



► **Nr. VO/2014/02100**
öffentlich

Lübeck, 04.11.2014

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Rasmus Zamory (E-Mail: rasmus.vonzamory@luebeck.de Telefon: 122-6125)

Bebauungsplan 29.08.00 - Solmitzstraße/Straßenfeld - - Aufstellungsbeschluss - (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
14.01.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.02.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den zwischen der Solmitzstraße und der Straße Straßenfeld im Stadtteil Kücknitz gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld - als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erweiterung der Verkaufsfläche eines Lebensmittelmarktes geschaffen werden.
2. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sollen in Form eines zweiwöchigen Aushanges und einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB soll erfolgen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.631 Bauordnung und Statikprüfung
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

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

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

- Ja
- Nein

Begründung:

Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

- neu
- freiwillig
- vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

- Nein
- Ja (Anlage 1)

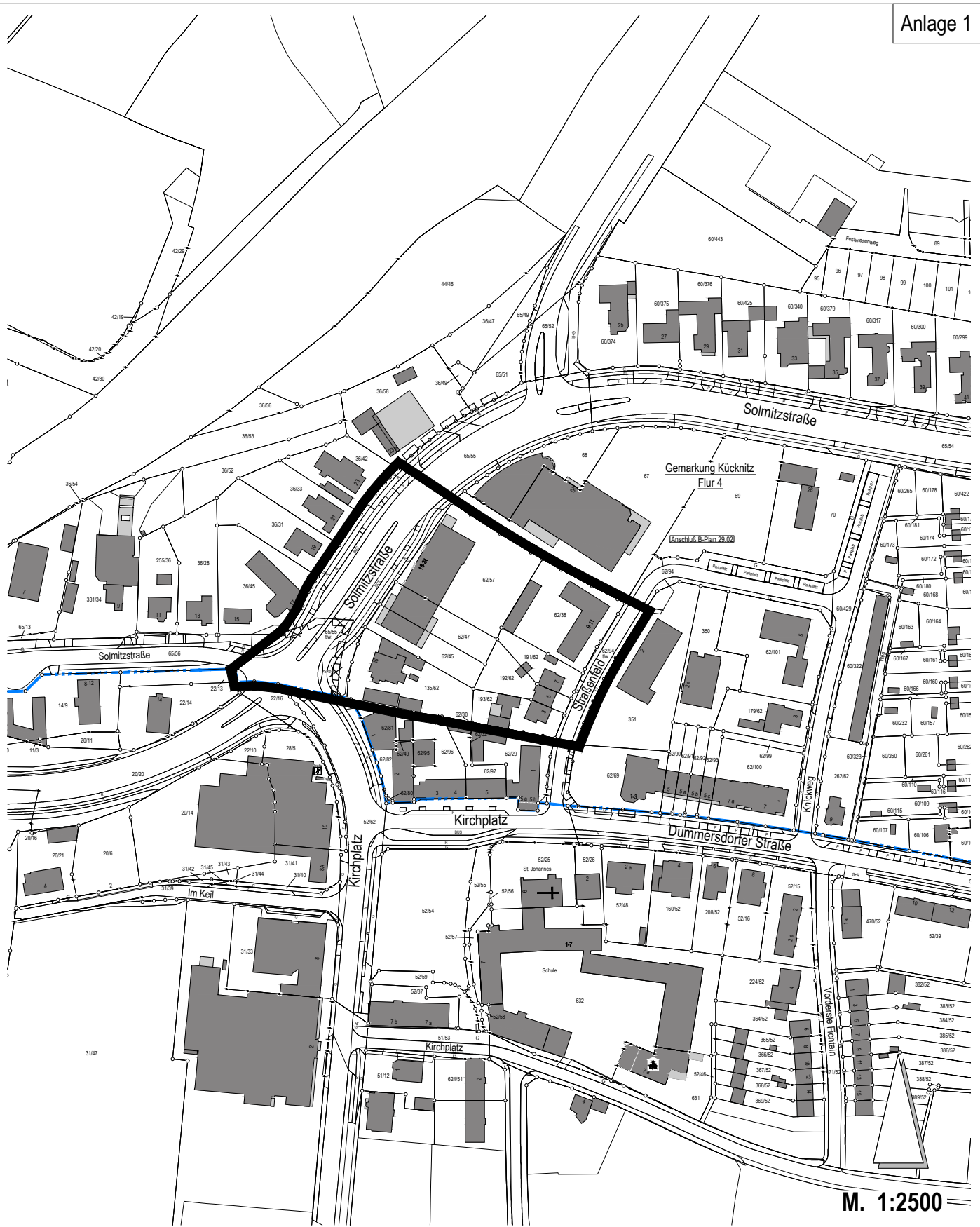
Begründung:

