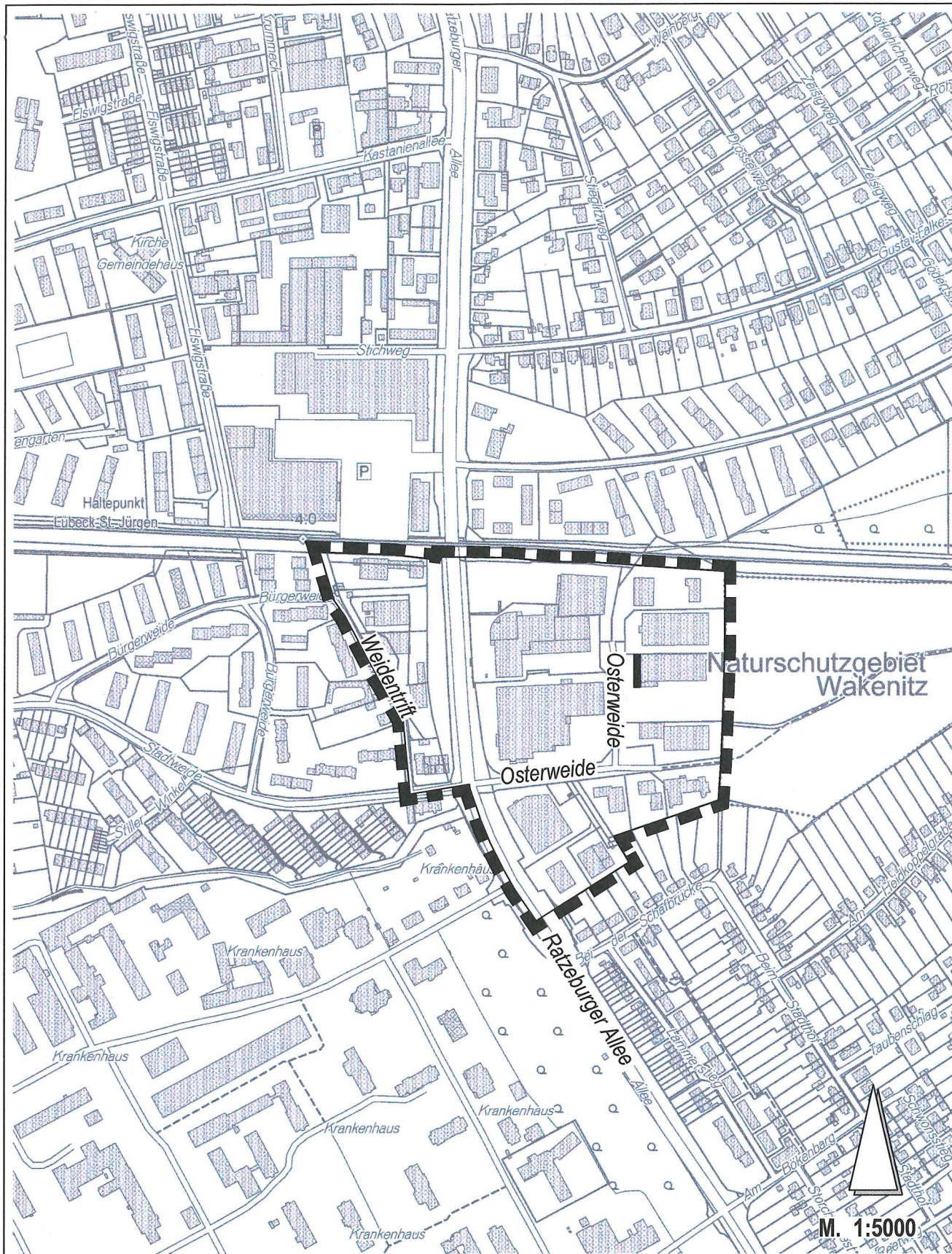
Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Sicherung der Versorgungsfunktion des vorhandenen Stadtteilzentrums vorrangig durch Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich.

Das beantragte Vorhaben beinhaltet eine geringfügige Erweiterung eines bereits vorhandenen Lebensmittel-Discounters. Die Erweiterung liegt innerhalb der gemäß Bebauungsplan 09.26.01 festgesetzten Baugrenzen. Da davon auszugehen ist, dass durch die geplante Verkaufsflächenerweiterung keine signifikante Zunahme des Kunden- und Lieferverkehrs induziert wird, sind auch keine spürbaren zusätzlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Aufgrund der geringen Zunahme der Verkehrsmenge wird es zu keinen schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) kommen.

Die Erweiterung des Lebensmittel-Discounters aufgrund einer betriebsbedingten Verkaufsflächenanpassung dient der Stärkung des Stadtteilzentrums Wirth Center/ Ratzeburger Allee. Aufgrund der geringen Verkaufsflächenerweiterung sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Auch sind aufgrund der geringfügigen Erweiterung eines ansässigen Betriebes keine Beeinträchtigungen für die Nahbereichsversorgung ebenso wichtiger solitärer Nahversorgungsstandorte zu befürchten, da die geringfügige Verkaufsflächenerweiterung im Stadtteilzentrum Wirth Center keine Verschiebung der Kundenströme zwischen den Versorgungszentren und den Solitärstandorten erwarten lässt.

Das beantragte Vorhaben steht somit im Einklang mit den Zielen des aufzustellenden Bebauungsplanes. Auch sonstige öffentliche Belange stehen der Erteilung einer Ausnahmegenehmigung von der Veränderungssperre nach § 14 (2) BauNVO nicht entgegen.

Im Ergebnis der Prüfung ist festzustellen, dass gemäß § 14 (2) BauGB für das beantragte Vorhaben eine Ausnahme von der Veränderungssperre zugelassen werden kann.



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\09-29-00\CAD\Übers-B-09-29-00.dwg-Herausnahme-aus-der-Veränderungssperre

Lage des beantragten Vorhabens auf dem Grundstück Osterweide 12 innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 09.29.00 " Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee "

Plangeltungsbereich
 beantragtes Vorhaben