



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ulrike Schröder (E-Mail: ulrike.schroeder@luebeck.de Telefon: 122-6126)

Bebauungsplan 22.57.00 - Herrenholz Nord (CITTI Großhandelshalle) und die dazugehörige 120. FNP-Ä. - Herrenholz Nordwest -

Aufstellungsbeschlüsse

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.07.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den an der Straße Herrenholz im Stadtteil Buntekuh gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereich wird der Bebauungsplan 22.57.00 - Herrenholz Nord (CITTI Großhandelshalle) aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Teilbereich „Herrenholz Nordwest“ im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB geändert (120. Änderung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Erweiterung des Großhandelslagers CITTI Lübeck, Herrenholz 1, um ca. 5.000 m² in nordwestlicher Richtung zur Autobahn A1, ermöglicht werden.

(Hinweis: Zu den sonstigen Zielen der Planung siehe Pkt. 4 der beiliegenden Begründung.)

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 Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines zweiwöchigen Aushanges durchgeführt werden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB einschließlich der Aufforderung zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung soll erfolgen.
5. Mit der Ausarbeitung des Planentwurfes einschließlich der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange soll ein externes Planungsbüro beauftragt werden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 3.370 Feuerwehr und vorbeugender Brandschutz
- 3.820 Stadtwald
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 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:
Begründung:

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

Ja
Nein
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)

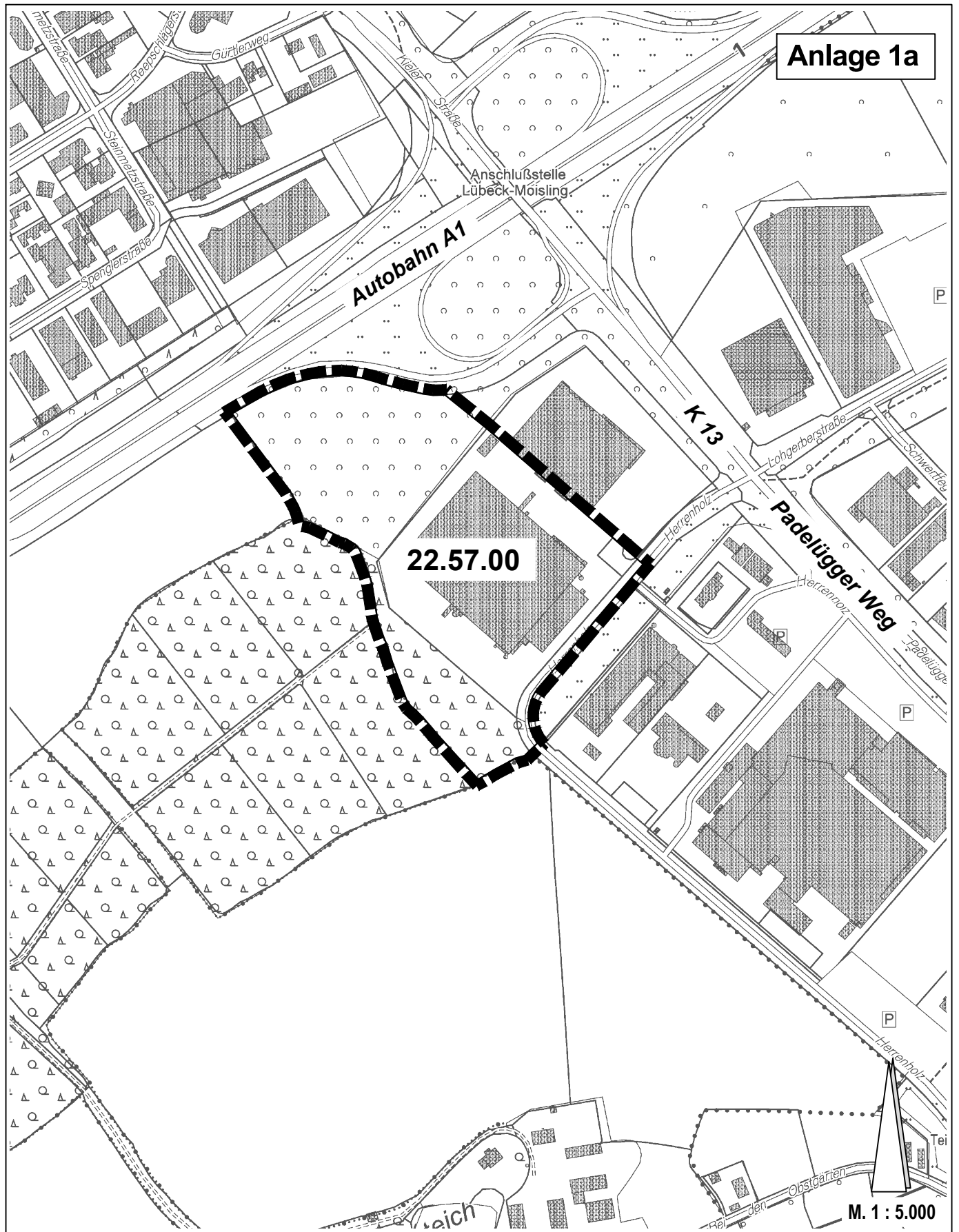
Begründung:

