

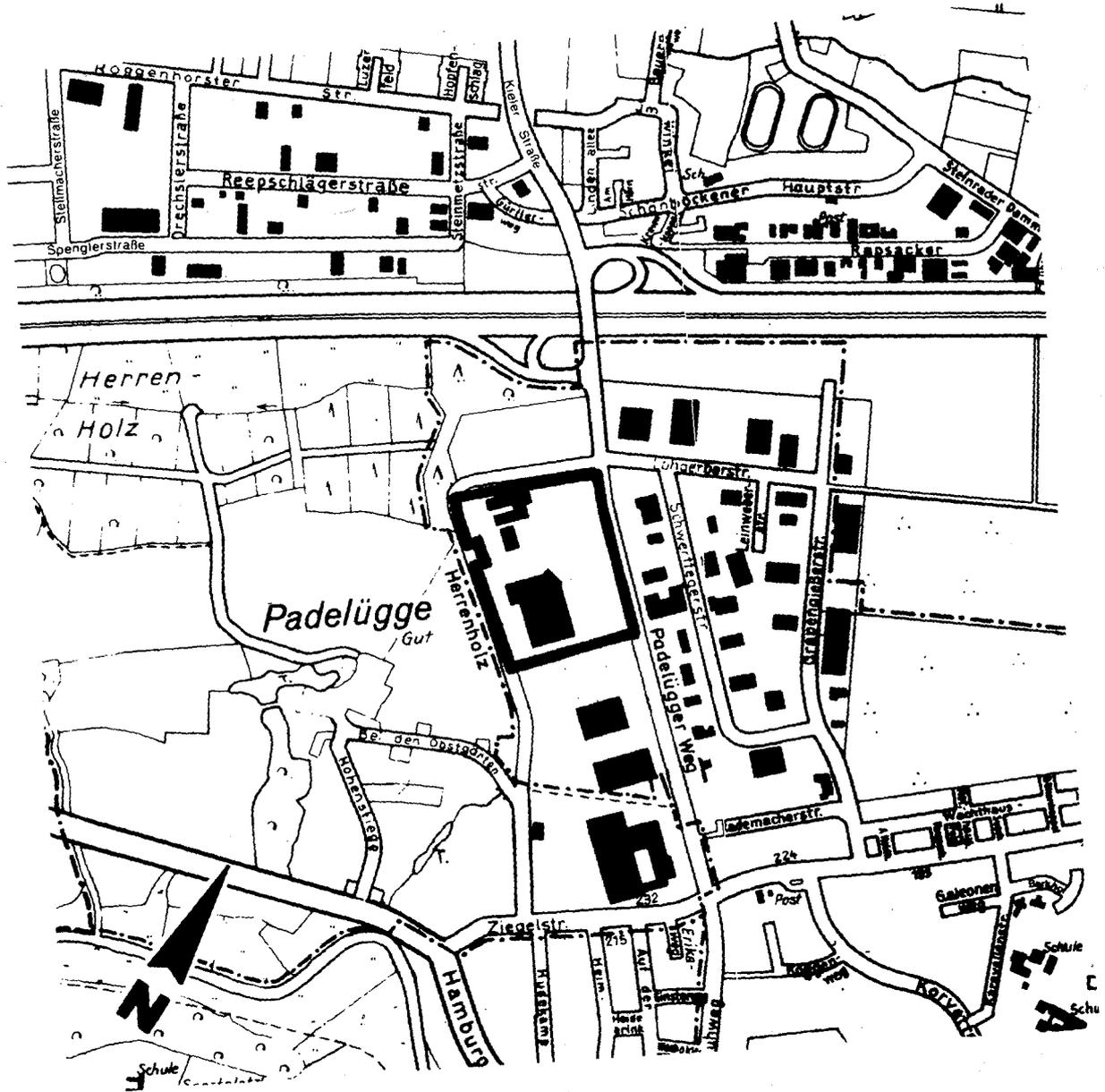
BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan 22.55.03 – Herrenholz Süd – (3. Änderung)

