



## 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 - Satzungsbeschluss (5.610)

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.01.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.02.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
23.02.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
25.02.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die während der eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 29.08.00 – Solmitzstraße/ Straßenfeld - abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Die Berichte zur Prüfung und Abwägung die im Rahmen der vorgenannten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße/ Straßenfeld - in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

**Verfahren:**

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten.

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.041 Fachbereichsdienst, Jugendhilfeplanung
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Zustimmend, es wurden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht.

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

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

Ja  
Nein  
Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den 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"/>
<input type="checkbox"/>

Nein  
Ja (Anlage 1)

**Begründung:**

siehe Anlage 5

**Anlagen:**

- 1 Auswertungsbericht bestehend aus den im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs.3 Satz 4 BauGB, der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs.2 BauGB, der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB, der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. (Prüf- und Abwägungsbericht)
- 2 Bebauungsplan 29.08.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 29.08.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

**Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld**

**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**

**Stand: 28.12.2015**

**Vorbemerkung:**

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen aus folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Eingeschränktes Beteiligungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB zu Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Teil C: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil D: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Es sind keine Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs.2 BauGB eingegangen. In den Teilen C und D werden all jene Stellungnahmen aus den vor der öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligungsverfahren behandelt die für die Abwägungsentscheidung nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.

Aufgestellt:

Lübeck, den 28.12.2015

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.0 – Stabsstelle Stadtentwicklung / Rasmus von Zamory  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg, Michael Klüver

## **Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld**

### **Teil A: Übersicht über die nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erfolgten Änderungen der Planung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren**

**Stand: 28.12.2015**

Nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen und erneuter fachlicher Bewertung ist der Bebauungsplan-Entwurf in Teilen geändert und / oder ergänzt worden.

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 21.09.2015 beschlossen, dass für den Fall, dass der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt wird, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch wurden die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.12.2015 gebeten, mit Frist zum 15.12.2015 zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs Stellung zu nehmen. Stellungnahmen waren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplan-Entwurfs zugelassen.

<b>Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss</b>	<b>Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss</b>	<b>Begründung der Änderungen und Betroffenheit</b>
<b>Nr. 1 Festsetzungen zur Zulässigkeit unter bestimmten Umständen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)</b>		
<u><b>Textliche Festsetzung Nr. 7 im Text Teil B Einzelhandelsnutzung</b></u> Die Aufnahme einer Einzelhandelsnutzung im Sondergebiet ist erst zulässig, sobald der genehmigte Lebensmittelmarkt auf dem Flst. 14/33 aus Flur 6 der Gemarkung Kücknitz durch Anzeige der Fertigstellung einer neuen zulässigen Nutzung aufgegeben worden ist.	Ersatzlos entfallen.	Zeitgleich mit Errichtung des Lebensmittelmarktes soll sichergestellt werden, dass ein Lebensmittelmarkt desselben Betreibers im peripher gelegenen Gewerbegebiet „Ehemaliges Metallhüttengelände“ aufgegeben wird, da diese Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes 28.05.00 TB II widerspricht und den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes zuwider läuft. Dieser Sachverhalt wird nunmehr durch einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Betreiber der Lebensmittelmärkte (sowie Grundstückseigentümer) und der Hansestadt Lübeck gesichert.  <b>Betroffenheit:</b> Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB.
<b>Inhalt der Stellungnahmen</b>	<b>vorgebrachte Argumente Prüfung und Abwägung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<u>Stellungnahme des Grundstückseigentümers</u> Der Eigentümer stimmt der Änderung zu.		Kenntnisnahme
<b>Nr. 2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
<u><b>Textliche Festsetzung Nr. 4.1 Dachbegrünung</b></u> Auf mind. 80 % der Dachfläche im eingeschossigen Bereich des SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung -Lebensmittelmarkt- ist eine extensive Dach-	<u><b>Textliche Festsetzung Nr. 4.1 Dachbegrünung</b></u> Auf mind. 80 % der Dachfläche im eingeschossigen <u>Baufeldes</u> des SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung -Lebensmittelmarkt- ist eine extensive Dachbegrünung	Der Vorhabenträger beabsichtigt auf der Dachfläche seines Gebäudes eine Photovoltaikanlage zu installieren und zu betreiben. Um diese Möglichkeit einer alternativen Energieerzeugung

<b>Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss</b>	<b>Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss</b>	<b>Begründung der Änderungen und Betroffenheit</b>
<p>begrünung mit einem Substrataufbau von min. 10 cm vorzunehmen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen.</p>	<p>mit einem Substrataufbau von min. <u>8 cm</u> vorzunehmen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten [...] Sedumsprossen zu bepflanzen.</p>	<p>zu fördern und die dazu notwendigen technischen Dachaufbauten nicht durch eine hochwachsende Staudenansaat zu gefährden, entfällt die Verpflichtung zur Anpflanzung von hochwachsenden Stauden in Kombination mit Sedumsprossen. Zudem wird eine Wahlfreiheit zwischen der Ansaat einer Gräser-/Kräutermischung oder der Anpflanzung von Sedumsprossen gegeben. Die vorgeschriebene Substrathöhe kann reduziert werden, da für Sedumsprossen und Gräser auch geringere Substrathöhen als für Stauden geeignet sind.</p> <p><b>Betroffenheit:</b> Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB.</p>
<b>Inhalt der Stellungnahmen</b>	<b>vorgebrachte Argumente Prüfung und Abwägung</b>	<b>Beschlussvorschlag</b>
<p><u>Stellungnahme des Grundstückseigentümers</u> Der Eigentümer stimmt der Änderung zu.</p>		Kenntnisnahme
<p><u>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde</u> (Schreiben vom 08.12.2015) Die untere Naturschutzbehörde hat keine Bedenken vorzubringen.</p>		Kenntnisnahme
<p><b><u>Textliche Festsetzung Nr.4.2 Minimierung Oberflächenwasser</u></b> Stellplätze die nicht von LKW überfahren werden müssen, sind in wasserdurchlässiger Pflasterung auszuführen.</p>	Ersatzlos entfallen.	Zugunsten eines verbesserten Schallschutzes für die angrenzende Wohnbebauung wird auf eine wasserdurchlässige Pflasterung der Stellplätze verzichtet. Nach der Lärmimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Schallschutz Volker Ziegler gelten die Schallschutzanforderungen nur für die Fahrgassen, da davon aus-

Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss	Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
		<p>gegangen wird, dass die Einkaufswagen nur auf den Fahrgassen und nicht über die Stellplätze geschoben werden. Da jedoch erwartet werden kann, dass die Einkaufswagen auch über die Stellplätze geschoben werden, würde dies beim Einbau von versickerungsfähigem Pflaster zu zusätzlichen Lärmimmissionen führen. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist durch den Ausbau der bereits vorhandenen unterirdischen Regenwasser-Rigole sichergestellt. Durch diese Anlage wird Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und kann dort versickert werden.</p> <p><b>Betroffenheit:</b> Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB.</p>
Inhalt der Stellungnahme	vorgebrachte Argumente Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<u>Stellungnahme des Grundstückseigentümers</u> Der Eigentümer stimmt der Änderung zu.		Kenntnisnahme
<u>Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde</u> (Schreiben vom 08.12.2015)  Es geht hier zwar nur um relativ geringe Flächen, so dass die Auswirkungen insgesamt nicht sehr groß sein werden.  Aber prinzipiell ist es ja möglich, versickerungsfähige Beläge zu wählen, die gleichzeitig nicht nennenswert lärmerzeugend sind, z. B. Dränbetonsteine.	<p>Die Festsetzung zum Einsatz von versickerungsfähigen Belägen auf den Stellplatzflächen wurde zur Minimierung der versiegelten Fläche aufgenommen und um die Versickerung des anfallenden Regenwassers zu gewährleisten. Die Versickerung des Regenwassers wird bereits durch den Ausbau der vorhandenen unterirdischen Regenwasser-Rigole sichergestellt.</p> <p>In der Praxis werden Einkaufswagen auch über die Stellflächen geschoben die aufgrund ihrer Beschaffenheit von einer Nutzung abhalten sollen, wie z.B. Flächen mit einem hohen Fugenanteil (z. B. Rasengitter-</p>	nicht berücksichtigt

<b>Fassung: Öffentlichkeitsbeteiligung, Behördenbeteiligung, Auslegungsbeschluss</b>	<b>Fassung: nach der Öffentlichkeitsbeteiligung / Behördenbeteiligung, Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, Satzungsbeschluss</b>	<b>Begründung der Änderungen und Betroffenheit</b>
<p>Alternativ wären für die eigentlichen Stellflächen aber natürlich auch Oberflächen geeignet, die so gestaltet sind, dass die Nutzer aus praktischen Erwägungen sowieso lieber gleich die Fahrgassen wählen lassen, z. B. begrünbare Pflasterdecken und Plattenbeläge mit hohem Fugenanteil (z. B. Rasengittersteine).</p>	<p>steine). Zugunsten eines verbesserten Schallschutzes für die angrenzende Wohnbebauung wird deswegen auf die wasserdurchlässige Pflasterung der Stellplätze verzichtet.</p>	

Aufgestellt: Lübeck, den 28.12.2015

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.0 – Stabsstelle Stadtentwicklung / Rasmus von Zamory  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg

## **Bebauungsplan 29.08.00 - Solmitzstraße / Straßenfeld**

### **Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**

**Stand: 28.12.2015**

#### **Teil B: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Darüber hinaus sind weitere 20 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden. Im Ergebnis dieser Beteiligung sind insgesamt 15 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

a) Von folgenden Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. HL, Bereich 3.390 Bereich Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 09.11.2015)
2. HL, Bereich 5.660.2-4 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 09.11.2015)
3. HL, Bereich 610.4 Stadtplanung und Bauordnung, Verkehrsplanung (Schreiben vom 29.10.2015)
4. HL, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 27.10.2015)
5. HL, Bereich 3.390.3 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 12.11.2015)
6. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 03.11.2015)
7. Polizeidirektion Lübeck (Schreiben vom 03.11.2015)
8. Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 14.10.2015)
9. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Abt. Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 03.11.2015)

b) Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht unmittelbar bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben, die z.B. in anderen Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

10. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, obere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 06.11.2015)
11. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 14.10.2015)
12. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr, vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 27.10.2015)
13. IHK zu Lübeck (Schreiben vom 04.11.2015)
14. HL, Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 29.10.2015)
15. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 23.10.2015)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen keine Stellungnahmen vor. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Beteiligung wird in diesen Fällen davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

