



► Nr. VO/2016/03691
öffentlich

Lübeck, 26.04.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Ausnahme aus der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 09.29.00 - Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee - hier: Weidentrift 4-6, Neubau Drogeriefachmarkt (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
18.05.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.06.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Für den beantragten Neubau eines Drogeriemarktes mit ca. 700 qm Verkaufsfläche am Weidentrift 4-6 (Bauantrag Az.: 0472/2016, eingegangen am 01.03.2016) wird gemäß § 14 Abs. 2 BauGB die Zulassung einer Ausnahme von der Veränderungssperre für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 09.29.00 – Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee – beschlossen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 5.610.5 Bauaufsicht/ Bauberatung/ Prüfamts für Standsicherheit
Ergebnis: Zustimmung; es wurden keine Bedenken vorgebracht

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

Ja
Nein

Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (Anlage 1)

Begründung:

Siehe Anlage 1

Anlagen:

1. Begründung zur Ausnahme von der Veränderungssperre
2. Übersichtsplan

Senator F. - P. Boden

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

1. Antragsgegenstand

Gemäß eingereichtem Bauantrag (Az.: 0472/2016, eingegangen am 01.03.2016) wird der Neubau eines Drogeriemarktes mit Freiflächen beantragt, um dem Expansionskurs verbunden mit dem Ausbau des Filialnetzes des Unternehmens Rechnung zu tragen.

Das beantragte Vorhaben befindet sich im Stadtteil St. Jürgen, am nördlichen Rand des Stadtbezirks Strecknitz / Rothebek auf den Flurstücken 157/23, 157/26, 333 tlw. Und 1804 tlw. in Flur 13 der Gemarkung Strecknitz (siehe geschwärzte Fläche im Übersichtsplan, Anlage 2). Das Grundstück ist über die Ratzeburger Allee erschlossen.

Vorgesehen ist die Errichtung eines Drogeriemarktes nordöstlich eines bestehenden Discounters. Auf dieser Fläche waren bis vor einigen Jahren ein Fachmarkt sowie ein Wohngebäude vorhanden, diese wurden aber bereits vor ca. zwei Jahren abgerissen. Beantragt ist eine Verkaufsfläche von ca. 700 qm, ergänzende Läden und Shops sind nicht vorgesehen. Das Vorhaben unterschreitet somit die Schwelle zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Durch die Anordnung auf dem Grundstück sowie die Organisation der Betriebsabläufe wird eine Abschirmung der stark frequentierten Bereiche (Eingangsbereich, Stellplatzanlage) gegenüber der westlich angrenzenden Wohnbebauung ausgebildet. Die Anlieferung erfolgt an der nördlichen Gebäudeseite, eine Durchfahrt zur Straße Weidentruff für Lieferfahrzeuge ist in diesem Bereich nicht möglich. Die Abschirmung gegenüber der Wohnbebauung erfolgt zudem durch Erhalt des vorhandenen baumbestandenen Grünstreifens entlang der Straße Weidentruff sowie durch Neupflanzung einer Hecke.

Die (Haupt)Erschließung erfolgt durch Anbindung an die Ratzeburger Allee im Osten, untergeordnet kann über die Straße Weidentruff zu- bzw. abgefahren werden. Durch die Synergieeffekte mit dem bestehenden Discounter ist von keiner signifikanten Zunahme der Anzahl an Pkw auszugehen. Das Plankonzept sieht eine gemeinsame Nutzung der Stellplatzflächen des Drogeriemarkt-Neubaus und des südöstlich angrenzenden Discounters vor.

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

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

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

Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Bereich des Stadtteilzentrums Wirth-Center/ Ratzeburger Allee. Darüber hinaus soll die Funktion des Stadtteilzentrums durch kundenorientierte Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe gestärkt werden.