Fassung vom 12.09.2001

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



1. Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan 22.55.03 überplant Teile der Bebauungspläne 22.55.01, 22.55.02 und 22.56.00 – Herrenholz-Nord. Der Bebauungsplan 22.55.02 – Herrenholz Süd – (2. Änderung) weist die Bebauungsplanfläche als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ aus. Die gesonderte Festsetzung gemäß Ziffer 1.2 für die Fläche SO 1 der geplanten Bebauungsplanänderung lautet:

„In dem Sondergebiet 1 sind neben den Nutzungen nach Ziff. 1.1 Einzelhandelsbetriebe als Verbrauchermärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten gem. Ziff. 1.1.2 bis zu 8.500 m² Verkaufsfläche zulässig. Außerdem sind zwei sonstige Einzelhandelsbetriebe mit den zentrenrelevanten Sortimenten, Spielwaren, Foto- und Videogeräte und Zubehör, Optik, Elektrowaren (weiße und braune Ware) und Computer bis zu 5.800 m² Verkaufsfläche zulässig.“

Diese bisher im Bebauungsplan 22.55.02 unter Ziff. 1.2 aufgeführte Festsetzung wird wegen der Festsetzung einer höheren Zulässigkeit der Verkaufsfläche geändert. Außer den sonstigen textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan 22.55.02 gelten auch weiterhin die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes 22.55.01, der insbesondere das Maß der baulichen Nutzung regelt.

Die Sondergebietsfläche 2 ist bisher im Bebauungsplan 22.56.00 als Gewerbegebiet ausgewiesen worden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan 22.55.02 in Bezug auf die zulässige Art der Nutzung treten anstelle der bisherigen Festsetzungen. Darüber hinaus sind weiterhin die sonstigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.56.00, die insbesondere das Maß der baulichen Nutzung regeln, rechtsverbindlich.

2. Geltungsbereich

Die Bebauungsplanänderung umfasst folgende Flurstücke im Stadtteil Buntekuh, Gemarkung St. Lorenz in der Flur 18: 37/29, 37/80, 37/94, 37/44, 37/78 und 37/82.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan für den Bereich des Sondergebietes 1 ist aus der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes, der die Fläche der Bebauungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ darstellt, entwickelt. Der Bereich des Sondergebietes 2 ist aus der 54. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt.

4. Ziel und Inhalt der Planung

4.1 Sondergebiet 1

Durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes sollen im Bereich des Sondergebietes 1 die Voraussetzungen für die Erweiterung eines Einzelhandelsbetriebes mit den zentrenrelevanten Sortimenten Foto- und Videogeräte und Zubehör, Optik, Elektrowaren (weiße und braune Ware) und Computer geschaffen werden. Die im Bebauungsplan 22.55.02 – Herrenholz Süd - festgesetzte maximale Größe von 5.800 m² Verkaufsfläche wird durch die beiden vorhandenen Einzelhandelsbetriebe neben dem Verbrauchermarkt bereits ausgeschöpft.

Der stark expandierende Markt für Elektronikartikel macht eine Erweiterung des Fachmarktes erforderlich. Insbesondere der Bereich Neue Medien und die damit verbundenen Dienstleistungen sowie eine marktgerechte Präsentation neuer digitaler Unterhaltungselektronik erfordern die Bereitstellung zusätzlicher Verkaufsflächen. Darüber hinaus besteht ein steigender Flächenbedarf auf Grund gesteigerter Anforderungen an die Produktvielfalt im Bereich sonstiger Elektrowaren. Das zusätzliche Flächenangebot von 2.000 m² dient somit neben einer branchentypischen Bestandssicherung insbesondere einer marktgerechten Präsentation bereits vorhandener, aber stark expandierender Produktbereiche.

Die Zielvorstellungen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes, in den Gewerbegebieten beiderseits des Padelügger Weges die Ansiedlung von großflächigen Einkaufseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zu ermöglichen sowie die spezielle Zielvorstellung des Bebauungsplanes 22.55.02 – Herrenholz Süd -, die vorhandenen großflächigen Einkaufseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Bereich zu sichern, bleiben durch diese B-Planänderung im Grundsatz bestehen.

