

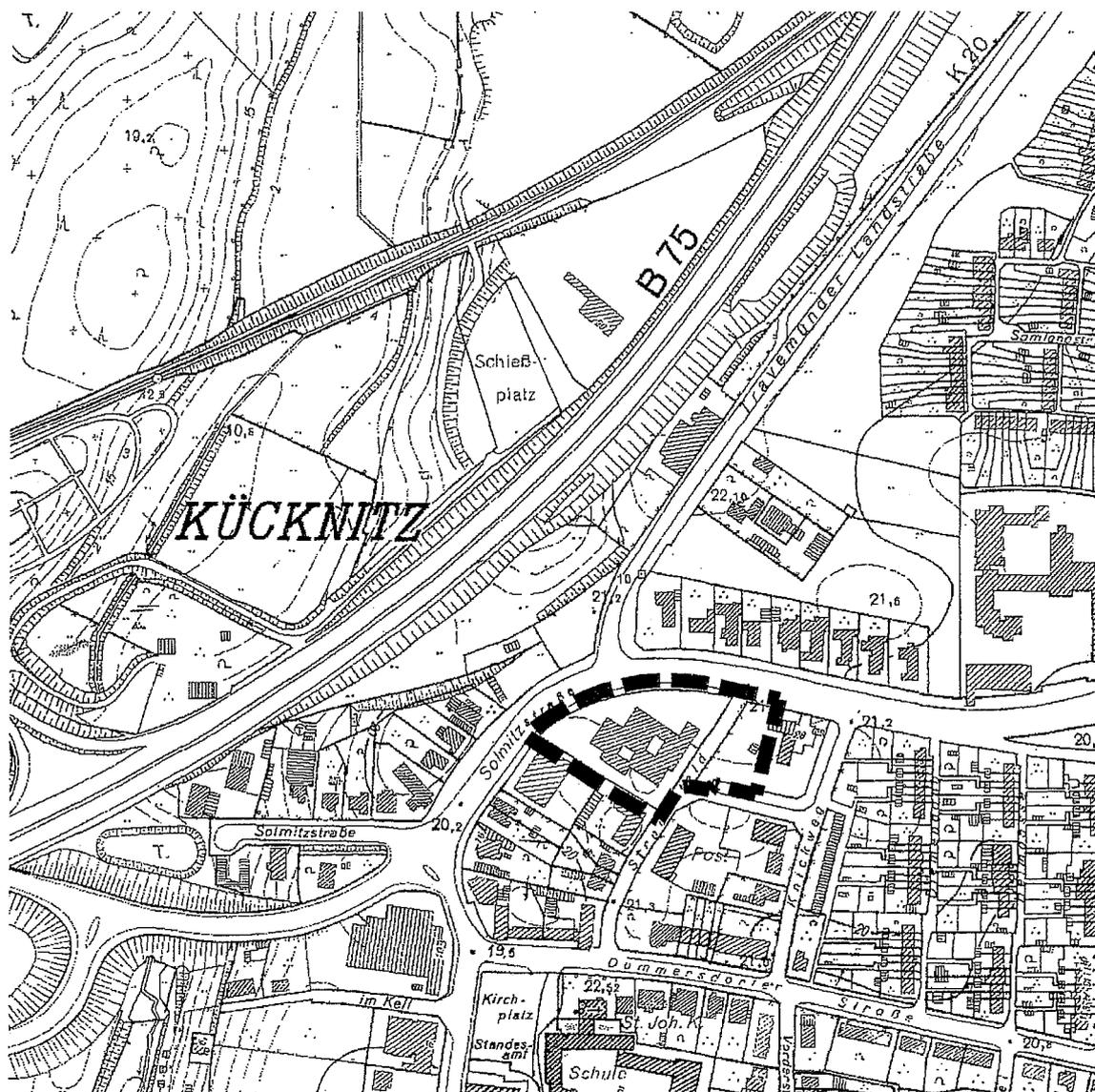
# BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 29.02.03 – Solmitzstraße / Stadtteilzentrum –  
(3. Änderung)

Fassung 06.08.2007

## Übersichtsplan



Inhaltsverzeichnis:

1.	Städtebauliche Vergleichswerte.....	3
1.1.	Flächenwerte.....	3
2.	Plangebiet.....	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation.....	3
3.1.	Bisherige Entwicklung und Nutzung .....	3
3.2.	Bisherige Festsetzungen.....	3
3.3.	Entwicklungen aus anderen Planungen.....	3
4.	Planungsgrundsätze.....	3
4.1.	Ziel und Zweck der Planung.....	3
5.	Inhalt der Planung .....	4
5.1.	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung .....	4
5.2.	Verkehrliche Erschließung .....	4
5.3.	Stellplätze .....	4
5.4.	Gestaltung .....	4
5.5.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	5
5.6.	Immissionen.....	5
5.7.	Ver- und Entsorgung .....	5
6.	Kosten und Finanzierung .....	6
7.	Anhang.....	6

## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 0,81 ha
- SO-Gebiet	ca. 0,68 ha
- Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,13 ha

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Kücknitz südlich der Solmitzstraße und umfasst Bereiche der Flur 4 in der Gemarkung Kücknitz.