16. AG 29-Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S H
17. BUND für Umwelt und Naturschutz Deutschland
18. Ministerium für Wirtschaft; Arbeit, Verkehr und Technologie
19. SH Netz AG
20. Stadtschülersprecher / Beteiligung Kinder und Jugendliche
21. Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung
22. Deutsche Telekom GmbH
23. Katasteramt Lübeck
24. Naturschutzbund Deutschland
25. Seniorenbeirat
26. Stadtwerke Lübeck Planung und Steuerung
27. Behindertenbeauftragte Lübeck
28. Kirchenkreis Lübeck der Nordelbischen Evangelisch-Lutherischen Kirche
29. Römisch-Katholische Kirche Lübeck
30. Stadtbeauftragter für Naturschutz
31. HL, Untere Wasserbehörde
32. HL, Abfallbehörde
33. HL, Stadtplanung und Bauordnung –Bauaufsicht/Bauberatung-Bauordnung
34. HL, Straßenverkehrsbehörde
35. HL, Frauenbüro
36. HL, Wirtschaft und Liegenschaften
37. HL, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Immissionsschutz
38. HL, Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / Naturschutz/ Landschaftsplanung
39. HL, Bereich 5.660.2-4 Stadtgrün und Verkehr / Flächenmanagement
40. HL, Bereich 5.660.1-2 Stadtgrün und Verkehr / Beiträge
41. HL, Bereich 5.660.2-1 Stadtgrün und Verkehr / Planung, Entwurf und Verfahren
42. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
43. Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 Hansestadt Lübeck als Untere Naturschutzbehörde Bereich Umwelt-,Natur-und Verbraucherschutz (Schreiben vom 09.11.2015)</b>		
<p>1.1 <u>Landschaftsplanerische Stellungnahme</u></p> <p>Der im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgeschlagenen Pflanzung weiterer Straßenbäume entlang der Solmitzstraße ist der vorliegende B-Planentwurf nicht gefolgt. Es werden lediglich die hier vorh. Bäume als zu erhalten festgesetzt. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird daher nochmals auf die wünschenswerte/erforderliche Pflanzung zumindest von fünf weiteren Straßenbäumen entlang der östlichen, im Planungsumgriff liegenden, Straßenseite hingewiesen. Die Begründung ist in der Stellungnahme des Bereiches UNV, Abt. Vorsorge und Zukunftsplanung vom 30.06.2015 zu finden.</p> <p>Es wird darum gebeten, den B-Plan um eine entsprechende Festsetzung zu ergänzen.</p>	<p>Über eine Festsetzung weiterer Straßenbäume in der Solmitzstraße wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangen.</p> <p>Das landschaftsplanerische Ziel, den Alleecharakter der Solmitzstraße durch eine Ergänzung der Straßenbäume zu stärken, wird in der Begründung näher dargelegt. Auf eine Festsetzung der Anzahl neu zu pflanzender Straßenbäume wird verzichtet, da dies der Detailplanung der Busbuchten vorbehalten bleiben soll. Der prägende Baum Ecke Solmitzstraße/ Kirchplatz wird als zu erhalten festgesetzt. Die weiteren bestehenden Straßenbäume unterliegen den Vorgaben der Baumschutzsatzung.</p>	nicht berücksichtigt
<p>1.2 <u>Artenschutzrechtliche Hinweise</u></p> <p>Es ist sicher zu stellen, dass bei zukünftigen Fällungen von Einzelbäumen im Bebauungsplangebiet Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen vermieden werden. Die Vorgaben sollten in der Begründung des Bebauungsplanes konkretisiert und als Hinweis in den Text-Teil B aufgenommen werden.</p>	<p>Es werden ergänzende Erläuterungen zu den gesetzlichen Fällfristen sowie zum Fledermausschutz und ggf. zum erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich in die Begründung aufgenommen. Zudem wird ein Hinweis zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote bei Baumfällungen in den Text Teil B aufgenommen.</p>	berücksichtigt
<p>1.3 <u>Gesundheitsschutz/Immissionen: Luft</u></p> <p>Die im Rahmen der Verfahrensbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen/Bedenken sind weiterhin gültig. Es wird ausdrücklich begrüßt, dem hohen Versiegelungsgrad des Parkplatzes durch eine wasserdurchlässige Pflasterung begegnet werden soll (sofern dieses mit den Be-</p>	<p>Auf die zunächst vorgesehene wasserdurchlässige Pflasterung der Stellplätze wird zugunsten eines verbesserten Schallschutzes für die angrenzende Wohnbebauung verzichtet. Nach der Lärmimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Schallschutz Volker Ziegler gelten die Schallschutzanforderungen nur für die Fahrgassen, da davon ausgegangen wird, dass die Einkaufs-</p>	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
langen des Lärmschutzes nicht kollidiert).	wagen nur auf den Fahrgassen und nicht über die Stellplätze geschoben werden. Da jedoch erwartet werden kann, dass die Einkaufswagen auch über die Stellplätze geschoben werden, würde dies beim Einbau von versickerungsfähigem Pflaster zu zusätzlichen Lärmimmissionen führen. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist durch den Ausbau der bereits vorhandenen unterirdischen Regenwasser-Rigole sichergestellt. Durch diese Anlage wird Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und kann dort versickert werden.	
<b>Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 09.11.2015)</b>		
<p>2.1 <u>Sanierung der Busbuchten zu berücksichtigen</u></p> <p>Von Seiten des Straßenentwurfs ergeht der Hinweis, dass sich die für Ende 2015 geplante und im Beteiligungsverfahren nach §4 (1) angekündigte Sanierung der Busbuchten (stadteinwärts und stadtauswärts) ein schließlich teilweiser Nebenanlagen verschoben hat und die Umsetzung demnach frühestens in 2016 erfolgen wird. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet um sehr zeitnahe Information, wenn sich im Zuge des B-Planverfahrens an der stadtauswärts gelegenen Busbucht oder an der vorhandenen Überfahrtsituation etwas ändern sollte, was bei der geplanten Ausführung zu berücksichtigen ist.</p>	In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass die Planungen zur Sanierung der Bushaltestellen sich in Vorbereitung befinden. Änderungen an den Haltestellen des ÖPNV sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht vorgesehen.	Kenntnisnahme
<b>Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 27.10.2015)</b>		
<p>3.1 <u>Hinweis zu Abfallbeseitigung und Schädlingsbekämpfung</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die Abfallbeseitigung und die Schädlingsbekämpfung mit eingeplant werden sollte.</p>	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant. Im Rahmen der Vorhabenplanung sind die Maßnahmen zur Abfallbeseitigung und Schädlingsbekämpfung zu berücksichtigen.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 4 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 03.11.2015)</b>		
<p>4.1 <u>Hinweis zu Handwerksbetrieben</u> Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	Handwerksbetriebe sind im Plangebiet nicht ansässig und werden durch die Planinhalte nicht beeinträchtigt.	Kenntnisnahme
<b>Nr. 5 Polizeidirektion Lübeck (Schreiben vom 03.11.2015)</b>		
<p>5.1 <u>Hinweis zur straßenverkehrsrechtlichen Regelung der Erschließung</u> In Ziffer 5.3.1 der Begründung wird die Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen behandelt. Die dort von der Straßenverkehrsbehörde Lübeck vertretene Ansicht der nunmehr einzigen Stellplatzzufahrt mit "rechts rein" und „rechts raus“ wird seitens der PD Lübeck geteilt.</p>	Die Maßgaben der Straßenverkehrsbehörde zur Grundstückszufahrt sind bereits in der Begründung aufgeführt.	bereits berücksichtigt
<p>5.2 <u>Sanierung der Busbuchten zu berücksichtigen</u> Nach neuesten Plänen der Hansestadt Lübeck, Verkehrsplanung, sollen die auf beiden Seiten dort vorhandenen Busbuchten zurückgebaut und in Fahrbahnrandhaltestellen umgewandelt werden. Eine Bewertung im Hinblick auf die Auswirkungen kann derzeit von der Polizeidirektion nicht erfolgen.</p>	In der Begründung wird bereits darauf hingewiesen, dass die Planungen zur Sanierung der Bushaltestellen sich in Vorbereitung befinden.	bereits berücksichtigt
<p>5.3 <u>Hinweis zur Verkehrsplanung</u> Ferner wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Verkehrsinsel nur bis kurz vor die heutige, nördliche Stellplatzzufahrt reicht. Der ausfahrende Fahrzeugverkehr über die noch vorhandene Ausfahrt im Süden kann aufgrund der Verkehrsinsel gezwungenermaßen nur nach recht fahren. Zukünftig wird es dieses Hindernis offensichtlich nicht mehr geben. Erfahrungsgemäß werden VZ 209 nicht beachtet, wenn entspre-</p>	Eine Änderung der Verkehrsinsel ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens und bleibt der Detailplanung der Straßenverkehrsfläche vorbehalten.	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>chende bauliche Hindernisse fehlen. Konfliktsituationen sind vorprogrammiert.</p>		
<p><b>Nr. 6 Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 14.10.2015)</b></p>		
<p>6.1 <u>Hinweis auf Stellungnahme aus der Beteiligung gem. §4 Abs 1 BauGB</u>            Es wird auf die Stellungnahme vom 08.06.2015 hingewiesen. Darin wurde nach Planungsabsichten für die Haltestellen im Geltungsbereich gefragt und ein Hinweis auf den mittlerweile gültigen Nahverkehrsplan gegeben.</p>	<p>Die Hinweise zum Ausbau der Bushaltestellen und den Nahverkehrsplan wurden bereits in die Begründung eingearbeitet.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>
<p><b>Nr. 7 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Abt. Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 03.11.2015)</b></p>		
<p>7.1 <u>Hinweis auf mögliche Kampfmittel</u>            Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Das LKA weist darauf hin, sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Entsprechende Hinweise auf Kampfmittel sind bereits in die Planunterlagen aufgenommen worden.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>
<p><b>Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390.3 Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 12.11.2015)</b></p>		
<p>8.1 <u>Altlastenverdacht ist ausgeräumt</u>            Im aktualisierten Begründungstext zum B-Plan wird in Kap. 2.2 (unter Boden, Wasser, Altlasten) ausgeführt, dass ursprünglich vorliegenden Hinweisen auf potenziell altlastenver-</p>	<p>Die Bewertung des Altlastenverdachts wird zutreffend in der Begründung beschrieben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>dächtige gewerbliche Altnutzungen auf mehreren Grundstücken im Umgriff des B-Plans über eine genaue Erfassung der Nutzungsgeschichte auf diesen Grundstücken nachgegangen worden ist (Fachgutachten: Kurzbericht zur Erstbewertung, 16.03.2015). Hierdurch konnte jeweils der potenzielle Altlastenverdacht für diese Grundstücke (Solmitzstraße 16, Straßenfeld 3 und 9) ausgeräumt werden.</p>		
<p>8.2 <u>Hinweis auf mögliche Kampfmittel</u>  Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Munitionsfunde bzw. Kampfmittelfunde nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die betreffenden Flächen vom hierfür zuständigen Landesamt (Kampfmittelräumdienst beim Landeskriminalamt) überprüfen zu lassen</p>	<p>Entsprechende Hinweise sind bereits in die Planunterlagen aufgenommen worden.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>

Aufgestellt: Lübeck, den 28.12.2015

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.0 – Stabsstelle Stadtentwicklung / Rasmus von Zamory  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg

## Bebauungsplan 29.08.00 - Solmitzstraße / Straßenfeld

### Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 28.12.2015

**Teil C: Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, die für die Abwägungsentscheidung nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.**

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 Themen und Anregungen zur Erörterungsveranstaltung vom 22. April 2015, 18:00 Uhr (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB)</b>		
<b>1.1 <u>Anregung zum Lärmschutz</u></b> Die Lärmschutzwand an der Stellplatzanlage sollte auch an der südlichen Grundstücksgrenze zu den dort benachbarten Wohngebäuden fortgeführt werden.	Die Verlängerung der Lärmschutzwand wurde durch den Lärmgutachter überprüft. Die Schutzbedürftigkeit der auf den betreffenden Grundstücken ausgeübten Wohnnutzungen wird aufgrund der bestehenden Nutzungsmischung als Mischgebiet eingestuft. Nach Aussage des Lärmschutzgutachtens sind keine Schallschutzvorkehrungen erforderlich.	Kenntnisnahme
<b>1.2 <u>Anregung zur Gestaltung</u></b> Der vorgesehene anthrazitfarbene Klinkerstein wird als zu dunkel und an diesem Standort nicht passend empfunden.	Die Gebäude entlang der Solmitzstraße sind unterschiedlich gestaltet. Abweichend zur Bebauung um den Kirchplatz, wo rotes Sichtmauerwerk dominiert, gibt es in der Solmitzstraße auch verputzte Fassaden mit unterschiedlicher Farbgestaltung. Anthrazitfarbene Klinker kommen im Bestand allerdings nicht vor. Im Rahmen der Bauberatung zum Bauvorhaben wird darauf hingewirkt, ein helleres Fassadenmaterial bzw. einen roten Verblendstein zu verwenden.  Die bauliche Prägung der Umgebung, lassen die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan nicht erforderlich erscheinen.	Kenntnisnahme

Aufgestellt: Lübeck, den 28.12.2015.

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.0 – Stabsstelle Stadtentwicklung / Rasmus von Zamory  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg

**Bebauungsplan 29.08.00 - Solmitzstraße / Straßenfeld**

**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**

**Stand: 28.12.2015**

**Teil D: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB, die für die Abwägungsentscheidung nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.**

**Folgende städtische Bereiche haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber der Planung geäußert oder Anregungen / Hinweise vorgebracht. Die konkreten Inhalte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:**

- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde	30.06.2015
- Ev.-Luth. Kirchengemeinde Kücknitz	30.04.2015