Siehe Anlage

Anlagen:

1. Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
2. Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator/in F. - P. Boden



M. 1:2500

ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
 DES BEBAUUNGSPLANES 29.08.00 -
 Solmitzstraße / Straßenfeld

 Plangeltungsbereich

G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\29-08-00\CAD\B-29-08-00-Aufst-Beschl.dwg-AUFST-BESCHL-M2500

12.12.14 von Zamory / Brack

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld –

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Kücknitz, Stadtbezirk Alt Kücknitz/ Dummersdorf/ Roter Hahn. Es umfasst die Flurstücke 62/57, 62/47, 62/45, 135/62, 62/38, 191/62, 192/62, 193/62 sowie Teile der Flurstücke 65/55 und 62/94 aus Flur 4 der Gemarkung Kücknitz.

Begrenzt wird das ca. 1,2 ha große Plangebiet durch die Solmitzstraße im Westen, die Straße Straßenfeld im Osten, einen Lebensmittelmarkt mit Stadtteilbibliothek im Norden sowie die Mischnutzungen des zentralen Versorgungsbereichs im Süden.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Erweiterungswünsche des bestehenden Lebensmittelmarktes auf den Grundstücken Solmitzstraße 18 bis 24.

Hierzu sollen der in städtebaulich integrierter Lage ansässige Lebensmittelmarkt sowie die südlich angrenzenden Gebäude abgerissen und durch ein größeres Marktgebäude ersetzt werden. Das Gebäude des Lebensmittelmarktes, das einen ebenfalls bereits für Einzelhandel genutzten Vorgängerbau ersetzte, wurde im Jahr 2007 erbaut. Vorgesehen sind nun neben der Errichtung eines Neubaus auch eine Neuordnung der Stellplatzanlage sowie die verkehrssichere Gestaltung der Zufahrtsabwicklung.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet, wie im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt, aufgrund der angestrebten Großflächigkeit der Einzelhandelsnutzung nicht zulässig ist und damit derzeit nicht genehmigungsfähig ist (siehe 2.4).

Parallel hierzu soll der ebenfalls in Kücknitz, jedoch peripher im Gewerbegebiet ehemaliges Metallhüttengelände gelegene Lebensmittelmarkt des gleichen Betreibers aufgegeben werden. Die aktuelle Nutzung entspricht nicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes 28.05.00 TB II - Gewerbegebiet ehem. Metallhüttengelände Einzelhandel -.

Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks wird auf dem Grundstück zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen unterlassen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld – wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da der Bebauungsplan einer Maßnahme der Innenentwicklung dient sowie weniger als 20.000 Quadratmeter Grundfläche festgesetzt werden. Zudem werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen. Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter ist auszuschließen.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet ist im westlichen Teil durch den bestehenden Lebensmittelmarkt und die zugehörige Stellplatzanlage sowie deren Ein- und Ausfahrten geprägt. Der östliche Teil des Plangebietes entlang der Straße Straßenfeld ist durch Wohnnutzungen geprägt.

Südlich an das Betriebsgrundstück grenzte ein älteres zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach an, welches bereits abgerissen wurde.

Aktuelle Antragsverfahren

Durch den Betreiber des Lebensmittelmarktes wird die Erweiterung der Einzelhandelsnutzung von 800 m² auf 1.200 m² Verkaufsfläche angestrebt. Dazu sollen die im Plangebiet bestehenden Gebäude abgerissen und durch einen Neubau mit größerer Verkaufsfläche ersetzt werden.

Verkehrliche Erschließung

Der Lebensmittelmarkt wird gegenwärtig über eine nördlich des Marktgebäudes gelegene Zufahrt zur Stellplatzanlage sowie die südlich des Marktes verlaufende Ausfahrt an die Solmitzstraße angebunden.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine in der Solmitzstraße auf Höhe des Lebensmittelmarktes gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 19 und 21 m ü. NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen sind.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur und der gegebenen Versiegelungen sowie der in vergleichbarem Rahmen angestrebten Neubebauung, ergeben sich keine erheblichen Veränderungen des Einflusses auf Landschaftsbild und Erholung.