siehe Anlage 2

Anlagen:

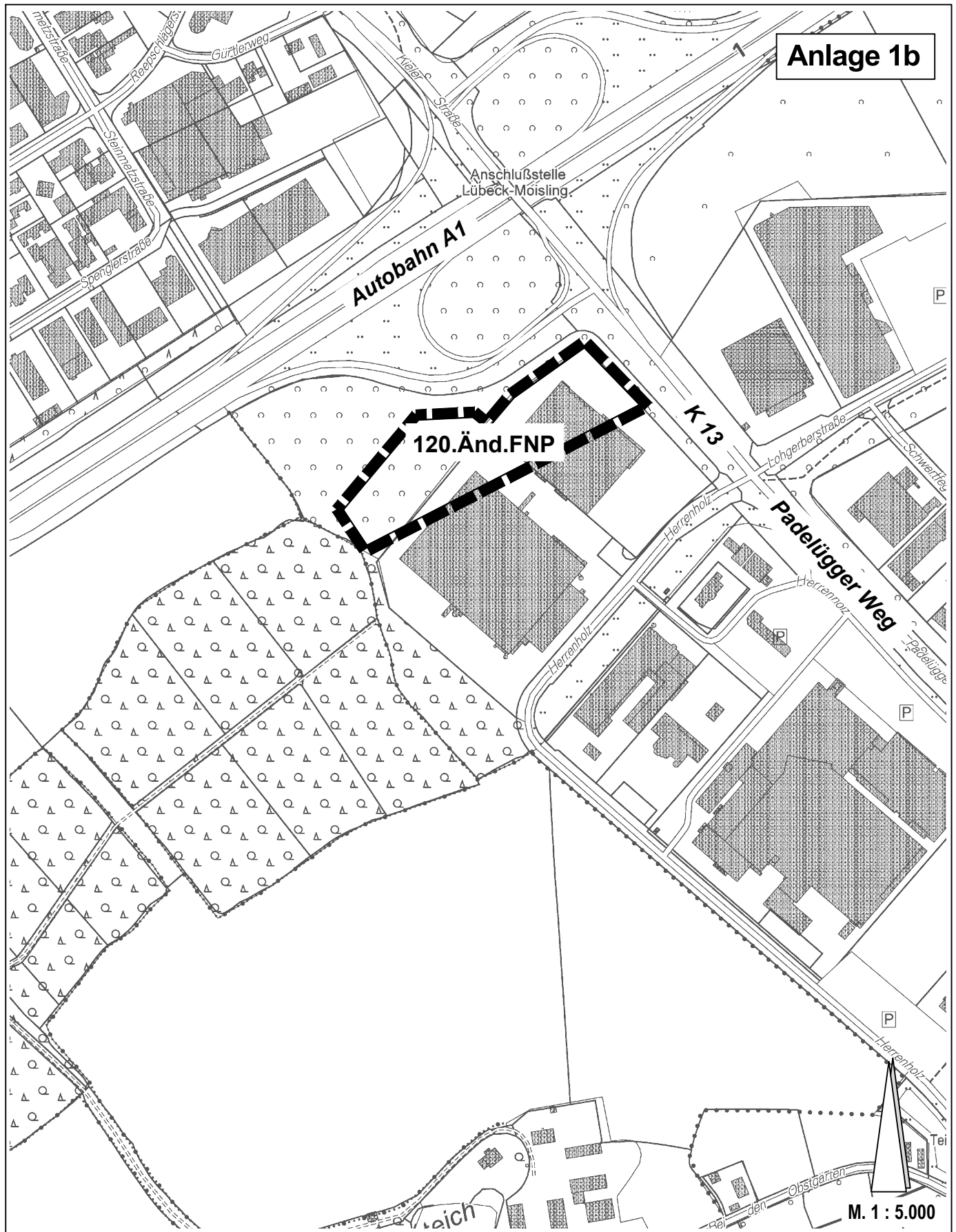
- 1 A. Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss BP 22.57.00
B. Übersichtsplan zur 120. FNP-Änderung
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senator F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES 22.57.00
ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 22.56.00 - GEWERBEGBIET HERRENHOLZ NORD