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 30.06.2015)</b>		
<p>1.1 <u>Erhaltungsgebot für Straßenbäume</u></p> <p>Die planerische Zielsetzung des Erhalts aller Straßenbäume sollte auch als Erhaltungsgebot in Text und Planzeichnung festgesetzt werden. In der vorliegenden Planfassung sind lediglich zwei der im Straßenraum der Solmitzstraße vorh. Bäume als zu erhalten gekennzeichnet.</p>	<p>Die bestehenden Straßenbäume in der Solmitzstraße sollen soweit möglich erhalten werden. Auf ein Erhaltungsgebot wird verzichtet, da die Bushaltestellen saniert und behindertengerecht umgebaut werden sollen. In diesem Zusammenhang könnten auch die Baumstandorte verschoben werden. Die bestehenden Bäume im Straßenraum unterliegen den Vorgaben der Baumschutzsatzung.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>1.2 <u>Pflanzung von zusätzlichen Bäumen entlang der Solmitzstraße</u></p> <p>Die Pflanzung weiterer Straßenbäume entlang der Solmitzstraße sollten Eingang in die Planung finden: Es wird vorgeschlagen, hier insgesamt 8 großkronige Bäume (5 auf der östlichen und 3 auf der westlichen Straßenseite) zusätzlich zu berücksichtigen und entsprechend festzusetzen. Aus landschaftsplanerischer Sicht sollte die vergleichsweise breit angelegte Solmitzstraße als durchgängige Allee entwickelt werden. Große Bäume tragen innerhalb der geschlossenen Bebauung, wie allgemein bekannt, zur Verbesserung des örtlichen Bioklimas und des Ortsbildes von Kücknitz sowie zur Entwicklung eines siedlungsnahen Biotopverbundes bei.</p>	<p>Das planerische Ziel, den Alleecharakter der Solmitzstraße durch eine Ergänzung der Straßenbäume zu stärken, wird in der Begründung näher dargestellt. Auf eine Festsetzung der Anzahl neu zu pflanzender Straßenbäume wird verzichtet, da dies der Detailplanung der Busbuchten vorbehalten bleiben soll.</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>
<p>1.3 <u>Gesundheitsschutz: Immissionen/ Luft</u></p> <p>Im zu überplanenden Gebiet sind die bioklimatischen bzw. lufthygienischen Bedingungen nicht günstig: Das liegt u.a. am hohen Versiegelungsgrad, der Verkehrsbelastung im Umfeld und einer nicht guten Durchlüftung des Gebietes. Die Kaltluftleitbahn, die sich am nahe gelegenen Mühlenbach Richtung Seelandstraße ausprägt, kann das Gebiet nicht ausreichend mit Frischluft versorgen. Insofern gilt hier eine hohe Empfind-</p>	<p>Festsetzungen zu weiteren flächenhaften Begrüßungsmaßnahmen sind aufgrund der engen Flächenverhältnisse und des erforderlichen Stellplatzbedarfes nicht möglich. Dies wird aufgrund des Standortes im Stadtteilzentrum für vertretbar angesehen. Auf die zunächst vorgesehene wasserdurchlässige Pflasterung der Stellplätze wird zugunsten eines verbesserten Schallschutzes für die</p>	<p>nicht berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>lichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen.</p> <p>Deshalb sollten im Rahmen der Planungen alle Möglichkeiten zur Begrünung und Verbesserung der Durchlüftung aufgegriffen werden. Viele gute Ansätze (Dachbegrünung, Baumpflanzungen,...) werden bereits verfolgt. Trotzdem erscheint die Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,93 – verursacht insbesondere durch die Vergrößerung des Parkplatzes – sehr hoch. Die Festsetzung zur Baumbepflanzung auf der Parkplatzfläche (je angefangene 6 Stellplätze 1 Baum) ist zwar zu begrüßen, es sollte darüber hinaus geprüft werden, ob weitere Maßnahmen möglich sind, wie z.B.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• eine randliche Eingrünung mit heimischen Sträuchern</li> <li>• Versiegelung minimieren durch die Verwendung wasserdurchlässiger, begrünbarer Beläge Rasengittersteine, Sickerpflaster,...)</li> <li>• Gliederung des Parkplatzes durch Grünstreifen</li> </ul>	<p>angrenzende Wohnbebauung verzichtet. Nach der Lärmimmissionsprognose des Ingenieurbüros für Schallschutz Volker Ziegler gelten die Schallschutzanforderungen nur für die Fahrgassen, da davon ausgegangen wird, dass die Einkaufswagen nur auf den Fahrgassen und nicht über die Stellplätze geschoben werden. Da jedoch erwartet werden kann, dass die Einkaufswagen auch über die Stellplätze geschoben werden, würde dies beim Einbau von versickerungsfähigem Pflaster zu zusätzlichen Lärmimmissionen führen. Die Versickerung des anfallenden Regenwassers ist durch den Ausbau der bereits vorhandenen unterirdischen Regenwasser-Rigole sichergestellt. Durch diese Anlage wird Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und kann dort versickert werden.</p>	
<p><b>Nr. 2 Ev.-Luth. Kirchengemeinde Kücknitz (Schreiben vom 30.04.2015)</b></p>		
<p>2.1 <u>Anregung zur Gestaltung</u></p> <p>Der vom Bauherrn vorgesehene anthrazitfarbene Klinkerstein wird als zu dunkel und an diesem Standort nicht passend empfunden. Der geplante Lebensmittelmarkt bildet gemeinsam mit dem Skymarkt das Entrée zum Stadtteilkern Kücknitz. Dies spiegelt sich in der Zweigeschossigkeit des Neubaus wider, die zusammen mit dem Vorplatz an der alten Platane eine schöne Räumlichkeit bildet. Die Masse des Baukörpers wird entsprechend durch den Wechsel von Glas- und Klinkerflächen gegliedert, wie die Visualisierung zeigt. Ein Neubau in dieser Dimensionierung sollte sich städtebaulich anpassen und aufgrund der Toplage im Zentrum mit viel Fingerspitzengefühl das lokal Besondere aufgreifen. Rund um den Kirchplatz gruppieren sich ausschließlich Bauten aus rotem Klinker, dies wurde</p>	<p>Die Gebäude entlang der Solmitzstraße sind unterschiedlich gestaltet. Abweichend zur Bebauung um den Kirchplatz herum, wo rotes Sichtmauerwerk dominiert, gibt es in der Solmitzstraße auch verputzte Fassaden mit unterschiedlicher Farbgestaltung. Anthrazitfarbene Klinker kommen im Bestand allerdings nicht vor. Im Rahmen der Bauberatung zum Bauvorhaben wird darauf hingewirkt, ein helleres Fassadenmaterial bzw. einen roten Verblendstein zu verwenden. Die bauliche Prägung der Umgebung, lassen die Aufnahme von Gestaltungsfestsetzungen in den Bebauungsplan nicht erforderlich erscheinen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

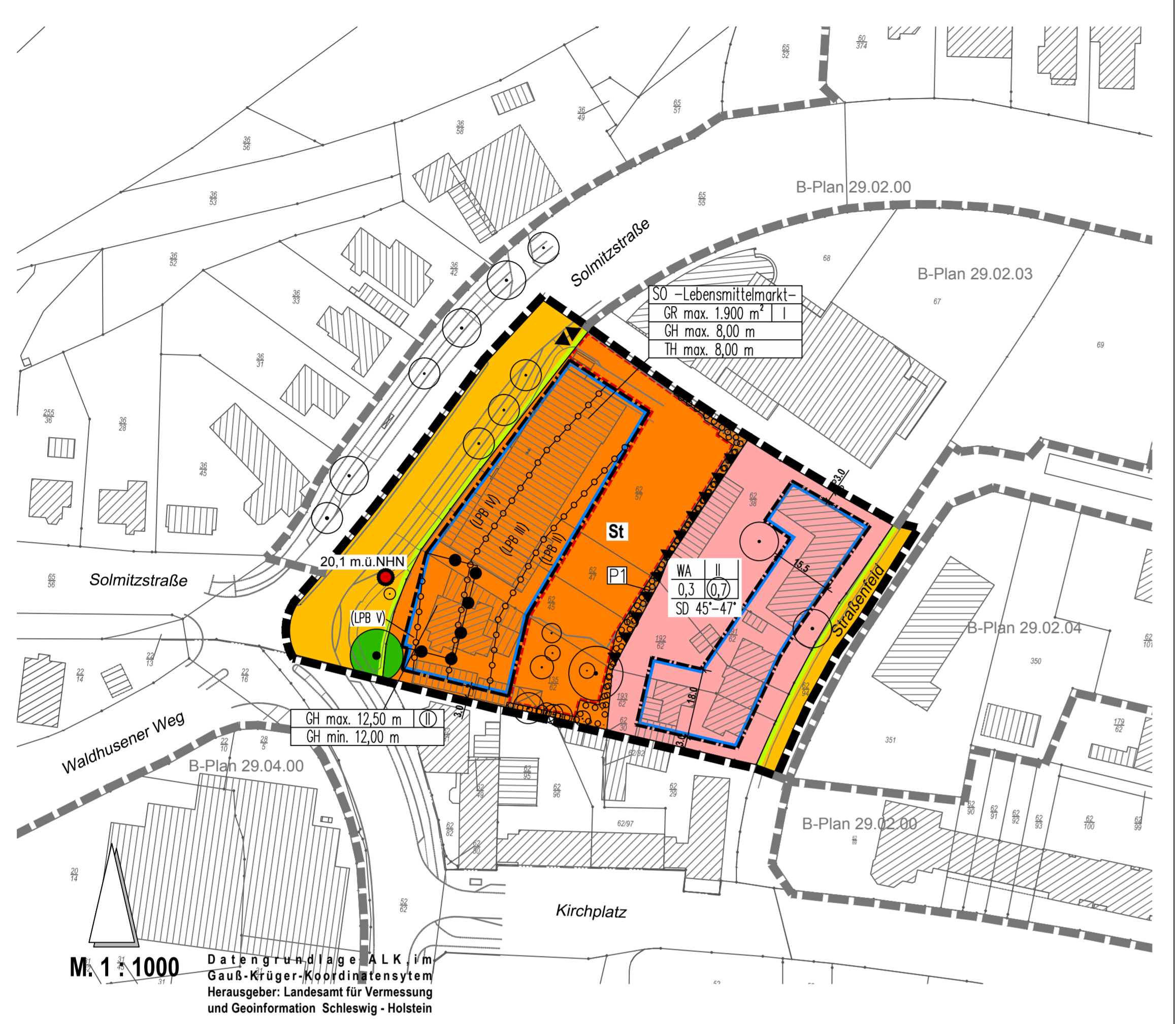
<b>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente</b>	<b>Prüfung und Abwägung</b>	<b>Ergebnis/Behandlung</b>
auch beim Neubau des Skymarktes aufgegriffen und mit modernem Material umgesetzt.		

Aufgestellt: Lübeck, den 28.12.2015.

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.0 – Stabstelle Stadtentwicklung / Rasmus von Zamory

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Planlabor Stolzenberg

29.08.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



TEIL B - TEXT (Fortsetzung)

- 6.2 Flächenhafte Bepflanzung P1
Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung P1 ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand vorzunehmen.
6.3 Lärmschutzwände
Die Lärmschutzwände sind beidseitig mit Kletterpflanzen dicht zu begrünen.
II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)
7. Werbeanlagen
7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist eine einzeln stehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 6,50 m...

ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 29.08.00 - Solmitzstraße / Straßefeld)

- Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011
Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strumpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

- Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente
- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauzustandsverordnung (BauZVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1942), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanzeile und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1989 (BGBl. I, S. 46), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011, BGBl. I, S. 1509.

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
SO Sondergebiet "Lebensmittelmärkte" (§ 11 BauNVO)
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GR=1,900 m² Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
GR=0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
(0,7) Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
GH max. 8,00m Gebäudehöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt (z.B. 8,00 m) (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
TH max. 8,00m Traufhöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. II) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
St Stellplätze
6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkerkerungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmschutzwand
Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
(LPB III) Lärmpegelbereiche
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
P1 Bezeichnung der Bepflanzung
Baum zu erhalten
8. Sonstige Planzeichen
45 - 47° Zulässige Dachneigung (§ 34 LBO)
SD Satellitdäch (§ 34 LBO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
9. Planzeichen ohne Normcharakter
Sonstige vorhandene Bäume
Höhenbezugspunkt
10. Planunterlage
Flurstücksgrenze
Bestehende Gebäude
Flurstücknummern

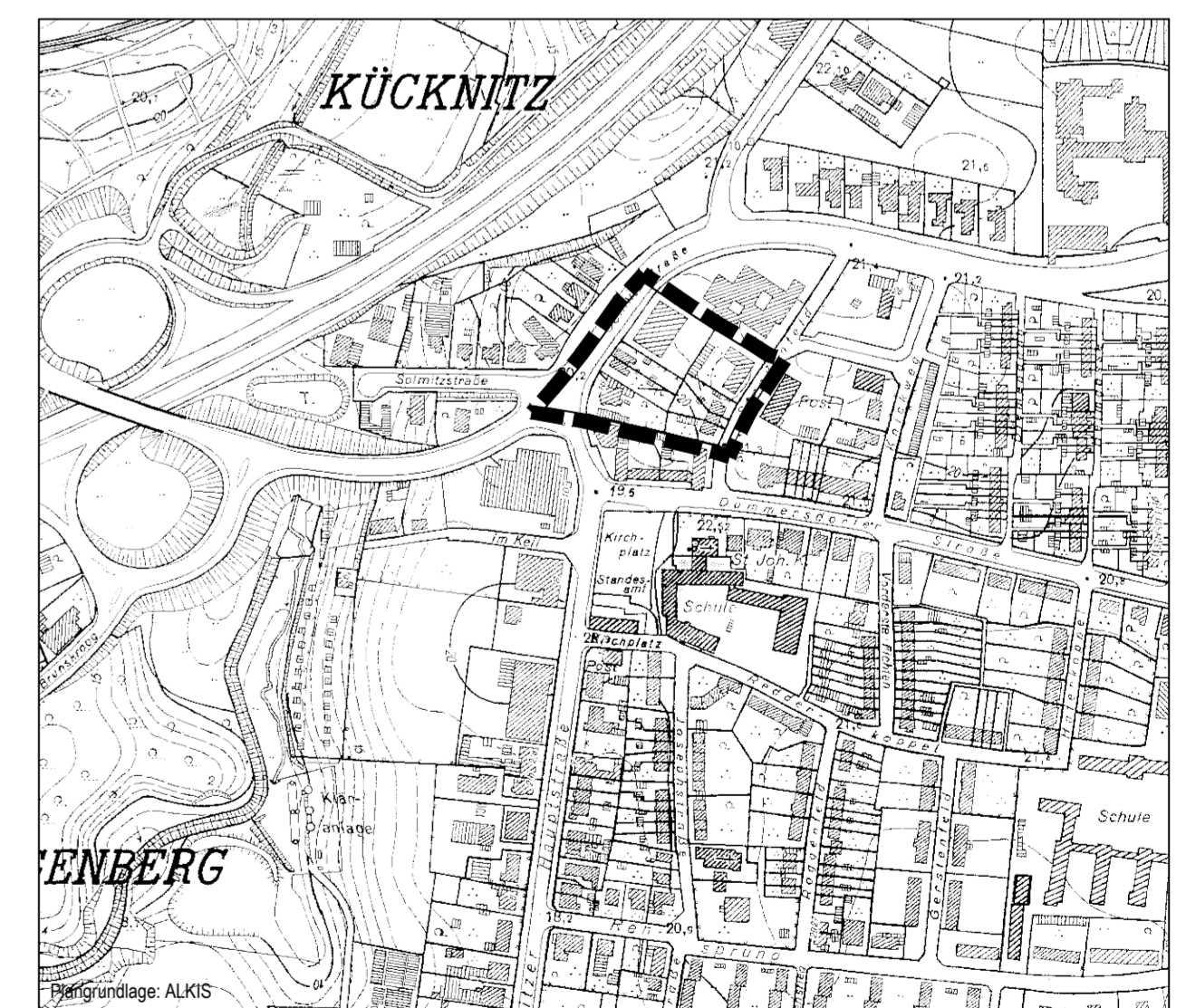
VERFAHRENSVERMERKE

Table with 2 columns: Description of administrative steps and responsible officials. Includes entries for approval, plan preparation, and public participation.