Natur- und Artenschutz

Da eine kleine Gartenfläche im südöstlichen Plangebiet mit überplant wird, ist hier vom Verlust der entsprechenden Grünstrukturen auszugehen. Der prägende Laubbaum im Kreuzungsbereich Solmitzstraße/ Kirchplatz sowie die straßenbegleitenden Bäume sollen hingegen erhalten bleiben. Erhebliche Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz sind nicht zu erwarten.

Boden, Wasser, Altlasten

Aus der 2006/ 2007 erfolgten Neubauplanung des Lebensmittelmarktes liegen ein Bericht zu den Baugrundverhältnissen sowie ein Versickerungskonzept vor, die Aufschlüsse über die betroffenen Belange Boden und Wasser erlauben. Demnach ist von gut durchlässigen Sanden und damit einem versickerungsfähigen Boden auszugehen.

Allerdings gibt es für einige Grundstücksadressen im Umgriff des Bebauungsplans Hinweise im Boden- und Altlastenkataster auf potenziell altlastenverdächtige gewerbliche Altnutzungen (Solmitzstraße 16, Straßenfeld 3, Straßenfeld 9), die einen möglichen Altlastenverdacht auf diesen Grundstücken begründen. Diesen Hinweisen ist zunächst über die genauere Erfassung der Nutzungsgeschichte auf diesen Grundstücken (sog. P1-Fälle des Altlastenkatasters, bei denen nur Hinweise aber keine detaillierten Erkenntnisse vorliegen) über die Beauftragung einer entsprechenden gutachterlichen Standortrecherche näher nachzugehen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke des bestehenden Lebensmittelmarktes befinden sich im Eigentum des Betreibers. Für die Verkaufsflächenerweiterung wurde das südlich angrenzende Flurstück von dem Betreiber des Lebensmittelmarktes erworben. Die durch Wohnnutzungen geprägten Flurstücke im Osten sind im privaten Einzeleigentum. Die bestehenden Verkehrsflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet der vorliegenden Bauleitplanung befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 29.02.00 – Solmitzstraße -. Der bestehende Bebauungsplan setzt als Baugebiet ein allgemeines Wohngebiet fest. Die überbaubare Fläche ist grundstücksgrenzenübergreifend festgesetzt. Es sind eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Geschossflächenzahl von 0,7 bei einer maximal zweigeschossigen Bebauung und offener Bauweise festgesetzt. Die Dächer sind als Satteldach mit einer Neigung zwischen 45 und 48° auszuführen. Ergänzende textliche Festsetzungen regeln die Höhenlage von Gebäuden sowie die Gestaltung von Sammelgaragen und Einfriedungen.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Gemischte Baufläche dar.

3.2 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck

Ziel des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes ist die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Nach Leitsatz 3 soll „Nahversorgungsrelevanter [...] Einzelhandel zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden.“ Ergänzend wird in Leitsatz 4 geregelt, dass „Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel [...] zur Sicherung eines dichten Nahversorgungsnetzes auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden [...] kann. Voraussetzung ist, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.“

Das Plangebiet liegt laut Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteilzentrums Kücknitz.

Im Stadtbezirk Alt Kücknitz/ Dummersdorf / Roter Hahn überschreiten die vorhandenen Lebensmittelmärkte den Verkaufsflächenumfang, der für den nahversorgenden Einzugsbereich auskömmlich wäre. Entsprechend wird die Situation im Stadtbezirk in den Bausteinen zum Zentrenkonzept wie folgt bewertet:

Der Stadtbezirk 29 (Alt Kücknitz/ Dummersdorf / Roter Hahn) weist insbesondere aufgrund des starken Stadtteilzentrums im periodischen Bedarfsbereich bereits deutliche Kaufkraftzuflüsse auf. Zusätzliche Ansiedlungen im periodischen Bedarfsbereich sollten deshalb nur vorgenommen werden, wenn sie der Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung dienen. (siehe CIMA 2009: Bausteine Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept)

Für den gesamten Stadtbezirk wird dementsprechend festgestellt, dass eine Verbesserung der Nahversorgung im Gebiet Roter Hahn anzustreben ist und dass durch die Ansiedlung des Verbrauchermarktes im geplanten Sonderstandort Dänischburg das Potential für Ansiedlungen aufgebraucht sein dürfte.