█ █ █ █ Grenze Plangeltungsbereich



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DER 120. ÄNDERUNG DES
FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

█ █ █ █ Grenze Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 22.57.00 Herrenholz Nord (CITTI Großhandelslager) und für die zugehörige 120. Änderung des Flächennutzungsplanes

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil 4 - Buntekuh und Stadtbezirk 22 - (Buntekuh) und umfasst die Grundstücke des jetzigen CITTI-Großhandelslagers (Flurstücke 37/106, 37/107, 37/108, 37/109 37/110 aus Flur 18 der Gemarkung St. Lorenz), einen Teil der Straße Herrenholz (Flurstück 37/103 (tlw.) aus Flur 18 der Gemarkung St. Lorenz) und nordwestlich angrenzender Waldflächen (Flurstück 37/88 (tlw.) aus Flur 18 der Gemarkung St. Lorenz).

Begrenzt wird das ca. 7,27 ha große Plangebiet südöstlich von der Straße Herrenholz, nördlich von der Autobahn A1 und westlich von einem Knickverlauf im Waldbereich.

Das Gebiet des vorgesehenen qualifizierten Bebauungsplanes 22.57.00 Herrenholz Nord (Citti Großhandelshalle) überplant ein Teilgebiet des rechtsgültigen qualifizierten Bebauungsplanes 22.56.00 „Gewerbegebiet Herrenholz Nord“.

Der räumliche Geltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst nur die Bereiche geänderter gewerblicher Bauflächen. Er bleibt deshalb auf 3 Seiten hinter den Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 22.57.00 zurück. Im Norden geht er über seinen Geltungsbereich hinaus, um seine Darstellungsschärfe in diesem Gebiet den heutigen Gegebenheiten im Übergang von Gewerbe zu Waldgebiet anzupassen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie der Änderung der Flächennutzungsplanung ist die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Großhandelslagers CITTI Lübeck, Herrenholz 1, um ca. 5.000 m² in nordwestlicher Richtung zur Bundesautobahn A1.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung der Flächennutzungsplanung sind erforderlich, weil die vorgesehene Erweiterung innerhalb der bestehenden überbaubaren Fläche nicht realisierbar und das geplante Vorhaben nach geltendem Planungsrecht ohne Änderung der Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist.