TEIL B - TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 Im SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung -Lebensmittelmärkte- sind folgende Nutzungen zulässig:
- Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmärkte mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m² zulässig.
- Im Obergeschoss sind zusätzlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1 Grundfläche
Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,93 zulässig.
2.2 Gebäudehöhe
Die festgesetzten max. zulässigen Gebäude- und Traufhöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.
3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.
4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Dachbegrünung
Auf mind. 80 % der Dachfläche im eingeschossigen Baufeldes des SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung -Lebensmittelmärkte- ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von min. 8 cm vorzunehmen.
5. Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
5.1 Passiver Lärmschutz
Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von Rw,res=45/40 dB einzuhalten.
Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von Rw,res=40/35 dB einzuhalten.
Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von Rw,res=35/30 dB einzuhalten.
Die schalletechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel bzw. geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
5.2 Aktiver Lärmschutz
Entlang der nordöstlichen Grenze der Stellplatzanlage ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit einer geschlossenen Oberfläche bei einer flächenbezogenen Masse von mind. 15 kg/m² auszuführen.
Die Anlieferungszone mit Presscontainer ist mit einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über OK Parkplatz einzuhausen.
Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der notwendige Lärmschutz auch durch andere Maßnahmen erreicht wird.
6. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
6.1 Einzelbäume
Es ist je 6 Stellplätze 1 Baum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der Stellplatzanlage zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 29.08.00 Solmitzstraße / Straßefeld



Stand des Verfahrens: SATZUNGS-AUSFERTIGUNG
Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 610 Stadtplanung | Bauordnung
28.12.2015 Planlabor Stolzenberg

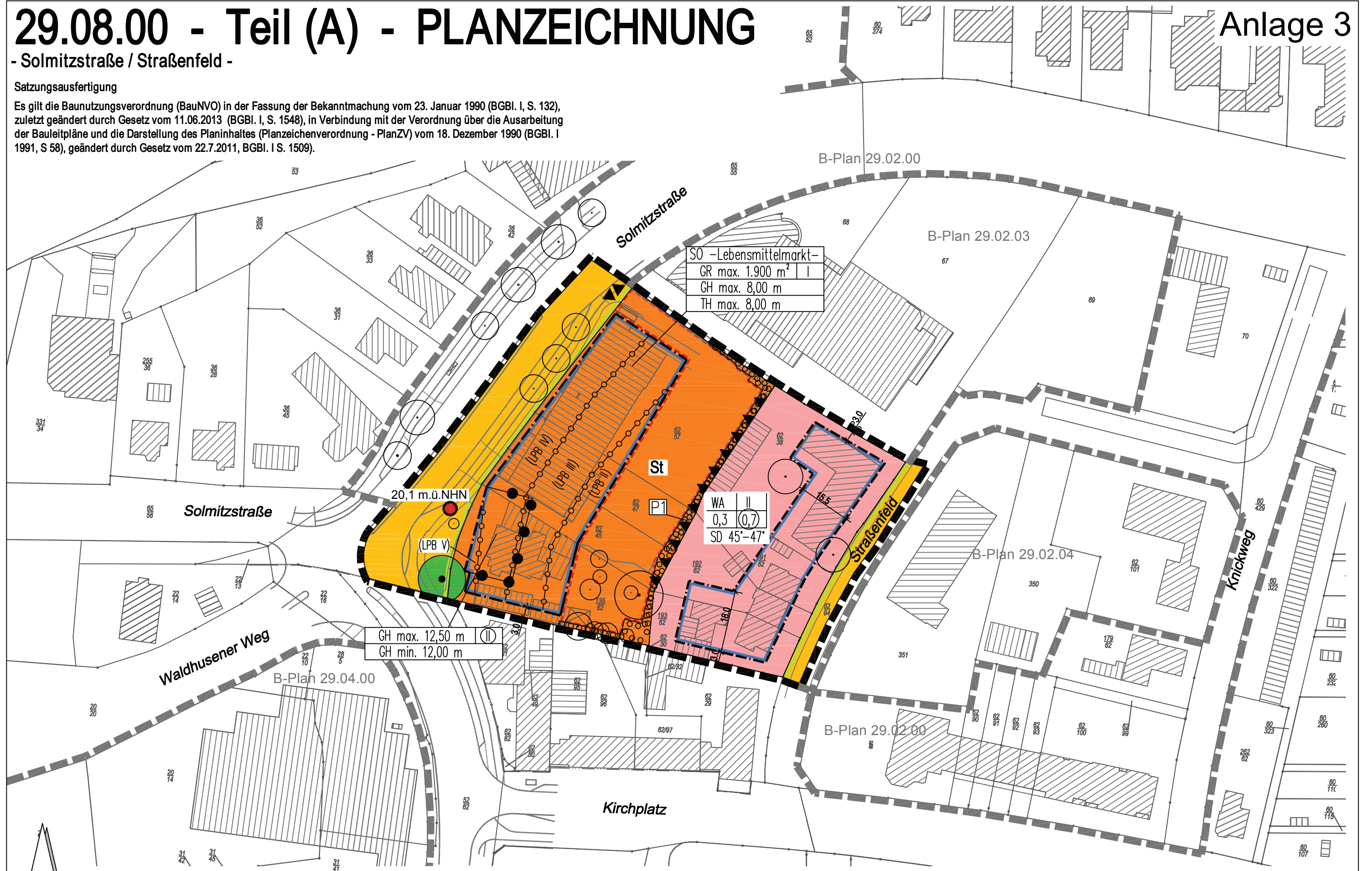
# 29.08.00 - Teil (A) - PLANZEICHNUNG

- Solmitzstraße / Straßenfeld -

Satzungsausfertigung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Gesetz vom 22.7.2011, BGBl. I S. 1509).

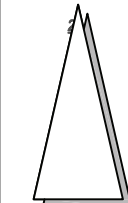
Anlage 3



SO -Lebensmittelmarkt-  
GR max. 1.900 m<sup>2</sup> | I  
GH max. 8,00 m  
TH max. 8,00 m

WA	II
0,3	(0,7)
SD 45°-47°	

GH max. 12,50 m II  
GH min. 12,00 m



M 1:1.000

Datengrundlage ALK, im Gauß-Krüger-Koordinatensystem  
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

Planlabor Stolzenberg  
in Abstimmung mit dem Fachbereich 5,  
Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.0  
28.12.2015

# ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. IS. 1548), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011, BGBl. IS. 1509).

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**SO** Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" (§ 11 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

GR=1.900 m<sup>2</sup> Grundfläche als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

(0,7) Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 2 BauNVO)

GH max. 8,00m Gebäudehöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt (z.B. 8,00 m) (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

TH max. 8,00m Traufhöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (z.B. II) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

## 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)


 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

## 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie

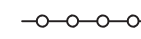
## 5. Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

**St** Stellplätze

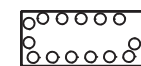
## 6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

 Lärmschutzwand


 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

(LPB III) Lärmpegelbereiche

## 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen


 Bezeichnung der Bepflanzung


 Baum zu erhalten

## 8. Sonstige Planzeichen

45 – 47° Zulässige Dachneigung (§ 84 LBO)


SD Satteldach (§ 84 LBO)

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs


## 9. Planzeichen ohne Normcharakter

 Sonstige vorhandene Bäume

 Höhenbezugspunkt

## 10. Planunterlage

 Flurstücksgrenze

 Bestehende Gebäude

$\frac{72}{1}$  Flurstücksnummern

**Anlage 4****BEBAUUNGSPLAN 29.08.00****- Solmitzstraße / Straßenfeld -****TEIL B - Text (Auszug aus dem Planoriginal)**

Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand 28.12.2015

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im SO-Gebiet mit der Zweckbestimmung -Lebensmittelmarkt- sind folgende Nutzungen zulässig:

- Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf maximal 100 m<sup>2</sup> betragen. (siehe Anlage).
- Im Obergeschoss sind zusätzlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

*(§ 11 BauNVO)*

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****2.1 Grundfläche**

Überschreitungen der zulässigen Grundfläche für Stellplätze und Grundstückszufahrten sind bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,93 zulässig.

*(§ 19 Abs. 2 BauNVO)*

**2.2 Gebäudehöhe**

Die festgesetzten max. zulässigen Gebäude- und Traufhöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkt innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

**3. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche zulässig.

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)****4.1 Dachbegrünung**

Auf mind. 80 % der Dachfläche im eingeschossigen Baufeldes des SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung -Lebensmittelmarkt- ist eine extensive Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von min. 8 cm vorzunehmen. Die Dachfläche ist mit einer stand-

ortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Sedumsprossen zu bepflanzen.

## **5. Maßnahmen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)**

### **5.1 Passiver Lärmschutz**

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich V ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res}=45/40$  dB einzuhalten

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res}=40/35$  dB einzuhalten

Für Außenbauteile im festgesetzten Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res}=35/30$  dB einzuhalten

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden geringere Beurteilungspegel bzw. geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

### **5.2 Aktiver Lärmschutz**

Entlang der nordöstlichen Grenze der Stellplatzanlage ist die festgesetzte Lärmschutzwand mit einer geschlossenen Oberfläche bei einer flächenbezogenen Masse von mind.  $15 \text{ kg/m}^2$  auszuführen. Die wirksame Höhe der Lärmschutzwand beträgt mind. 3,50 m über Oberkante Stellplatzanlage.

Die Anlieferungszone mit Presscontainer ist mit einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3 m über OK Parkplatz einzuhausen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der notwendige Lärmschutz auch durch andere Maßnahmen erreicht wird.

## **6. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

### **6.1 Einzelbäume**

Es ist je 6 Stellplätze 1 Baum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der Stellplatzanlage zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische, großkronige Laub-

bäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m<sup>2</sup> zu versehen. Die Vegetationsflächen/Baumscheiben sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

#### 6.2 Flächenhafte Bepflanzung P1

Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung P1 ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand vorzunehmen.

#### 6.3 Lärmschutzwände

Die Lärmschutzwände sind beidseitig mit Kletterpflanzen dicht zu begrünen.

## II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

### 7. Werbeanlagen

- 7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Fläche ist eine einzeln stehende Werbeanlage mit einer Höhe von max. 6,50 m und einer Fläche von max. 2,5 m<sup>2</sup> (pro Sichtfläche) zulässig bei insgesamt 2 Sichtflächen. Diese ist der Stellplatzeinfahrt von der Solmitzstraße innerhalb der Bauflucht zuzuordnen. An den Gebäudeseiten sind in der Erdgeschosszone zwei Werbeanlagen mit einer Fläche von max. 2,5 m<sup>2</sup> zur Solmitzstraße und eine Werbeanlage mit einer Fläche von jeweils max. 2,5 m<sup>2</sup> an der Südseite zulässig. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind unzulässig.

## III. HINWEISE

- A Die gem. den Textziffern Nr. 6.1, 6.2 und 6.3 festgesetzten Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bauvorhaben auszuführen. Für die Pflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.
- B Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.
- C DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden in der Bau- und Planungsabteilung der Stadt Lübeck durch die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer von allen Interessierten eingesehen werden kann, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- D Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Für Fällarbeiten oder Rückschnittmaßnahmen an Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 50 cm ist zudem ein fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass in den Bäumen zum Durchführungszeitpunkt kein Besatz mit Fledermäusen vorliegt. Von der zeitlichen Einschränkung

kung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegenstehen und wenn eine naturschutzrechtliche Genehmigung vorliegt.

