



► Nr. VO/2014/02204
öffentlich

Lübeck, 04.12.2014

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 11-13, Umbau und Umnutzung eines ehemaligen Fachmarktes (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
17.12.2014	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.01.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für den beantragten Umbau und die Umnutzung des zz. leerstehenden ehemaligen Fachmarktes an der Osterweide 11-13 zu Gunsten eines Drogeriefachmarktes mit knapp 700 m² Verkaufsfläche (VK) und ein Bekleidungsfachmarktes mit rd. 450 m² VK (Bauantrag Az.: 2673/2014, eingegangen am 04.12.2014) 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:

<input checked="" type="checkbox"/>	Nein
<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)

Begründung:

Siehe Anlage

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

Der eingereichte Bauantrag (Az.:2673/2014, eingegangen am 04.12.2014) hat den Umbau und die Umnutzung des zz. leerstehenden Fachmarktes an der Osterweide 11-13 zum Inhalt. Als neue Nutzungen sind ein Drogeriefachmarkt mit knapp 700 m² Verkaufsfläche (VK) und ein Bekleidungsfachmarkt mit rd. 450 m² VK beantragt. In dem Gebäude waren bislang u.a. ein Lebensmittelvollsortimenter und nachfolgend ein Biomarkt ansässig. Das Gebäude steht bereits seit mehreren Jahren leer, die Nutzungsgenehmigung ist nicht mehr gültig.

Der Fachmarkt sowie das beantragte Vorhaben befinden sich im Stadtteil St. Jürgen, am nördlichen Rand des Stadtbezirks Strecknitz / Rothebek auf den Flurstücken 11/17 und 11/18 in Flur 5 der Gemarkung Strecknitz (siehe geschwärzte Fläche im Übersichtsplan, Anlage 2). Das Grundstück befindet sich in Privatbesitz und ist über die Osterweide sowie die Ratzeburger Allee erschlossen.

Vorgesehen sind der Umbau und die Umnutzung des bestehenden Gebäudes und die Aufteilung in zwei Ladeneinheiten. Die Gebäudehülle bleibt dabei unverändert, bauliche Erweiterungen oder eine Vergrößerung der Verkaufsfläche sind mit dem geplanten Vorhaben nicht verbunden.

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 die Nutzung eines bereits vorhandenen, jedoch zz. leerstehenden Fachmarktes. Die Ansiedlung der zwei Ladeneinheiten soll innerhalb des bestehenden Gebäudes erfolgen. Da es sich um keine Neuansiedlung sondern um die Wiederaufnahme einer an dem Standort bereits ehemals vorhandenen Einzelhandels-Nutzung handelt, wird durch das geplante Vorhaben keine Zunahme des Kunden- und Lieferverkehrs induziert und es sind keine spürbaren zusätzlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Daher wird es zu keinen schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) kommen.