Hierfür muss in angrenzende Waldflächen und in das Landschaftsschutzgebiet „Trave - Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“ eingegriffen werden. Somit ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes auch die Entlassung der betroffenen Flächen aus dem LSG erforderlich. Alle drei Verfahren werden parallel durchgeführt.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 22.57.00 soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden.

Im geltenden Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck sind die Flächen im Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes zurzeit als Gewerbefläche und Wald dargestellt sowie das Landschaftsschutzgebiet in nachrichtlicher Übernahme.

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 22.57.00 geändert.

Für die Inanspruchnahme der Waldflächen, die sich im Landschaftsschutzgebiet befinden, ist eine Waldumwandlung zu beantragen und sind Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Zusätzlich ist ein Verfahren zur Entlassung aus dem LSG durchzuführen. Das Verfahren wird von der UNB der Hansestadt Lübeck parallel zur Bauleitplanung durchgeführt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur:

Innerhalb des Bebauungsplanes besteht das Großhandelslager CITTI. Es dient der Belieferung von Großverbrauchern (Hotellerie, Gastronomie, Caterer, usw.) und der Verteilung von verpackten Lebensmitteln, Kühl- und Tiefkühlprodukten, Trockensortimente und Waschmitteln.

Anliefer- und Auslieferseiten des Gebäudes werden durch die Reihung der Andockstationen für Sattelzüge und andere LKW bestimmt. Zwischen Anlieferseite (Nordosten) und Auslieferungsseite (Südwesten) befinden sich die Lager für Lebensmittel, Non-Food Sortimente, Räume zum Portionieren von Rindfleisch und eine Zone zum Kommissionieren und Versand per Großhandel von o.g. Artikeln.

Bis auf einen schmalen Randsaum werden alle Flächen des Grundstücks für das kompakte Gebäude, Fahr- und Stellplatzflächen in Anspruch genommen. Die gradlinige Umfahrt wird im Einrichtungsverkehr befahren, außenseitig sind die Stellplätze für die Mitarbeiter angeordnet. Das ca. 12,5 m hohe Gebäude ist außenseitig 2-geschossig, der innen liegende Lagerbereich nimmt die volle Höhe ein. Der Betrieb erfolgt an Werktagen von 0 – 24 Uhr.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist im Plangebiet über die Straße Herrenholz gesichert. Die Wege über den Padelügger Weg zum Autobahnanschluss Lübeck-Moisling und darüber hinaus zum Autobahnkreuz Lübeck sind kurz und kennzeichnen das Plangebiet als verkehrsgünstig gelegenen Standort.

2.2 Natur und Umwelt

Topographisch ist das Plangebiet nahezu eben, gegenüber der Autobahn leicht angehoben.

Natur- und Artenschutz/ Landschaftsschutz/ Wasser und Boden:

Die Waldflächen sind Teil des Landschaftsschutzgebietes „Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“. Auf den betroffenen nördlich angrenzenden Flächen befindet sich ein ca. 30-jähriger Jungwaldbestand, im westlich angrenzenden Teil ein schmaler, ca. 70-jähriger mittelalter Wald. Dieser Bestand wird begrenzt durch einen gesetzlich geschützten Knick.

In den Waldflächen befinden sich zwei geschützte Flachgewässer, die von den geplanten Bauflächen nicht in Anspruch genommen werden.

Landschaftsbild und Erholung

Durch den bestehenden Wald ist das Plangebiet von der Autobahn nicht sichtbar und landschaftlich gut eingebunden. Der Wald hat in diesem Bereich derzeit keine Erholungsfunktion.

Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt und nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht zu erwarten.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück der bestehenden Gewerbebebietsfläche befindet sich in privater Hand, die weiteren Flächen im B-Plan-Gebiet zur Autobahn gehören der Hansestadt Lübeck.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Überplant wird eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplanes 22.56.00. Die Rechtskraft für seine verbleibende Fläche und der bisher durchgeführten Änderungen bleiben weiterhin bestehen.