## **ANLAGEN**

**(zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld)**

### **Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011**

#### **Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente**

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

#### **Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente**

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel) / Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

# BEGRÜNDUNG

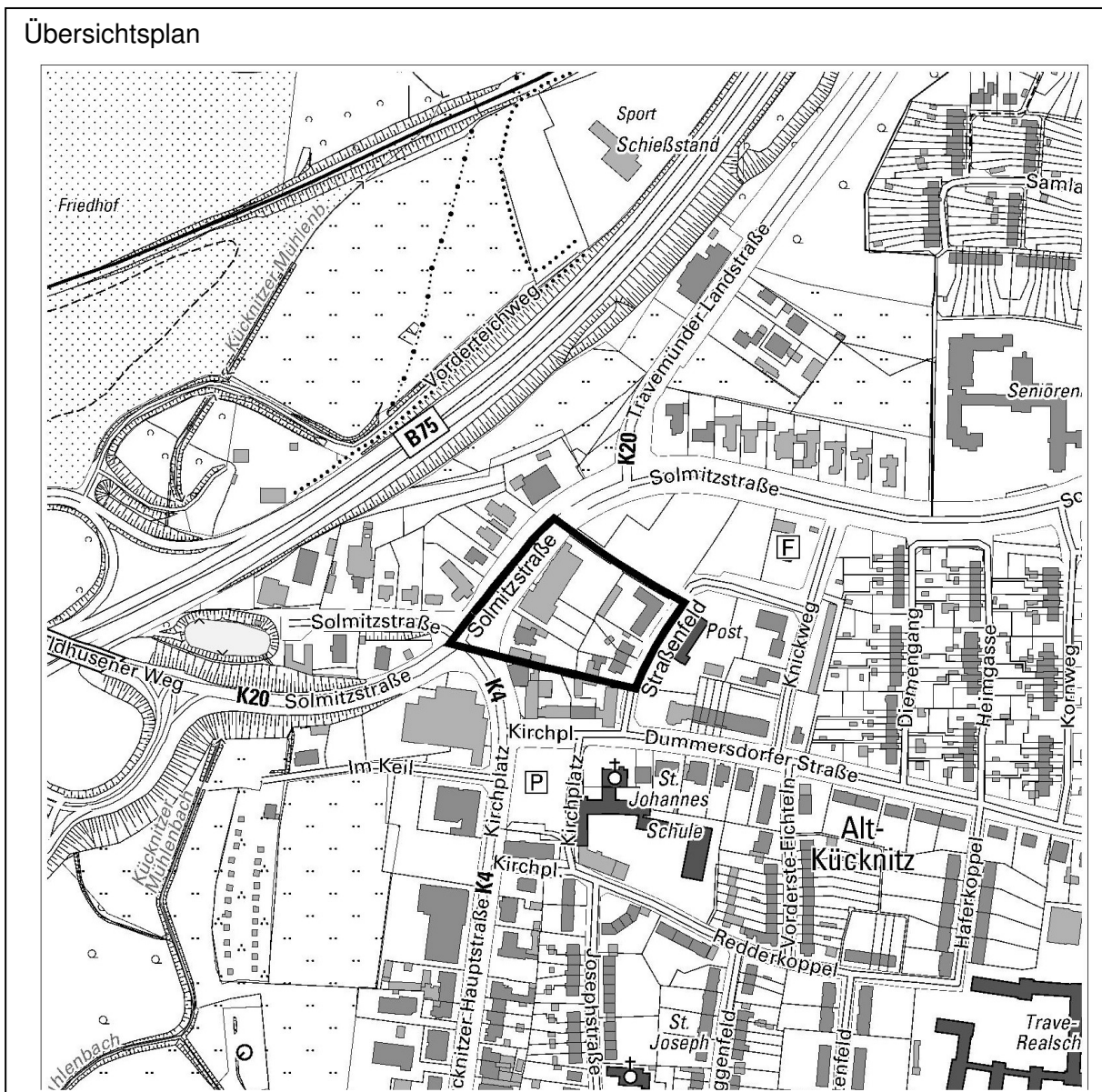
zum

## Bebauungsplan 29.08.00 - Solmitzstraße / Straßenfeld -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 28.12.2015

### Übersichtsplan



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.4	Bisheriges Planungsrecht	6
3.	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	6
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	7
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck	7
4.	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.	Inhalt der Planung	9
5.1	Flächenbilanz	9
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	9
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	9
5.3	Erschließung	10
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	10
5.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	10
5.3.4	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Grün, Natur und Landschaft	11
5.4.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung	11
5.4.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.5	Gestaltung	12
5.6	Altlasten	12
5.7	Überlagerung bisher geltender Pläne	12
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	13
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	13
6.1.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	13
6.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	13
6.1.3	Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzung	13
6.1.4	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	14

---

6.2	Verkehrliche Auswirkungen	15
6.3	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	15
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	15
8.	Finanzielle Auswirkungen	15
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	15
9.1	Verfahrensübersicht	15
9.2	Rechtsgrundlagen	17
9.3	Fachgutachten	17

#### Anhang:

Anhang 1: Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit für die Aufstellung des Bebauungsplanes 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld –

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,1 ha liegt im Stadtteil Kücknitz, Stadtbezirk Alt Kücknitz / Dummersdorf / Roter Hahn. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 62/38, 62/45, 62/47, 62/57, 135/62, 191/62, 192/62 und 193/62 sowie Teile der Flurstücke 65/55 und 62/94 aus Flur 4 der Gemarkung Kücknitz.

Begrenzt wird das Plangebiet durch die Solmitzstraße im Westen, die Straße Straßenfeld im Osten, die Stadtteilbibliothek mit Lebensmittelmarkt 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 soll der in städtebaulich integrierter Lage ansässige Lebensmittelmarkt mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche abgerissen werden und durch einen größeren Lebensmittelmarkt mit 1.200 m<sup>2</sup> 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 Zu- und Ausfahrt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet, wie im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan 29.02.00 – Solmitzstraße – festgesetzt, aufgrund der angestrebten Großflächigkeit der Einzelhandelsnutzung nicht zulässig 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 - und widerspricht zudem den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts.

Der Eigentümer des betroffenen Grundstücks wird den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes entsprechend auf dem Grundstück zentren- oder nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen aufgeben. Dieser Sachverhalt wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Eigentümer und der Hansestadt Lübeck geregelt.

### **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. Eine Beeinträchtigung der in §1 Abs.6 Nr.7 b BauGB genannten Schutzgüter ist auszuschließen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG1 ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich (siehe Anhang 1). Darin wurde geprüft, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG. Aus den zu erwartenden Auswirkungen lassen sich keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten. Somit kann ausgeschlossen werden, dass ein Vorhaben begründet wird, welches einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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

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

#### Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke sind über die Solmitzstraße sowie die Straße Straßenfeld voll erschlossen.

#### 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 aktuellen Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

### **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

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der gegebenen Versiegelungen sowie der in vergleichbarem Rahmen angestrebten Neubebauung, ergeben sich keine erheblichen Veränderungen des Einflusses auf Landschaftsbild und Erholung.

---

<sup>1</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

### Natur und Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits weitgehend bebaut und versiegelt. Nur eine kleine Gartenfläche im südöstlichen Plangebiet wird zusätzlich überplant. Hier ist vom Verlust der Grünstrukturen auszugehen. Der prägende Laubbaum im Kreuzungsbereich Solmitzstraße/ Kirchplatz soll erhalten bleiben. Erhebliche Auswirkungen auf Natur- und Artenschutz sind nicht zu erwarten.

### Boden, Wasser, Altlasten

Aus der 2006/ 2007 erfolgten Neubauplanung des Lebensmittelmarktes liegt 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.

Für einige Grundstücksadressen im Umgriff des Bebauungsplans gibt es 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 wurde über eine genauere Erfassung der Nutzungsgeschichte auf diesen Grundstücken nachgegangen (sog. P1-Fälle des Altlastenkatasters, bei denen nur Hinweise aber keine detaillierten Erkenntnisse vorliegen) (Kowalski – Dr. Preuß, Lübeck, März 2015). Durch die Auswertung konnten die vermuteten altlastenrelevanten Nutzungen widerlegt werden. Für die Grundstücke ist kein Gefährdungspotential abzuleiten.

## **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 Straßenverkehrsflächen 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 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck.

Die Sicherung der Nahversorgungsfunktion des Stadtteilzentrums entspricht den Zielen der Landesplanung.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

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

Die vorgesehene Festsetzung als sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt – steht den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### **3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Das Plangebiet befindet sich im Bebauungszusammenhang und ist somit folgerichtig im Gesamtlandschaftsplan der Stadt, Karte „Zusammenfassende Darstellung der Biotop- und Nutzungstypen“ als Siedlungsbiotop kartiert. In der Karte „Entwicklung“ des Landschaftsplanes werden für das Plangebiet keine Aussagen getroffen.

### **3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck**

Ziel des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (Zentrenkonzept 2011) 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.

#### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Mit der Bauleitplanung 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld – sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> geschaffen werden. Als Festsetzung für die Art der Nutzung ist ein Sonstiges 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.

Der Baukörper wird zur Solmitzstraße ausgerichtet, 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 diese potentiellen Immissionskonflikte zu lösen und die bestehenden grundstücksgrenzenübergreifenden Baugrenzen neu zu ordnen, wurden die östlich angrenzenden Flurstücke in den Geltungsbereich miteinbezogen.

Die verkehrliche Erschließung wird zukünftig nicht mehr über zwei getrennte Ein- und Ausfahrten organisiert werden, sondern durch eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt im nordwestlichen Grundstücksbereich. Der Eingangsbereich des Marktes wird dem Kreuzungsbereich Solmitzstraße / Kirchplatz zugeordnet.

Die Ziele und Zwecke der Planung dienen auch mittelbar der Umsetzung der Zielsetzung des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (siehe Kapitel 3.4).

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 1,1 ha
davon:	
Sonstiges Sondergebiet - Lebensmittelmarkt – gem. § 8 BauGB	ca. 5.270 m <sup>2</sup>
Allgemeines Wohngebiet gem. § 8 BauGB	ca. 3.390 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.300 m <sup>2</sup>

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

##### Sonstiges Sondergebiet

Unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzungen wird ein Sonstiges Sondergebiet – Lebensmittelmarkt – festgesetzt. Im Erdgeschoss ist ein Lebensmittelmarkt mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m<sup>2</sup> zulässig. Damit wird der Großflächigkeit der Einzelhandelsnutzung entsprochen. Im Obergeschoß sind im untergeordneten Umfang unterschiedliche Dienstleistungsnutzungen zulässig.

Bei der Definition des zulässigen Einzelhandels im Erdgeschoss werden zentrenrelevante Sortimente gemäß der Lübecker Sortimentsliste gemäß Anlage 1 eingeschränkt, um negative Wirkungen auf die Versorgungsfunktion der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum zu vermeiden.

##### Allgemeines Wohngebiet

Die Baugrundstücke an der Straße Straßenfeld werden wohnbaulich genutzt und deshalb als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

#### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Im Sonstigen Sondergebiet – Lebensmittelmarkt – wird eine zulässige Grundfläche für die geplante Bebauung festgesetzt. Aufgrund der geplanten Einzelhandelsnutzung wird eine ausreichend dimensionierte Stellplatzanlage angestrebt. Aufgrund der Stellplatzanlage wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,93 für die anzurechnenden Nebenflächen erforderlich. Dies wird kompensiert durch eine extensive Dachbegrünung.

Auf die Festsetzung einer Bauweise nach Baunutzungsverordnung kann verzichtet werden, da durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche und die weiteren Festsetzungen zum Maß der Nutzung ausreichende Vorgaben für die Bauweise vorgegeben wurden.

Die Straßenrandbebauung an der Solmitzstraße soll im Einmündungsbereich zwingend zweigeschossig ausgeführt werden, um den Eingang in das Stadtteilzentrum baulich zu fassen. Die festgesetzten Gebäudehöhen unterstützen dieses Ziel, der städtebaulichen Betonung an dieser Stelle. Der nördlich anschließende Gebäudeteil kann abgestuft

ausgeführt werden, und die Höhenentwicklung der nördlich angrenzenden Stadtteilbibliothek aufnehmen.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden die baulichen Ausnutzungsziffern aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Danach bestehen ausreichende Spielräume für angemessene Erweiterungen des Gebäudebestands.

### **5.3 Erschließung**

#### **5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Das Grundstück innerhalb des Sonstigen Sondergebietes wird durch Ein- und Ausfahrten zur Solmitzstraße erschlossen. Dabei soll die bisherige Umfahrung der Stellplatzanlage mit nördlicher Einfahrt und südlicher Ausfahrt verändert und durch eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt im nordwestlichen Grundstücksteil ersetzt werden. Es wird der Mindestabstand von 20m zum signalisierten Kreuzungsbereich der Solmitzstraße eingehalten. Die geltende Anordnung des Verkehrsschildes Nr. 209-20 (nur rechts) soll bei der Stellplatzausfahrt aufrechterhalten werden. Aufgrund der verkehrlichen Situation wird seitens der Straßenverkehrsbehörde nur eine Stellplatzzufahrt mit „rechts rein“ und „rechts raus“ in Aussicht gestellt. Die Breite der Überfahrt wird entsprechend der Verkehrsanforderungen berücksichtigt.