Zum Plangebiet gehören folgende Flurstücke: 30/337 sowie tlw. 62/98.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Auf dem Grundstück befindet sich ein eingeschossiges Gebäudeensemble aus dem Jahr 1973. Eigentümer ist die Hansestadt Lübeck. Hier sind eine Kindertagesstätte, ein Jugendzentrum und eine Stadtteilbibliothek untergebracht.

### 3.2. Bisherige Festsetzungen

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 29.02.00. Das Plangebiet ist als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Unfallstation, Feuerwehr, Bücherei und Jugendfreizeitstätte mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

### 3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt worden. Das Plangebiet ist als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Grundstück an der Solmitzstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines SB-Marktes mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und dem Neubau der Stadtteilbibliothek geschaffen werden. Das Stadtteilzentrum von Kücknitz soll durch die Ansiedlung dieser zusätzlichen Einzelhandelseinrichtung gestärkt werden und zur Nahversorgung von Alt-Kücknitz, Dummersdorf und Roter Hahn dienen. Das vorhandene Gebäude mit Kindertagesstätte, Jugendzentrum und Stadtteilbibliothek aus dem Jahr 1973 weist einen erheblichen Instandsetzungs- und Sanierungsbedarf auf. Für die bestehenden Einrichtungen auf dem Grundstück (Kindertagesstätte, Jugendfreizeit) wird eine Ersatzunterbringung auf dem Gelände der Rudolf-Groth-Schule an der Dummersdorfer Scheide bereitgestellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (Ansiedlung eines Verbrauchermark-

tes, Neubau der Stadtteilbibliothek). Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 qm.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gemäß Anlage 1 zum UVPG<sup>1</sup> ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis 5.000 qm 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. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist durchgeführt worden und kommt zu dem Ergebnis, dass kein Erfordernis zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Auf dem Grundstück an der Solmitzstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines SB-Marktes mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und dem Neubau der Stadtteilbibliothek geschaffen werden.

Für den Bereich der Stadtteilbibliothek verbleibt es bei der Festsetzung einer Fläche für den Gemeinbedarf. Die Zweckbestimmung wird mit –Stadtteilbibliothek– konkretisiert. Um den geplanten SB-Markt realisieren zu können, wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erforderlich. Mit detailliert getroffenen Beschränkungen der Verkaufsfläche und zulässigen Sortimenten wird sichergestellt, dass ein Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelbereich entsteht. Randsortimente werden nur untergeordnet zugelassen. Ebenfalls zulässig sind ein Getränkemarkt sowie kleine Shops.

### 5.2. Verkehrliche Erschließung

Die ÖPNV-Erschließungsqualität entspricht den Vorgaben/Festlegungen des 2. RNVP der Hansestadt Lübeck.

Für die verkehrliche Erschließung des geplanten Marktes wurden Überlegungen zur Anlieferung und Anbindung der Stellplatzanlage angestellt. Schleichverkehre von den Straßen Straßenfeld und Knickweg über die Stellplatzanlage zur Solmitzstraße sind auszuschließen. Die Stellplatzanlage ist daher nur von der Solmitzstraße aus zu erreichen. Bei auftretenden Gefahrensituationen aus der Stellplatzausfahrt in die Solmitzstraße ist ein alleiniges Rechtsabbiegen oder ggf. eine Signalanlage vorzusehen. Die Zufahrt zur Anlieferzone erfolgt von der Solmitzstraße aus, die Abfahrt über die Straßen Straßenfeld und Knickweg. Im Bebauungsplan sind entsprechend Festsetzungen zum Verbot von weiteren Grundstückszufahrten getroffen.

### 5.3. Stellplätze

Stellplätze für die Stadtteilbibliothek und den SB-Markt werden auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl vorgesehen. Ebenso werden Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern eingerichtet.

### 5.4. Gestaltung

Die Ausarbeitung des Hochbautentwurfs erfolgt in enger Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck. Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung werden daher im

---

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

Bebauungsplan nicht vorgesehen. Wesentlich erscheint eine Begrenzung der Werbeanlagen für den Einzelhandelsbetrieb, damit der Komplex der Stadtteilbibliothek nicht dominiert wird. Es wird daher eine Festsetzung zu einzeln stehenden Werbeanlagen getroffen.

#### 5.5. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Jedoch sind die zentralen Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG zu berücksichtigen. Des Weiteren ist die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 anzuwenden.