Der derzeit gültige Bebauungsplan 22.56.00 trifft für das neue Plangebiet folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet. Einschränkungen der Nutzungen, z.B. zu Einzelhandel-Verkaufsflächen etc., sind nicht getroffen worden.
- Maß der Nutzung: max. 4 Geschosse, GRZ 0,8 , GFZ 2,2 , max. Gebäudehöhe 14,0 m über vorhandenem Terrain,
- geschlossene Bauweise,
- Baugrenzen nahe der geplanten Grenzen der Baufläche, daran angrenzend eine 6,0 m breite Fläche für Anpflanzungen,
- nördlich und westlich Flächen für die Land- und Forstwirtschaft,
- westlich eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Gas- und Wasserleitungen, Forstweg).

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Gewerbe- und Waldflächen dar.

Auf Nachfrage der UNB hat das Innenministerium SH erklärt, dass einer F-Plan-Änderung für diese Flächen nur akzeptiert werden würde, wenn die betroffenen LSG-Flächen aus dem Schutzstatus entlassen werden. Dieses soll geschehen.

Für die vorgesehene Erweiterung des Baukörpers mit einer geringeren Entfernung als 100 m zur Bundesautobahn ist die Zustimmung der Landesstraßenbaubehörde erforderlich.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Konflikte mit den Entwicklungszielen des ISEK sind nicht erkennbar. Das Stadtteilprofil von Buntekuh wird durch eine gute Qualität als Gewerbebestandort gekennzeichnet. Wegen seiner direkten Nähe und Orientierung des Plangebietes des BP 22.57.00 zur Autobahnauffahrt

sind negative Einflüsse auf das Stadtteilprofil Buntekuh, insbesondere Überschneidungen mit den im ISEK formulierten Zielen zur Wohnumfeldverbesserung der Wohnstandorte in Buntekuh, nicht zu erwarten.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Analog zur bestehenden Ausweisung als LSG sind im Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes im Plangebiet die Flächen nördlich und westlich des bestehenden Gewerbegebietes bewertet worden und beschreiben den Umgang mit den Flächen zwischen Gewerbe und Autobahn. Diese Fläche ist als Teil einer „zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche“ dargestellt. Als randliche Zunge einer Fläche mit Schwerpunkt südwestlich des Plangebiets schiebt sich diese Darstellung keilförmig entlang der Autobahn bis zum Padelügger Weg. Eingelagert in diese Fläche sind Darstellungen von drei nach § 25 Landesnaturschutzgesetz gesetzlich geschützten Lebensräumen (Teiche).

4. Ziele und Zwecke der Planung

4.1 Erweiterung des Großhandelslagers

Notwendigkeit: Die Erweiterung wird durch ein verändertes Käuferverhalten und durch die positive Unternehmensentwicklung notwendig. Das veränderte Käuferverhalten spiegelt sich in dem Mehrbedarf von gekühlten Flächen (Molkereiprodukte), Lager im Plus-Kühlbereich und Tiefkühlprodukten im Tiefkühl-Bereich wider.

Die Erweiterungsmöglichkeit der gekühlten Flächen in Richtung Herrenholz ist nicht mehr gegeben. Nur die Umstrukturierung innerhalb des Gebäudes im direkten Anschluss an die vorhandenen Kühl- und Tiefkühlräume ermöglicht die optimierte Ausnutzung der Energieträger (gemeinsame Technikzentralen etc.) und ausreichende interne Logistik.

Dadurch muss in die Bereiche der bestehenden, gebäudeintern anschließenden Trockensortimentslagerflächen hinein erweitert und dieser Teil in nordwestlicher Richtung verlagert werden. Eine Reduzierung der Lagerflächen ist nicht möglich, da die Industrie die Belieferung von Großhandelshäusern nur in großen Mengen vornimmt und somit eine für den Lebensmittelhandel erhöhte Lagerhaltung erforderlich ist.