Die Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet werden durch Zufahrten zur Straße Straßenfeld erschlossen.

#### **5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)**

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Ein barrierefreier Ausbau (nach PBefG bis Januar 2022 umzusetzen) ist bisher nicht erfolgt. Die Planungen zur Sanierung der Baushaltestelle in der Solmitzstraße sind in Vorbereitung.

#### **5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze**

Stellplätze und Fahrradstellplätze sind auf den Grundstücken im Rahmen der jeweiligen Objektplanung zu berücksichtigen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze und Fahrradstellplätze orientiert sich an Forderungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein, Anlage Richtzahltabellen für den Mindestbedarf an Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder.

Durch die Schließung der Filiale im Metallhüttengelände wird der Einzugsbereich des Standortes an der Solmitzstraße vergrößert. Der dadurch zu erwartende zusätzliche Verkehr wird durch die größere Stellplatzanlage an diesem Standort gedeckt. Unter Berücksichtigung der Anbindung an den ÖPNV und der städtebaulich integrierten Lage im Stadtteilzentrum wird für den Lebensmittelmarkt der untere Wert von einem Stellplatz je 20 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche als Orientierungswert angesetzt. Bei einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> beträgt danach der Mindestbedarf 60 Stellplätze. Auf dem Grundstück sind ca. 74 Stellplätze vorgesehen. Für die Nutzung im Obergeschoss verbleiben ausreichend Stellplätze.

Die Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl und Qualität im Bereich des Marktzugangs bereitzustellen. Einfache Vorderradhalter ohne Rahmenstützung sind nicht zu verwenden.

### **5.3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits im Bestand vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Telekommunikationsanlagen

In dem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Im Rahmen des Bauantrages ist der vorhandenen Leitungsbestand zu berücksichtigen.

#### Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den Straßenverkehrsflächen vorhanden.

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem und ist sichergestellt.

Im Generalentwässerungsplan der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 1984 wurden die Flächen mit einem Abflusswert von 0,4 und einer Regenspende von 106 l/s\*ha berücksichtigt.

Zur Rückhaltung von Regenwasser der versiegelten Flächen im Sondergebiet, insbesondere bei Starkregenereignissen ist eine unterirdische Regenwasser-Rigole im Bereich der Stellplatzanlage vorgesehen. Unter dem bestehenden Stellplatz ist bereits eine Rigole vorhanden, die entsprechend erweitert werden soll. Durch diese Anlage kann Regenwasser auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden. Konkrete Angaben zu Dimensionierung und Lage der Rigole sind im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung anzugeben.

#### Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Grundstücke im Plangebiet ist sichergestellt. Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m<sup>3</sup>/ h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen.

## **5.4 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Der standortprägende Baum (Platane) an der Kreuzung Solmitzstraße/ Kirchplatz wird mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Damit bleibt ein prägendes Element für die Eingangssituation in den Stadtteil Kücknitz sowie die ökologische Funktion des Baumes erhalten. Auf weitere Erhaltungsgebote für die bestehenden Straßenbäume wird verzichtet, um bei der Ausgestaltung des Verkehrsraumes und dem Umbau der Bushaltestelle Baumstandorte neu bestimmen zu können. Planerisches Ziel ist die Stärkung des Alleecharakters der Solmitzstraße und eine Ergänzung um zusätzliche Alleebäume.

Als Übergang zwischen Sondergebiet zum Wohngebiet wird eine Anpflanzfläche vorgesehen. Hier befindet sich im Sondergebiet eine Böschung, die den Geländeversatz

zum Wohngebiet ausgleicht. Diese Fläche soll mit standortheimischen Gehölzen bepflanzt werden und eine räumliche Trennung der unterschiedlich genutzten Bereiche bewirken.

Für eine Eingrünung von großflächigen, oberirdischen Stellplatzanlagen ist gemäß textlicher Festsetzung 6.1 je angefangene 6 Stellplätze ein stadtorheimischer Laubbaum zu pflanzen. Neben der gestalterischen Funktion übernimmt die Bepflanzung weiterhin ökologische Funktionen durch ökologisch wirksames Grünvolumen, das über Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk zur Kompensation negativer Wirkungen versiegelter Verkehrsflächen beiträgt.

#### **5.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die Dächer im eingeschossigen Bereich des Sondergebietes – Lebensmittelmarkt – sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten, um eine vorgesehene Überschreitung der Grundflächenzahl zu kompensieren und ein ökologisch wirksames Grünvolumen zu erhalten. Dabei kann ein Flächenanteil bis zu 20% unberücksichtigt bleiben, um Mauerabschlüsse und technische Anlagen auf den Dächern zu ermöglichen.

#### **5.5 Gestaltung**

Das Plangebiet ist von heterogen gestalteten Gebieten eingfasst. Deswegen können für das geplante sonstige Sondergebiet keine Vorgaben zur Gestaltung der Dächer oder Fassaden abgeleitet werden. Für das Allgemeine Wohngebiet werden die örtlichen Bauvorschriften nach §84 LBO zur Dachneigung und zur Dachform aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Aufgrund der Lage im Eingangsbereich zum Stadtteilzentrum werden Regelungen zu Werbeanlagen aufgenommen, um Störwirkungen durch zu hohe, zu große oder zu grelle Werbung zu vermeiden.

#### **5.6 Altlasten**

Im Plangebiet bestand für die Grundstücke Straßenfeld 3 und 9 sowie Solmitzstraße 16 ein Altlastenverdacht. Anhand einer Erstbewertung durch das Ingenieurbüro Kowalski und Preuß (Lübeck, 2015) konnte dieser Verdacht widerlegt werden. Altlastenverdächtige Flächen werden demnach von der Planung nicht berührt.

In dem Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche gem. Kampfmittelverordnungen des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das – Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel – durchgeführt. Die Bauträger sollten darauf hingewiesen werden, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räumungsmaßnahmen in Baumaßnahmen einbezogen werden können.

#### **5.7 Überlagerung bisher geltender Pläne**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld – treten die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes 29.02.00 – Solmitzstraße – außer Kraft.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits planungsrechtlich als Baugrundstücke und Verkehrsflächen gesichert und weitgehend versiegelt. Die Vergrößerung der Stellplatzflächen zulasten einer kleineren Gartenfläche führt zu einer höheren Inanspruchnahme des Bodens. Pflanzgebote für Einzelbäume auf der Stellplatzanlage, die Bepflanzung der Böschung zum Allgemeinen Wohngebiet und die festgesetzte Dachbegrünung kompensieren die Inanspruchnahme der Flächen.

Die Bäume im öffentlichen Straßenraum der Solmitzstraße unterliegen gem. der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck einem besonderen Schutz.

#### **6.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Innerhalb der kleinen Gartenfläche können Einzelbäume gefällt werden, da sie nicht der Baumschutzsatzung unterliegen. Dabei gelten die zeitlichen Vorgaben, die bei Baumfällungen zu beachten sind, um artenschutzrechtlichen Anforderungen zu entsprechen. Zum Schutz von Brutvögeln sind Eingriffe in Gehölzbestände grundsätzlich außerhalb der gesetzlichen Fällverbotsfrist (d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September) durchzuführen.

Sofern vor Baumfällungen keine Untersuchungen der Bäume durch Fledermausexperten durchgeführt wurden und deshalb eine Nutzung als Fledermausquartiere nicht sicher ausgeschlossen werden kann, ist folgendermaßen vorzugehen, um Verstöße gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden: Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\leq 50$  cm sind potenziell als Fledermaus-Sommerquartier geeignet. Um Tötungen von Fledermäusen zu vermeiden, dürfen diese Bäume nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar gefällt werden. Bäume mit einem Stammdurchmesser  $\geq 50$  cm sind potenziell als Winterquartier und Sommerquartier geeignet. Bevor diese Bäume zur Fällung freigegeben werden, muss durch eine/n Fledermausexperten/in durch Sichtkontrollen und Endoskopie geprüft werden ob besiedelte Quartiere vorhanden sind. Falls Fledermäuse festgestellt werden, ist vor Zulassung der Baumfällung eine Ausnahmegenehmigung der Oberen Naturschutzbehörde (LLUR) erforderlich. Bei dauerhafter Beeinträchtigung bzw. bei dauerhaftem Verlust von bedeutenden Quartieren müssen Ersatzquartiere geschaffen werden. Wird der Ausgleich als CEF-Maßnahme gem. § 44 Abs. 5 BNatSchG durchgeführt, ist eine Funktionsfähigkeit zum Zeitpunkt des Eingriffs verpflichtend.

Unüberwindbare artenschutzrechtliche Betroffenheiten liegen nicht vor. Eine weitergehende Eingriffsintensität gegenüber den wirksamen planungsrechtlichen Vorgaben erfolgt nicht.

#### **6.1.3 Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzung**

Die Störwirkungen der Nutzungen des Sondergebietes wurden gutachterlich untersucht (Büro Ziegler, Mölln, März 2015). Danach gehen von der Anlieferung und von der Nutzung der Stellplätze relevante Störwirkungen aus. Bei der konkreten Planung ist die Anlieferzone einzuhausen. Bei der Vorhabenplanung sind Anlieferungen nur während der Tagzeit, schallreduzierte Kühler, lärmindernde Oberflächenbeläge der Stellplatzanlage und lärmgeminderte Einkaufswagen berücksichtigt worden. Die Stellplatzanlage ist mit einer

Lärmschutzwand zum Wohngebiet zu versehen. Unter diesen Voraussetzungen ist eine Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnbebauung sichergestellt. Eine Lärmschutzwand zum südlich durch Mischnutzungen geprägten Gebiet ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet wird von Verkehrslärmemissionen der Solmitzstraße berührt. Nach der gutachterlichen Untersuchung wird durch die geplante Bebauung die zurückliegende Wohnbebauung abgeschirmt und gegenüber dem Ist-Zustand geringere Verkehrslärmmissionen einwirken. Der für Allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert der DIN 18005 wird tagsüber eingehalten. In der Nacht weisen die Berechnungen partielle, geringfügige Überschreitungen um 1 bis 2 dB(A) auf. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird eingehalten. Schallschutzmaßnahmen sind hier nicht erforderlich.

Für das Sondergebiet wird von einer Schutzwürdigkeit eines Mischgebietes ausgegangen. Da im zweigeschossigen Gebäudeteil keine Wohnnutzungen vorgesehen sind, sind die nächtlichen Lärmbelastungen nicht relevant. Sensible Raumnutzungen können durch passive Schutzvorkehrungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Dazu sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 aufgenommen worden, die die passiven Vorkehrungen an den Gebäuden bestimmen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Regionaldezernat Südost aus immissionsschutzrechtlicher Sicht zu beteiligen.

#### **6.1.4 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

##### Integrierte Lage

Das Plangebiet befindet sich in innerstädtischer, integrierter Lage. Die Grundstücke sind infrastrukturell vollständig erschlossen.

##### Energetische Optimierung, Kompaktheit, Orientierung, Verschattung, Windschutz

Die Anforderungen an eine energetische Optimierung der Bauvorhaben werden durch die Bebauungsplaninhalte nicht eingeschränkt. Die Baufelder orientieren sich weitestgehend am Bestand.

##### Versorgungstechnik

Bei der geplanten Neubebauung des Lebensmittelmarktes werden die technischen Möglichkeiten zur Wärmerückgewinnung aus der Kältetechnik sowie die regenerative Energieerzeugung zur Versorgung des Vorhabens genutzt, um den Energieverbrauch zu reduzieren.

##### Topografie / Kleinklima

Die Topografie innerhalb des Geltungsbereichs ist weitgehend eben. Eine Anpassung des Baugrunds durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist für die Umsetzung von Baumaßnahmen nicht erforderlich. Das Kleinklima ist innerhalb des Plangebiets durch die – bereits heute zulässige – Flächenversiegelung deutlich beeinflusst. Eine zusätzliche klimatische Beeinträchtigung für das Umfeld ist durch die Überplanung und die weitere Entwicklung nicht zu erwarten. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen bei der Anlage von Stellplatzanlagen sowie die Dachbegrünung wirken sich positiv auf das Kleinklima aus.

## **6.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Die Nutzung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets bleibt im Grundsatz unverändert. Die Ein- und Ausfahrt der Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes wird im Nordwesten des Grundstücks zusammengefasst. Die Anlieferung mit Lieferfahrzeugen und die Leistungsfähigkeit der Einmündung der Stellplatzanlage wurden verkehrstechnisch untersucht (WVK, Neumünster, September 2012) und Veränderungen der verkehrlichen Ausgestaltung der Verkehrsfläche beschrieben und bewertet.