Nach vorliegendem Kenntnisstand kommen im Plangebiet potenziell nur weit verbreitete und häufige Tier- und Pflanzenarten vor, die trotz des Eingriffs im Stadtgebiet weiterhin in einem guten Erhaltungszustand verbleiben werden, geeignete Habitate im Umfeld des Untersuchungsgebiet vorfinden und vergleichbare Flächen zukünftig wieder besiedeln werden, so dass voraussichtlich eine Befreiungslage nach § 62 BNatSchG vorliegt. Minimiert wird die Beeinträchtigung der Artenschutzbelange zudem durch die Festsetzung einer flächenhaften Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen, die zu einem dichten Bestand hin entwickelt werden sollen.

Durch das Vorhaben wird ein Großteil der vorhandenen Bäume überplant, die aufgrund ihrer jetzigen Standorte nicht erhalten werden können und zum Teil auch nicht erhaltenswürdig sind. Daraus resultieren gemäß der Baumschutzsatzung Kompensationserfordernisse. So sind 30 Stück Bäume als Ersatzpflanzungen für das Beseitigen geschützter Bäume zu erbringen.

Als allgemeine grünordnerische Maßnahmen ist das Anpflanzen von 12 Stück Einzelbäumen der Qualität StU 18/20 cm festgesetzt, die auch die Funktion des Ausgleichs erfüllen. Unter Berücksichtigung vorhandener Leitungstrassen wurde für die Anordnung der Bäume ein Konzept erarbeitet. Die Hälfte der Bäume (6 Stück) wird als Baumreihe zur Straße hin angeordnet. Die weiteren dienen als lockere Abschirmung zur Straße Straßensfeld und zur Überstellung der Stellplatzanlage. Um eine ausreichende Begrünung zu garantieren, finden großkronige Bäume wie Bergahorn und Platane Verwendung.

Extern müssen noch 18 Stück Einzelbäume der Qualität StU 18/20 cm als Ausgleich angepflanzt werden. Geplant ist, die im Landschaftsplan-Entwurf vorgesehene Entwicklung der Allee an der Solmitzstraße mit dieser Maßnahme durchzuführen.

#### 5.6. Immissionen

Die durch den geplanten Verbrauchermarkt zu erwartenden Immissionen im Hinblick auf benachbarte Wohnbebauung wurden in einem Gutachten untersucht. Die Planung führt zu Immissionen aus der Belieferung des Betriebes. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung der bereits vorhandenen benachbarten Gewerbebetriebe werden die Richtwerte überschritten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen (Einhausung der Anlieferung, Anlieferung nur im Zeitraum von 07:00 bis 22:00 Uhr) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

#### 5.7. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann über die bestehenden Hausanschlüsse in das öffentliche Schmutzwassernetz erfolgen. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser soll über ein Mulden-Rigolen-System versickert werden. Vorliegende Bodenuntersuchungen weisen auf gute Sickerseigenschaften hin. Eine Anbindung an das öffentliche Regenwassernetz ist nicht vorgesehen.

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationseinrichtungen. Diese dürfen nicht überbaut werden. Eine notwendige Verlegung der Anlagen ist rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen.

**6. Kosten und Finanzierung**

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

**7. Anhang**

M 1 : 5.000

Anlage

Lübeck, 06.08.2007  
Planlabor Stolzenberg  
in Abstimmung mit  
5.610 – Bereich Stadtplanung