Durch die Ausweisung zusätzlicher Flächen für zentrenrelevante Sortimente sind keine gravierenden Auswirkungen auf die Versorgungszentren der Hansestadt Lübeck gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept zu erwarten, da die zusätzlich mögliche Verkaufsfläche nur der Erweiterung eines vorhandenen Betriebes mit im Wesentlichen gleich bleibendem Sortiment dient, die mögliche Erweiterungsfläche relativ gering ist und diese vor allem hier optimalen Warenpräsentationen dienen soll.

4.2 Sondergebiet 2

Die Fläche des Sondergebietes 2 gehört gemäß Einzelhandelsentwicklungskonzept von 1996 ebenso wie die Bebauungsplanbereiche 22.52 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Süd, 22.53 – Gewerbegebiet Padelügger Weg Nord -, 22.54 – Große Heide-

koppel – und 22.55 – Gewerbegebiet Herrenholz Süd – zu dem Standortbereich Padelügger Weg/Ziegelstraße, an dem großflächige Einkaufseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten konzentriert werden sollen. Die für die o. g. Bebauungsplanbereiche erfolgte Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes im Rahmen von Bebauungsplanänderungen wurde seinerzeit für diesen Geltungsbereich bzw. von Teilen dieses Geltungsbereiches zurückgestellt und wird durch diese Bebauungsplanänderung nachgeholt. Die grundsätzlichen Zielvorstellungen der o. g. Bebauungsplanänderungen sind auch für diese Bebauungsplanänderung maßgebend.

Der Bebauungsplan weist entsprechend diesen Zielvorstellungen die bisher als Gewerbegebietsflächen festgesetzten Flächen als Sondergebiet für die Betriebsart großflächige Einkaufseinrichtungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten aus. Daneben sind die in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin zulässig. Damit wird der vorhandenen gewerblichen Nutzung Rechnung getragen und weitere Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben wie z. B. Möbelmärkten, ist der Verkauf von Randsortimenten branchenüblich. Um ein überproportionales Angebot von Randsortimenten zu verhindern, sind im Bebauungsplan die Randsortimente begrenzt worden.

Die Festsetzung, dass Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes und sonstige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Reparaturbetrieben nur bis 200 m² BGF zugelassen sind, wurde vorgenommen, um die Ansiedlungswünsche entsprechender Betriebe von 200 m² bis 1.200 m² BGF auf die von der Bürgerschaft beschlossenen zentralen Einkaufsbereiche sowie die wohngebietsnahen Gewerbeflächen zu lenken. Außerdem sollen dadurch die Entwicklungsmöglichkeiten für das vorhandene produzierende Gewerbe das Handwerk, den Großhandel und das sonstige Gewerbe, gesichert werden.

5. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Maß der Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht geändert, so dass gegenüber den gültigen Bebauungsplänen 22.55.01 und 22.56.00 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

6. Altlasten

Die Sondergebietsflächen im Bebauungsplanbereich sind als Flächen gekennzeichnet, deren Böden evtl. erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Diese Festsetzung erfolgt vorsorglich, da erfahrungsgemäß häufig in vorhandenen Gewerbegebieten auf Grund der Altnutzung die Böden kontaminiert sein können. Es sind deshalb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor jeglichen Eingriffen in den Untergrund und anderer Baumaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde/Sachgebiet Altlasten Untersuchungen (Erfassung, Gefährdungsabschätzung) durchzuführen.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Hansestadt Lübeck keine Kosten.

8. Bebauungsplan M. 1 . 5.000

(siehe Anlage)

Lübeck, 12.09.2001

5.611.3 - Stadtentwicklung

OI/Ru/Ti BEGR22503.DOC

DER BÜRGERMEISTER DER HANSESTADT LÜBECK
Fachbereich Stadtplanung
-Bereich Stadtentwicklung-



Im Auftrag

Dr.-Ing. Zahn

Im Auftrag

Bruckner