Zur Berücksichtigung der Verkehrsbelange hat eine Abstimmung mit den betroffenen Dienststellen stattgefunden (ergänzendes Ergebnisprotokoll vom 14.07.2015). Danach sind für diese Erschließung Veränderungen an der Verkehrsflächenaufteilung nicht erforderlich. Der Zweirichtungsradweg soll mit einem Piktogramm markiert werden. Allerdings bleibt es bei den angeordneten Verkehrsregelungen der Zu- und Ausfahrt, mit der Einschränkung auf nur rechts einfahren und nur rechts herausfahren.

## **6.3 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

Durch die am Bestand orientierte Überplanung und Sicherung des Einzelhandelsstandortes sind keine Belange von Kindern und Jugendlichen betroffen.

## **7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

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

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 04.11.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld – beschlossen.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

#### Planungsanzeige gem. § 11 (1) Landesplanungsgesetz

Die Planung wurde der Landesplanungsbehörde, Staatskanzlei, des Landes Schleswig-Holstein mit Schreiben vom 29.05.2015 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 06.07.2015 wurde bestätigt, dass Ziele der Raumordnung der Planung nicht entgegen stehen.

### Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 22.04.2015 in der Stadtteilbibliothek Kücknitz durchgeführt. Parallel dazu wurden die Unterlagen in der Zeit vom 20.04. bis 04.05.2015 öffentlich ausgelegt. Während der Auslegung und der Veranstaltung bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Anregungen der Öffentlichkeit sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt worden.

Dem Teil C des Abwägungsberichtes können Sie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung entnehmen, die im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt wurden.

### Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 29.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 29.06.2015 aufgefordert.

Die Anregungen der Träger öffentlicher Belange sind in die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange eingestellt worden.

Dem Teil D des Abwägungsberichtes können Sie die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung entnehmen, die im Rahmen der Abwägung nicht berücksichtigt wurden.

### Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der zugehörigen Begründung erfolgte vom 07.10.2015 bis einschließlich 06.11.2015. Im Rahmen der Auslegung sind keine Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

Das Plangebiet wurde im Vergleich zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur frühzeitigen Behördenbeteiligung verkleinert. Der Geltungsbereich umfasst nicht mehr die gesamte angrenzende öffentliche Verkehrsfläche, sondern die Grenze verläuft im Osten und im Westen nun auf der Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche.

### Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben 08.10.2015 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes vom 09.11.2015 gebeten.

### Eingeschränktes Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB

Nach der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde der Planentwurf erneut geändert. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese Änderungen nicht berührt. Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch wurden die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08.12.2015 gebeten eine Stellungnahme abzugeben (Frist bis zum 15.12.2015).

Die bedingte Festsetzung, dass die Errichtung des Lebensmittelmarktes erst nach Aufgabe des Lebensmittelmarkts des gleichen Betreibers im Gewerbegebiet „Ehemaliges Metallhüttengelände“ zulässig ist, entfällt. Der entsprechende Sachverhalt wurde alternativ über einen städtebaulichen Vertrag geregelt.

Um die Nutzung einer alternativen Energieerzeugung (z.B. Photovoltaikanlagen) nicht einzuschränken wurden die Anforderungen an die Dachbegrünung angepasst.

Zugunsten eines verbesserten Schallschutzes für die angrenzende Wohnbebauung wird auf eine Festsetzung zur wasserdurchlässigen Ausgestaltung der Stellplätze verzichtet. Die Versickerung des Regenwassers wird bereits durch den Ausbau der vorhandenen unterirdischen Regenwasser-Rigole sichergestellt.

### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan soll der Bürgerschaft voraussichtlich im März 2016 zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

## **9.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225)
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006

## **9.3 Fachgutachten**

Für die Bauleitplanung wurden nach derzeitigem Stand folgende Fachgutachten erstellt bzw. sind 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)
- Lärmimmissionsprognose, Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler, Mölln, 06.03.2015
- Verkehrslärmuntersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Volker Ziegler, Mölln, 04.05.2015
- Kurzbericht zur Erstbewertung, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, Altlasten und Hydrologie, Lübeck, 16.03.2015
- Machbarkeit einer verträglichen verkehrlichen Anbindung des erweiterten Marktstandortes an die Solmitzstraße, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster, September 2012 (ergänzendes Ergebnisprotokoll vom 14.07.2015)

Lübeck, den 28.12.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.0 - Stabstelle Stadtentwicklung

Rasmus von Zamory

in Zusammenarbeit mit dem Büro

Planlabor Stolzenberg

St. Jürgen-Ring 34

23564 Lübeck

**Anhang 1:**

Vorprüfung des Einzelfalls  
gem. Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit  
für die Aufstellung des Bebauungsplanes 29.08.00  
Solmitzstraße / Straßenfeld

## 1. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße / Straßenfeld – dient der Innenentwicklung. Er erfüllt die entsprechenden planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die gem. Bebauungsplan zulässige Grundfläche liegt unter 20.000 m<sup>2</sup> und damit unterhalb des im Baugesetzbuch festgelegten Grenzwertes für ein beschleunigtes Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 13 a Baugesetzbuch.

In einem sachlichen und räumlichen sowie zeitlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan 29.08.00 – Solmitzstraße – Straßenfeld - befinden sich keine anderen Bebauungspläne in der Aufstellung.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan Vorhaben zulässig werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Umweltverträglichkeit unterliegen.

Gemäß Anlage 1 zum UVPG<sup>2</sup> ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG.

## 2. Merkmale des Vorhabens

### 2.1 Größe des Vorhabens

Für den bestehenden Lebensmittelmarkt an der Solmitzstraße bestehen Erweiterungswünsche. Hierzu sollen der in städtebaulich integrierter Lage ansässige Lebensmittelmarkt sowie die südlich angrenzenden Gebäude abgerissen und durch ein größeres Marktgebäude ersetzt werden. Gem. geltenden Bebauungsplan befindet sich das Vorhaben in einem allgemeinen Wohngebiet. Aufgrund der angestrebten Großflächigkeit ist die Erweiterung hier auf der Grundlage des gültigen Bebauungsplanes nicht zulässig.

Für das Grundstück Solmitzstraße 18-24 soll ein Sondergebiet– Lebensmittelmarkt – festgesetzt werden, um für die umliegende Wohnbebauung eine zeitgemäße Nahversorgungseinrichtung zu ermöglichen. Die zulässige Grundfläche wird mit 1.900 m<sup>2</sup> festgesetzt und liegt in dem nach Anlage 1 des Gesetzes zur Umweltverträglichkeit vorgegebenen Rahmen für die Vorprüfung des Einzelfalls.

Der zweigeschossige Baukörper soll zur Solmitzstraße ausgerichtet werden. Gebäudehöhe und Traufhöhe werden mit max. 8,00 m festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem hinteren Grundstücksteil vorgesehen.

Im bestehenden Bebauungsplan wurden die Baugrenzen grundstücksgrenzenübergreifend gefasst. Um dieses neu zu ordnen und Immissionskonflikte zur östlich angrenzenden Wohnbebauung zu lösen, werden diese angrenzenden Flurstücke bis zur Straße „Straßenfeld“ in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

---

<sup>2</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

Im Rahmen der Neubebauung soll die derzeit über zwei getrennte Ein- und Ausfahrten organisierte Grundstückszufahrt neu geregelt werden. Zukünftig wird es eine gemeinsame Zuwegung geben.

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 1,1 ha. Rd. 0,53 ha umfasst davon das geplante Sondergebiet für den Einzelhandel.

## **2.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft**

### **Wasser**

Durch die Planung sind keine Oberflächengewässer betroffen. Ein Eingriff bis in den Grundwasserbereich erfolgt nicht.

### **Boden**

Das Plangebiet wird auf den Grundstücken Solmitzstraße 16-24 komplett überplant. Dafür wurde das Gebäude auf dem Grundstück 16 mittlerweile abgerissen. Das vorhandene Aldigebäude wird im Rahmen der Umbauarbeiten durch einen Neubau ersetzt und der zugehörige Kundenparkplatz neu geregelt. Insgesamt kann im Bereich des Sondergebietes eine Grundfläche von bis zu 93 % versiegelt werden.

### **Natur und Landschaft**

Durch die Baumaßnahmen wird im südöstlichen Plangebiet ein kleiner Garten überplant. Dieses geht mit dem Verlust der bestehenden Grünstrukturen, insbesondere Fichten und Ziergehölze, einher. Ansonsten ist der Bereich der geplanten Neubebauung bereits weitgehend bebaut und versiegelt.

Zur Durchgrünung des Plangebietes ist je 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen.

Im Bereich der Solmitzstraße werden alle Straßenbäume erhalten.

Für die Bebauung an der Straße „Straßenfeld“ werden lediglich die Baugrenzen neu geregelt. Diese sollen sich weitgehend am Bestand orientieren. Baumaßnahmen mit zusätzlicher Flächeninanspruchnahme sind hier konkret nicht vorgesehen.

## **2.3 Abfallerzeugung**

Im Plangebiet bestand für die Grundstücke Straßenfeld 3 und 9 sowie Solmitzstraße 16 ein Altlastenverdacht. Anhand einer Erstbewertung durch das Ingenieurbüro Kowalski und Preuß (Lübeck, 2015) konnte dieser Verdacht widerlegt werden. Altlastenverdächtige Flächen werden demnach von der Planung nicht berührt.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien werden angewendet. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Hansestadt Lübeck. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen werden die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls angewendet. Besonders umweltschädigende Abfälle fallen nicht an.

## **2.4 Umweltverschmutzung und Belästigung**

Aus der Nutzung des Vorhabens werden Immissionen erwartet. Zu den Emissionen des Aldimarktes gehören die Geräusche auf den Kundenstellplätzen sowie die dazu gehörigen

Fahrbewegungen, die Geräusche, die durch die Benutzung der Einkaufswagen entstehen und die Vorgänge an den Be- und Entladestationen bei der Belieferung des Marktes mit LKWs. Hierdurch kann es zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung kommen.

Besondere Umweltverschmutzungen durch Luftverunreinigungen fallen nicht an. Auch werden keine gefährdeten Stoffe verarbeitet, die zu einer Belastung des Bodens, des Grundwassers oder der Umgebung führen können. Das Vorhaben geht mit keinen Erschütterungen, ionisierenden Strahlungen, elektromagnetischen Feldern oder Gerüchen einher.

### 2.5 Unfallrisiko, insbesondere im Hinblick auf verwendete Stoffe und Technologien

Auf dem Gelände werden keine gefährlichen Stoffe verarbeitet oder gefährliche Technologien angewendet. Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden.

## 3. Standort des Vorhabens

### 3.1 Bestehende Nutzung des Gebietes

Nutzungskriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
Auf dem Grundstück an der Solmitzstraße 22 – 24 befindet sich ein vorhandener Aldimarkt mit einem Kundenparkplatz im rückwärtigen Bereich. Das Grundstück ist nahezu komplett versiegelt. Bedeutende Grünstrukturen gibt es hier nicht.		<b>X</b>
Auf dem Grundstück Solmitzstraße 16 wurde das bestehende Wohn- und Geschäftshaus abgerissen. Aktuell befindet sich hier eine Brachfläche, die mit einem Bauzaun abgezaunt ist. Im hinteren Bereich befindet sich noch der ehemalige Garten. Hier stehen größere Fichten und einige Ziergehölze. Auch ein ehemaliges Nebengebäude ist noch vorhanden.	Durch Versiegelungen und Verlust von Vegetationsstrukturen	
Die Grundstücke an der Straße „Straßenfeld“ sind mit Mehrfamilienhäusern bebaut. Der Garten- und Landschaftsbaubetrieb Meinke nutzt sein Grundstück zudem für Bürozwwecke. Die wenigen Freiflächen weisen keine bedeutenden Gehölzstrukturen o.ä. auf.		<b>X</b>
Die Solmitzstraße wird von größeren Platanen begleitet.		<b>X</b>

### 3.2 Reichtum, Qualität und Regenerationsvermögen von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes

Qualitätskriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
<p><b>Boden</b></p> <p>Weite Bereiche des Plangebietes sind durch Straßenverkehrsflächen, Wohn- und Geschäftsgebäude und zugehörige Nebenanlagen nahezu vollständig versiegelt. Unversiegelte Bereiche finden sich in den wenig verbleibenden gärtnerisch genutzten Bereichen im hinteren Bereich der Bebauung Straßenfeld sowie auf dem hinteren Grundstücksbereich Solmitzstraße 16.</p> <p>Für das bestehende Gelände des Aldimarktes Solmitzstraße 22-24 gibt es eine Baugrunderkundung aus dem Jahr 2006 vom Ingenieurbüro für geotechnische Beratung, Planung und Projektabwicklung Dr.-Ing. Lehnert und Dipl.-Ing. Wittorf von vor dem Bau des heutigen Gebäudes. Demnach stehen im Untergrund schwach schluffige Sande und Kiese in wechselnden Kornzusammensetzungen an, die eine gute Versickerungsfähigkeit aufweisen.</p>	Durch Versiegelungen auf dem Grundstück Solmitzstraße 16	
<p><b>Wasser</b></p> <p>Grundwasser konnte bei der Baugrunderkundung im Herbst und Winter 2005/2006 bis zu einer Tiefe von 5 m nicht festgestellt werden. Oberflächennahes Grundwasser kann damit ausgeschlossen werden.</p>		X