Eine Ergänzung des Trockensortimentslagers beinhaltet auch eine Erweiterung der Expeditionsflächen (Bereitstellung der kommissionierten Waren) und damit verbunden auch eine Erweiterung der Tore mit Anstellflächen für LKW vor dem Gebäude. Diese weiteren Anstellflächen sind notwendig, da die erhöhte Anzahl von Touren nicht durch mehr Schichten aufgefangen werden, da es in einigen Städten, wie z. B. in den Ostseebädern, Nachtfahrverbote gibt und somit eine Anlieferung nachts nicht möglich ist.

Art und Umfang: Für die Verlagerung der Trockensortimentslagerflächen wird der Erweiterungsanbau um ca. 5.000 m² erforderlich.

Die Erweiterung des Gebäudes und seiner umliegenden Flächen muss für einen optimierten wirtschaftlichen Betrieb in Fortführung der bisherigen Organisation in Richtung Nordwesten in nahezu gleicher Gesamtbreite des Baukörpers erweitert werden. Es wird eine Verlängerung des bestehenden Gebäudes in nahezu voller Breite mit einer entsprechenden Verschiebung und Erweiterung der umlaufenden Fahr- und Stellflächen für Fahrzeuge angestrebt. Die Erweiterung soll durch direkten Anbau an die bisherige Lagerhausfläche erfolgen.

Organisation außerhalb des Gebäudes: Auf der nordöstlichen Anliefer- und südwestlichen Auslieferseite, den Seiten der Tore, sind jeweils 32 m breite Vorbereiche notwendig, die sich aus der Länge der Sattelzüge (18 m), der Toreinrichtung (2 m) und Rangier- und Umfahrflächen für die LKW (12 m) ergeben.

Ein Streifen für Stellplätze der Mitarbeiter ist am Grundstücksrand vorgesehen.

4.2 Ausweisung als Gewerbegebiet

Die bisherige GE-Festsetzung bleibt bestehen und soll auch für den Erweiterungsbereich gelten. Die zulässigen Nutzungen werden gegenüber den derzeit geltenden Festsetzungen beschränkt: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, um mittelfristig den Einzelhandel auf die regionalen Sonderstandorte CITTI-Einkaufszentrum und PLAZA-Markt zu beschränken. Die geplante Fortschreibung des Lübecker Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den regionalen Sonderstandort „Buntekuh/ Herrenholz“ sieht eine entsprechende Anpassung vor.

D. h. es können ausnahmsweise Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 200 m² nicht überschreitet.

4.3 Eingriffe, Kompensation

Die Gewerbegebietserweiterung führt dazu, dass in den Wald eingegriffen wird. Die Bewertung der Eingriffe und die Bemessung der erforderlichen Kompensationen erfolgen im weiteren Verfahren. Grundlagen sind das Landeswaldgesetz Schleswig-Holstein (Waldersatz), der Runderlass des Landes zur Eingriffsregelung bei Bauleitplanverfahren und die nationalen und europäischen Vorschriften zum Artenschutz.

5. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und Umsetzung keine Kosten. Kostenträger ist der Verursacher der Planung.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund des §§ 2 und 8 (Ab. 3 Satz 1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748).

6.2 Fachgutachten, Kartierungen

Als Grundlage für die Beurteilung der Eingriffe in die Pflanzenwelt wird eine Biotoptypenkartierung mit Artenlisten durchgeführt. Zusätzlich wird von einem Biologenbüro eine Artenschutzprüfung zur Betroffenheit der Fauna erarbeitet. Je nach Erfordernis werden ggf. Gut-

Gutachten zur Verkehrssituation auf der Straße Herrenholz und zu Lärmbelastungen von geschützten Räumen erstellt.

Lübeck, den 01.06.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.3/ Schr
in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM, Lübeck

Anlagen

- Abgrenzung Plangebiet des BP 22.57.00 - M 1:5000
- Abgrenzung Plangebiet der 120. Änderung des FNP - M 1:5000