Durch die geplante Nutzungsaufgabe des Lebensmittelmarktes im Gewerbegebiet ehemaliges Metallhüttengelände, ergibt sich ein Potential für eine Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmarktes im Stadtteilzentrum Kücknitz. Im Gegensatz zum Standort im Stadtteilzentrum handelt es sich bei dem Lebensmittelmarkt an der Hochofenstraße um einen nichtintegrierten Standort, der nur eingeschränkt einer wohnortnahen Grundversorgung dient.

Die Bauleitplanung steht somit im Einklang mit den Zielen und Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Neuauflistung des Bebauungsplanes 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Lebensmittelmarktes mit größerer Verkaufsfläche geregelt werden. Als Festsetzung für die Art der Nutzung wird ein Sondergebiet – Lebensmittelmarkt – vorgesehen.

Durch die geplante 2-geschossige Bebauung des Lebensmittelmarktes an der Straßeneinmündung Solmitzstraße / Kirchplatz wird ein harmonischer Übergang zu den Nachbargebäuden geschaffen und eine klare räumliche Kante ausgebildet. Des Weiteren wird die 2-geschossige Bauausführung der Eingangssituation zum Stadtteil gerecht. Einen vorläufigen Entwurf für das zu begründende Vorhaben entnehmen Sie bitte den Anhängen 1 und 2.

Der Baukörper soll zur Solmitzstraße ausgerichtet sein, so dass die angrenzenden Wohnnutzungen von Verkehrsimmissionen abgeschirmt werden. Lärmbelästigungen der umliegenden Wohnbebauungen, die unmittelbar durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes bzw. durch die Parkverkehre entstehen können, müssen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens berücksichtigt werden. Um potentielle Immissionskonflikte zu lösen

und die bestehenden grundstücksgrenzenübergreifenden Baugrenzen neu zu ordnen, werden die östlich angrenzenden Flurstücke in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Die verkehrliche Erschließung soll zukünftig nicht mehr über zwei getrennte Ein- und Ausfahrten organisiert werden, sondern durch eine gemeinsame Zuwegung zum Kreuzungsbereich Solmitzstraße / Kirchplatz.

Die Ziele und Zwecke der Planung dienen auch mittelbar der Umsetzung der Zielsetzung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (siehe Kapitel 3.3).

5. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013.

6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind nach derzeitigem Stand folgende Fachgutachten zu erarbeiten bzw. hinsichtlich des aktuellen Standes der Vorhabenplanung zu überarbeiten:

- Das für den vormaligen Neubau des Discountmarktes (2006/ 2007) vorliegende Versickerungskonzept (Ingenieurbüro Lehnert und Wittorf, Lübeck, Dezember 2006) ist fortzuschreiben, um eine schadlohe Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu gewährleisten.
- Die für den vormaligen Neubau des Discountmarktes (2006/ 2007) vorliegende Lärmimmissionsprognose (Ingenieurbüro für Schallschutz Ziegler, Mölln, November 2006) ist fortzuschreiben, um gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet und dessen Umgebung zu gewährleisten. Die schalltechnische Prognose sollte die zu erwartenden Lärmimmissionen darstellen sowie notwendige Lärmvermeidungs- und Lärmminderungsmaßnahmen ermitteln.
- Den Hinweisen der unteren Bodenschutzbehörde ist in Form einer genaueren Erfassung der Nutzungsgeschichte auf den Grundstücken, (sog. P1-Fälle des Altlastenkatasters, bei denen nur Hinweise aber keine detaillierten Erkenntnisse vorliegen) über die Beauftragung einer entsprechenden gutachterlichen Standortrecherche, näher nachzugehen.

Eine gutachterliche Stellungnahme, die die Machbarkeit einer verträglichen verkehrlichen Anbindung des erweiterten Marktstandortes an die Solmitzstraße nachweist, liegt bereits vor (Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, September 2012).

Lübeck, den 04.11.2014

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung, 5.610.1 + RvZ
in Zusammenarbeit mit dem Büro Planlabor Stolzenberg

Anhang 1

Hinweise die Bauherr bei seiner Konzeption beachten muss:

- alle 6 Stellplätze 1 Baum
- Dachbegrünung



Legende:

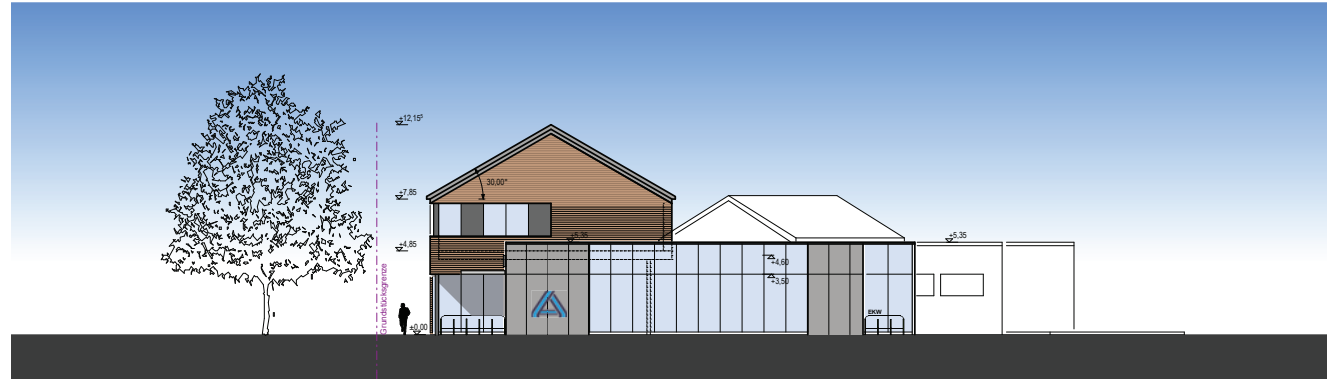
Grundstücksgröße:	ca. 5.268 qm
BGF:	ca. 1.858 qm
Grünfläche:	ca. 353 qm
Verseigte Fläche:	ca. 2.960 qm
GRZ:	0,37 > 0,3
Neubau:	
Grundstücksgrenze:	
Flurstücksgrenze:	
Abbruch:	
Baumbestand:	

Konzeption
 Neubau eines ALDI-Marktes
 Solmitzstraße 18-24
 23569 Lübeck

Lageplan
 M 1:250

Bauherr:
 BGB-Grundstücksgesellschaft
 BV 7370, Solmitzstraße 18-24,
 23569 Lübeck
 Hohewardstraße 345-349,
 45699 Herten

Planverfasser
 Rüdiger Nickel
 Architekten - Ingenieure - Planer
 Pöppendorfer Hauptstraße 6 D
 23569 Lübeck
 Tel. 0451 30 1818 Fax 0451 30 789 10
 email: info@architekt-nickel.de
 HL_02.12.2013



Süd-Ansicht

Konzeption

Neubau eines ALDI-Marktes
Solmitzstraße 18-24
23569 Lübeck

Ansichten

M 1:200

Bauherr:

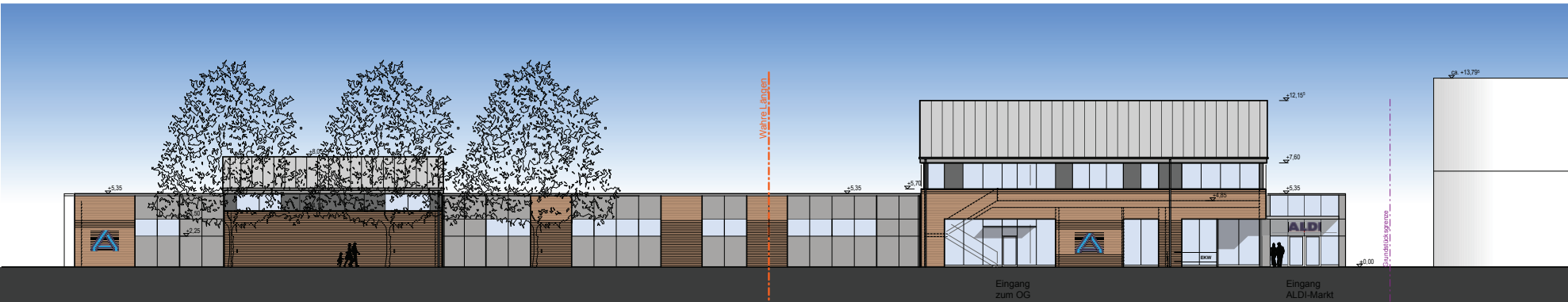
BGB-Grundstücksgesellschaft
Herten
BV 7370, Solmitzstraße 18-24,
23569 Lübeck
Hohewardstraße 345-349,
45699 Herten

Planverfasser

Rüdiger Nickel
Architekten - Ingenieure - Planer

Pöppendorfer Hauptstraße 6 b
23569 Lübeck
Tel. 0451 - 30 789 0, Fax 0451 - 30 789 30
email: info@architekt-nickel.de

HL, 20.02.2013



West-Ansicht