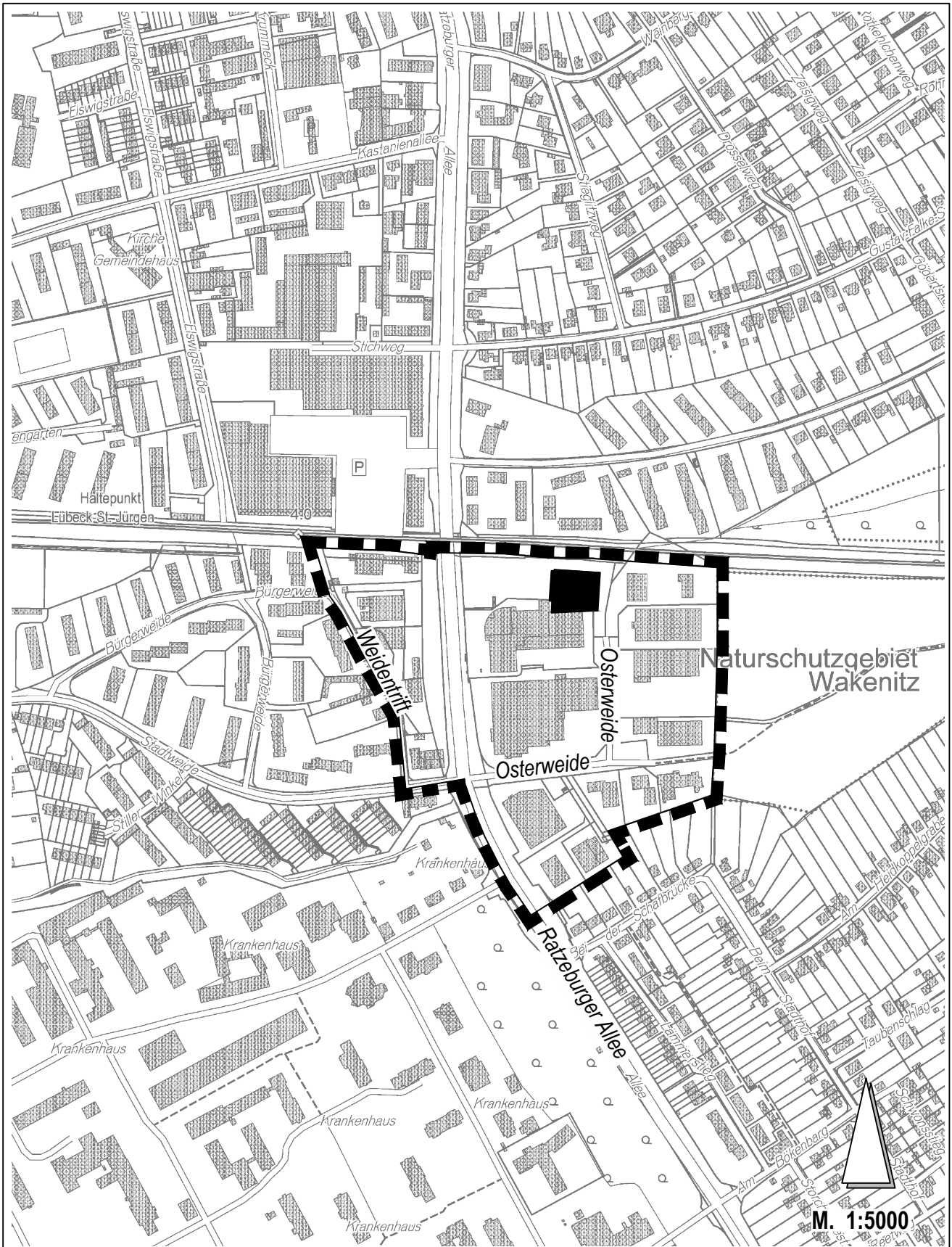
Die Umnutzung des Gebäudes des ehemaligen Lebensmittel-Fachmarktes durch die Ansiedlung eines Drogerie-Fachmarktes und eines Bekleidung-Fachmarktes in der vorhandenen Gebäudehülle dient der Stärkung des Stadtteilzentrums Wirth Center/ Ratzeburger Allee und beseitigt den seit einigen Jahren vorhanden Leerstand und damit einen städtebaulichen Missstand an dieser Stelle. Da das Gebäude in den letzten Jahren nicht genutzt wurde, wird zwar augenscheinlich die Verkaufsfläche zunächst erhöht und das Angebot erweitert. Da mit dem Vorhaben jedoch keine Erweiterung der Verkaufsfläche über die einstige Genehmigung hinaus verbunden ist, sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Entwicklung anderer zentraler Versorgungsbereiche zu erwarten. Die Nutzungsänderung von ehemals Nahversorgung (Lebensmittel) hin zum aperiodischen Bedarfsbereich ist gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck durch Leitsatz 2 gedeckt. Demnach sollen in Stadtteilzentren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment bis zu 800 m² VK grundsätzlich möglich sein. Beeinträchtigungen für die Nahbereichsversorgung ebenso wichtiger solitärer Nahversorgungsstandorte sind nicht zu befürchten, da keine Verschiebung der Kundenströme zwischen den Versorgungszentren und den Solitärstandorten erwartet werden.

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-Heraus-Veränd-sperre-Osterweide 11-13

04.12.14 Biermann/Stoldt



Lage des beantragten Vorhabens auf dem Grundstück Osterweide 11 - 13 innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 09.29.00 " Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee "

Plangeltungsbereich

 beantragtes Vorhaben