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

3. Zulässigkeit einer Ausnahme

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

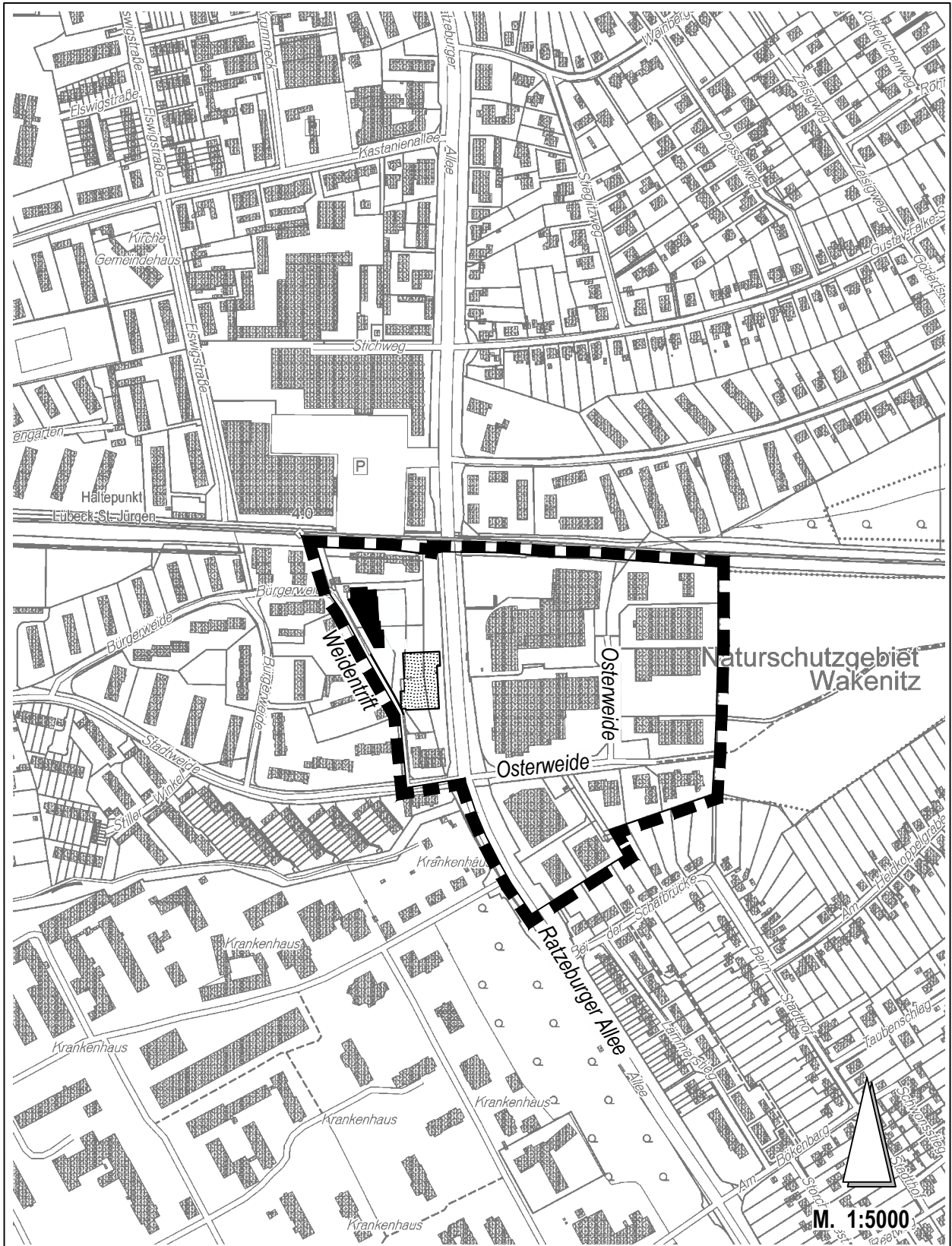
Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Sicherung der Versorgungsfunktion des vorhandenen Stadtteilzentrums vorrangig durch Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich.

Das beantragte Vorhaben beinhaltet die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes westlich der Ratzeburger Allee. Die Bebauung und Nutzung der Grundstücke in diesem Bereich bestimmt sich gegenwärtig nach § 34 BauGB. Die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens sind bereits mit dem Antragsteller im Vorfeld abgestimmt worden und in den Bauantrag eingeflossen. Da davon auszugehen ist, dass durch die zu erwartenden Synergieeffekte mit dem vorhandenen Discounter durch das Vorhaben selbst keine signifikante Zunahme des Kunden- und Lieferverkehrs induziert wird, sind auch keine spürbaren zusätzlichen Lärm- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Minderungsmaßnahmen sind im Bebauungskonzept (siehe Punkt 1) vorgesehen. Aufgrund der geringen Zunahme der Verkehrsmenge wird es zu keinen schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des § 3 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) kommen.

Die Neuansiedlung des Drogeriemarktes dient der Stärkung des Stadtteilzentrums Wirth Center/ Ratzeburger Allee und entspricht den Zielsetzungen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (beschlossen durch die Bürgerschaft im Jahr 2011). Aufgrund der Verkaufsfläche unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 qm sind wesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklung anderer zentraler Versorgungsgebiete nicht zu erwarten. Auch sind keine Beeinträchtigungen für die Nahbereichsversorgung ebenso wichtiger solitärer Nahversorgungsstandorte zu befürchten.

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

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



G:\150-CAD-Arbeitsbereich\B-PLANUNG\09-29-00\CAD\Übers-B-09-29-00.dwg-Heraus-Veränd-sperre-Weidentrft 4-6

26.04.16 Biermann/Brack

Lage des beantragten Vorhabens auf dem Grundstück Weidentrft 4-6 innerhalb des Geltungsbereiches der Veränderungssperre für den in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 09.29.00 " Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee "

Plangeltungsbereich

 beantragtes Vorhaben