<p><b>Natur und Landschaft</b></p> <p>Größere Gehölzstrukturen finden sich in Form von Einzelbäumen entlang der Solmitzstraße. Im ehemaligen Garten der Solmitzstraße 16 stehen größere Fichten und einige Laubgehölze. Auch im Bereich der Wohnbebauung Straßenfeld sind einzelne Großbäume vorhanden.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine seltenen Pflanzenstandorte, so dass bezogen auf das Schutzgut Pflanzen keine geschützten Arten vorkommen.</p> <p>In den Gehölzstrukturen und wenigen Freiflächen finden nur sehr wenige heimische, störungsunempfindliche Vogelarten Teillebensräume, die gem. § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG einem besonderen Schutz unterliegen (Amsel, Meise, etc.). Vorhandene Gebäude befinden sich in einem guten Unterhaltungszustand. Fledermäuse finden hier keine geeigneten Habitatstrukturen.</p>	<p>Kleinflächiger Verlust von Vegetationsstrukturen ohne besondere Bedeutung.</p> <p>Kleinflächiger Verlust von Tierlebensräumen heimischer, störungsunempfindlicher Vogelarten</p>	
--	---	--

### 3.3 Belastbarkeit der Schutzgüter in Bezug auf bestehende Schutzkriterien

Schutzkriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
Natura 2000 Gebiet		X
Naturschutzgebiet		X
Nationalparke und Nationale Naturmonumente		X
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete		X
Naturdenkmäler		X
Geschützte Landschaftsbestandteile, einschließlich Alleen Die Baumallee an der Solmitzstraße wird nicht berührt		X
Gesetzliche geschützte Biotope		X
Wasserschutzgebiet, Heilschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete		X
Gebiete, in denen die in Vorschriften der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind		X
Gebiet mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere		X

<p>Zentrale Orte</p> <p>Die Eigenschaften des zentralen Ortes Hansestadt Lübeck bleiben unverändert</p>		
<p>In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaft eingestuft worden sind.</p>		<b>X</b>
<p>Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck</p> <p>Die Platanen an der Solmitzstraße sind über die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt. Ein weiterer Baum, der diesem Schutz unterliegt befindet sich im Vorgarten des Grundstückes Straßenfeld 9-11. Die Bäume in den hinteren Gärten hingegen unterliegen gem. § 3 (2) Nr. 1 der Baumschutzsatzung nicht den Schutzbestimmungen der Baumschutzsatzung.</p>		<b>X</b>
<p>Besonders und/oder streng geschützte Arten gem. § 7 (2) Nr. 13 und 14 Bundesnaturschutzgesetz</p> <p>Als potenzielle Tierarten, die gemäß § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG unter besonderem Schutz stehen, sind heimische Brutvögel anzunehmen. Die Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG sind zu beachten.</p>	<p>Durch die Inanspruchnahme des Grundstückes Solmitzstraße 16 gehen Lebensräume geschützter, heimischer, störungsunempfindlicher Tierarten verloren</p>	

#### 4. Merkmale der möglichen Auswirkungen

Im Bereich der Baugrundstücke Straßenfeld 3, 5, 7 und 9 sind keine Baumaßnahmen geplant. Hier werden lediglich die bestehenden grundstücksübergreifenden Baugrenzen neu geordnet und dem Bestand angepasst. Auswirkungen aus dem vorliegenden Bebauungsplan 29.08.00 ergeben sich für diesen Bereich nicht.

Auch im Bereich der Solmitzstraße werden nach bisherigen Erkenntnissen keine Baumaßnahmen notwendig. Der vorhandene Straßenausbau ist ausreichend, die Erschließung des Grundstückes für den Aldimarkt zu garantieren.

Demnach ergeben sich mögliche Auswirkungen nur durch den Neubau des Aldimarktes auf den Grundstücken Solmitzstraße 16 bis 24.

Schutzgut	Überschlägige Beschreibung der möglichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Merkmale des Vorhabens und des Standortes.	Ausmaß der Auswirkungen	Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen	Schwere und Komplexität der Auswirkungen
Boden	<p>Weite Bereiche der Grundstücke Solmitzstraße 16-24 sind bereits weitgehend durch den vorhandenen Aldimarkt und den zugehörigen Kundenstellplatz versiegelt.</p> <p>Das alte Gebäude auf dem Grundstück 16 ist zwar mittlerweile abgerissen und der Bereich liegt derzeit brach, dennoch ist auch hier durch die bisherige Bebauung von entsprechenden Vorbelastungen des Bodens auszugehen.</p> <p>Bisher weitgehend unbelastet im Bezug auf das Schutzgut Boden, ist der rückwärtige Gartenbereich auf dem Grundstück Solmitzstraße 16.</p>	<p>Im Bezug auf das Schutzgut Boden ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen infolge einer Überbauung im Bereich des Grundstücks Solmitzstraße 16. Eine Erheblichkeit besteht nicht.</p>	<p>Für Stellplätze und Grundstückszufahrten kann die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden. Kompensierend hierfür sind flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° extensiv zu begrünen. Zudem wird die Stellplatzfläche je angefangene 6 Stellplätze mit standortheimischen Laubbäumen überstellt. Damit kann ein ökologisch wirksames Grünvolumen wieder hergestellt werden.</p>	<p>Aufgrund der bestehenden Versiegelungen ist durch die zusätzliche Inanspruchnahme des Grundstücks Solmitzstraße 16 und der einhergehenden Versiegelung unter Berücksichtigung geplanter Maßnahmen wie Dachbegrünungen und Laubbaumpflanzungen mit keinen schweren und erheblichen Auswirkungen zu rechnen.</p>
Wasser	<p>Bisher weitgehend unbelastet im Bezug auf das Schutzgut Wasser, ist der rückwärtige</p>	<p>Das bereits vorliegende Versickerungskonzept für anfallende Oberflächenwasser</p>	<p>Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird unter Berücksichtigung der</p>	<p>Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird ein Versickerungskonzept</p>

	Gartenbereich auf dem Grundstück Solmitzstraße 16.	soll für die geplante Neubebauung überarbeitet werden, um eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu garantieren. Eine Erheblichkeit ergibt sich nicht	bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.	erarbeitet, um eine schadlose Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zu garantieren. Schwere und Komplexe Auswirkungen werden nicht erwartet.
Klima / Luft	Von dem Vorhaben gehen keine schädigenden Umweltbelastungen auf das Schutzgut Klima/Luft aus.	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit	Keine Erheblichkeit
Tiere	In den Vegetationsstrukturen auf dem Grundstück Solmitzstraße 16 finden geschützte, heimische, störungsunempfindliche Brutvogelarten Teillebensräume	Hinsichtlich der Rodung von Gehölzstrukturen sind die gesetzlichen Bestimmungen des § 27a Landesnaturschutzgesetz zum Zeitpunkt der Baufeldräumung zu berücksichtigen. Da nur wenige, ungefährdete Brutvogelarten hier Teillebensräume finden, deren Bestand durch den Verlust einzelner Gehölze nicht gefährdet ist und die Tiere in umliegende Bestände ausweichen können, liegt kein Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz vor. Artenschutzfachliche Hindernisse ergeben sich nicht.	Im Hinblick auf das Schutzgut Tiere wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.	Schwere und komplexe Auswirkungen auf die Tierwelt sind aufgrund des geringen Strukturverlustes nicht zu erwarten.

Pflanzen	Aufgrund der bereits dichten Bebauung sind nur wenige Vegetationsstrukturen auf den Grundstücken an der Solmitzstraße vorhanden, die naturschutzfachlich eine erhöhte Wertigkeit erlangen. Diese bestehen insbesondere aus dem Baumbestand des ehemaligen Gartenbereiches des Grundstückes Nr. 16.	Die Überplanung der Bäume auf dem Grundstück Solmitzstraße 16 stellt zwar gem. Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck keinen Eingriff dar. Der Verlust insbesondere älterer Laubbäume sollte jedoch ausgeglichen werden. Hierfür werden Baumpflanzungen auf der neuen Stellplatzfläche vorgesehen. Eine Erheblichkeit ergibt sich demnach nicht.	Im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen. Für zu fällende Bäume wird geeigneter Ersatz geleistet.	Aus Sicht des Naturschutzes ist der Verlust einzelner Großbäume im ehemaligen Garten des Grundstückes Solmitzstraße 16 ungünstig zu bewerten. Eine Inwertsetzung erscheint jedoch denkbar, da neue Bäume angepflanzt werden.
Landschaft / Ortsbild	Die geplante Bebauung orientiert sich an den bestehenden Strukturen und wird der Eingangssituation zum Stadtteil gerecht. Die Anpflanzung standortheimischer Gehölze soll eine räumliche Trennung unterschiedlich genutzter Bereiche erreichen.	Eine Erheblichkeit besteht nicht	Im Hinblick auf das Landschafts-/Ortsbild wird unter Berücksichtigung der bestehenden Situation und der geplanten Neubebauung mit keinen Auswirkungen gerechnet, die die Grenze zur Erheblichkeit und Nachhaltigkeit erreichen.	Die geplante zweigeschossige Bebauung wird einen harmonischen Übergang zu den Nachbargebäuden einleiten und eine klare räumliche Kante ausbilden. Die vorhandenen raumwirksamen Bäume an der Solmitzstraße werden die Neubebauung in das vorhandene Ortsbild integrieren.
Kultur-/Sachgüter	Im Plangebiet befinden sich keine Kultur- und Sachgüter	Entfällt	Entfällt	Entfällt
Mensch	Zur Beurteilung möglicher Lärmauswirkungen auf die benachbarten Nutzungen der Grundstücke Straßenfeld 3 – 11 wurde ein Lärmgutachten in	Um für das Wohnhaus Straßenfeld 9-11 gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu garantieren werden Lärmschutzmaßnahmen	Aus dem Lärmgutachten ergeben sich Vorgaben für Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung auf dem Grundstück Straßenfeld 9-	Auswirkungen durch Lärmimmissionen können durch entsprechende Lärmschutzmaßnahmen reduziert werden. Mit schweren

	<p>Auftrag gegeben. Mit Ausnahme eines Teiles des Wohnhauses Straßenfeld 9-11 können die Immissionsrichtwerte für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden.</p>	<p>erforderlich. Im Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen getroffen. Eine Erheblichkeit besteht nicht.</p>	<p>11. Demnach ist oben auf der Böschung nördlich der Garage eine 2 m hohe Lärmschutzwand analog zur bestehenden Ausführung südlich der Garage zu erbringen. Eine weitere 3 m hohe und 20 m lange Lärmschutzwand zur Schallabsorption ist im Bereich der Anlieferung / des Presscontainer notwendig. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen. Details sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Unter Berücksichtigung vorgeschlagener Lärmschutzmaßnahmen werden sich keine Grenzüberschreitungen geltender Immissionsrichtwerte ergeben.</p>	<p>und komplexen Auswirkungen ist nicht zu rechnen.</p>
--	--	---	--	---

### **Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen**

Die beschriebenen Auswirkungen beruhen teilweise auf konkreten Untersuchungen und Erhebungen vorliegender Sondergutachten (Boden, Lärm) und ergänzend auf überschlägigen Einschätzungen des bearbeitenden Ingenieurbüros und sind damit wahrscheinlich.

### **Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen**

Mögliche Auswirkungen durch die Überplanung der vorhandenen Strukturen und durch Lärmimmissionen sind dauerhaft mit Bestehen der geplanten Maßnahmen. Auswirkungen durch Gehölzverluste sind kompensierbar.

### **5. Zusammenfassung**

Durch die Planung wird auf bereits bebauten Grundstücken eine neue Nutzungserweiterung ermöglicht. Anhand einer Erstbewertung ehemaliger und bestehender Nutzungen wurde der Altlastenverdacht im Plangebiet widerlegt. Wertvollere Lebensraumstrukturen sind in Form von Straßenbäumen entlang der Solmitzstraße und eines ehemaligen Gartengrundstückes vorhanden. Mögliche Auswirkungen durch die Inanspruchnahme dieser Strukturen sind unter Berücksichtigung artenschutzbezogener Regelungen zur Baufeldräumung und durch Baumpflanzungen minimier- und kompensierbar.

Die Planung führt des Weiteren zu Immissionen aus der Belieferung des neuen Marktes und dem Lärm auf dem Parkplatz. Über Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft sichergestellt werden.

Aus den zu erwartenden Auswirkungen lassen sich somit keine Erfordernisse für eine Umweltverträglichkeitsprüfung ableiten.

**UVP erforderlich?**

ja

nein