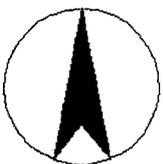
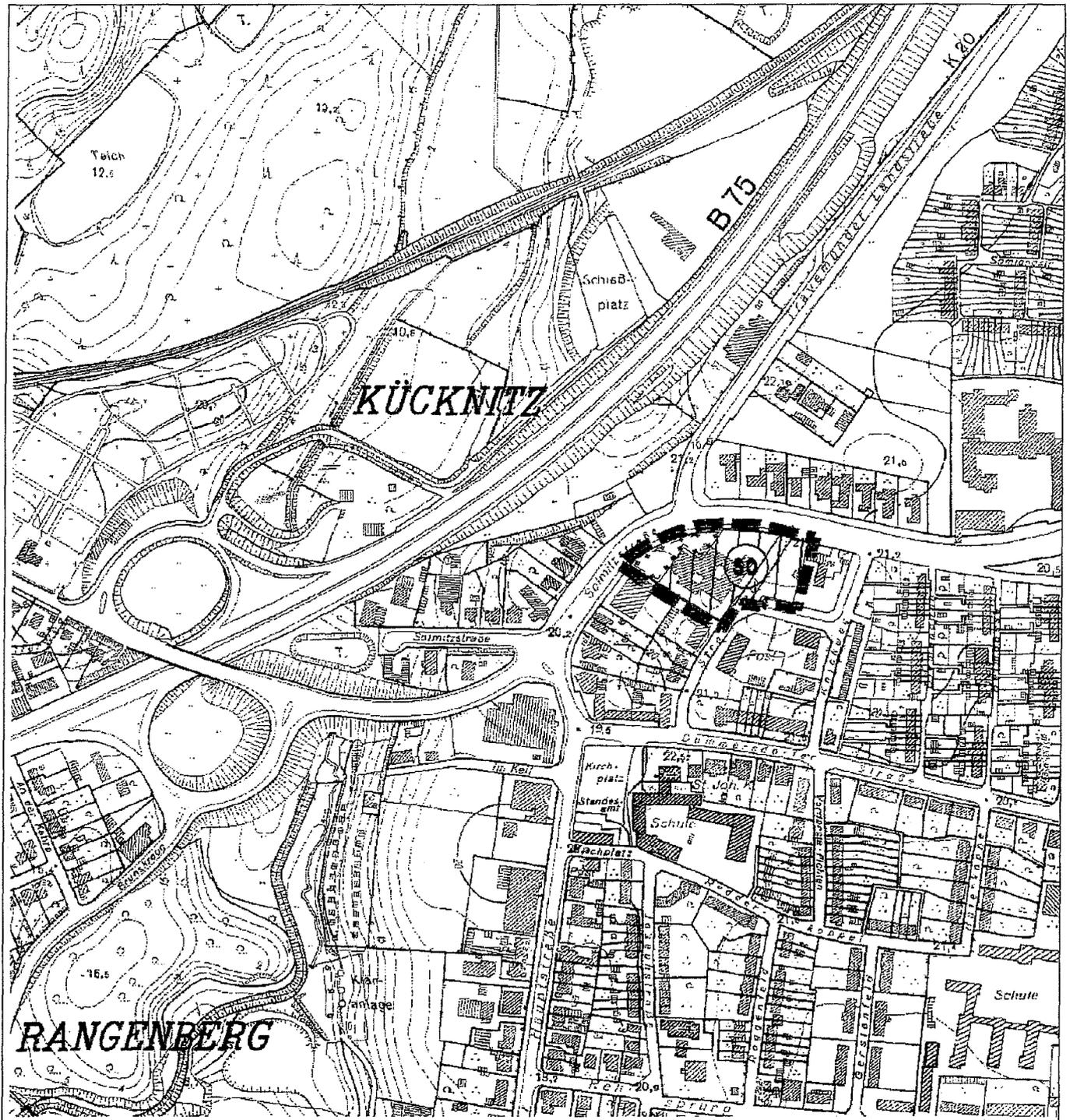
Hansestadt Lübeck  
Der Bürgermeister  
Fachbereich Planen und Bauen  
Bereich Stadtplanung  
Im Auftrag

Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schrabel

# ÜBERSICHTSPLAN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES 29.02.03 -SOLMITZSTRASSE / STADTTTEILZENTRUM- (3. ÄNDERUNG)

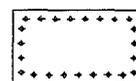


M. 1 : 5000

## Zeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereiches



Fläche für Gemeinbedarf, Stadtteilbibliothek



Sondergebiet Einzelhandel

# LANDSCHAFTSPFLERISCHER FACHBEITRAG

## KURZFASSUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29.02.03 -Solnitzstraße / Stadtteilzentrum-  
(3. Änderung)

Fassung 06.08.2007

### Allgemeines:

Auf dem Grundstück an der Solnitzstraße sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines SB-Marktes mit max. 1.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und dem Neubau der Stadtteilbibliothek geschaffen werden. Das Plangebiet ist in einem bestehenden Bebauungsplan als Fläche für Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen Unfallstation, Feuerwehr, Bücherei und Jugendfreizeitstätte mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Für das Vorhaben wird eine Änderung des geltenden Bebauungsplanes erforderlich.

### Umweltverträglichkeit:

Gemäß den Vorgaben des UVPG wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist demnach nicht erforderlich.

### Eingriffssachverhalt:

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Darüber hinaus sind jedoch die Vorschriften des § 42 BNatSchG zum Artenschutz und die Vorgaben nach der Baumschutzsatzung der Stadt Lübeck zu berücksichtigen.

Im Untersuchungsgebiet ist nach derzeitiger Kenntnis mit keinen „Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten“ von „bestandsgefährdeten“ und/oder „streng geschützten“ Arten zu rechnen. Allerdings können entsprechende Habitate „besonders geschützter“ jedoch häufiger Brutvogelarten von Eingriffen betroffen sein. Angesichts der Lage in einem bebauten Gebiet, in dem Grünstrukturen nur in Form von Gärten und Straßenbegleitgrün vorhanden sind, besitzt das UG keine bedeutende Habitat- bzw. Biotopverbundfunktion. Aus Artenschutzsicht ist das Konfliktpotenzial als eher gering einzustufen.

Gemäß § 4 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 ist es verboten, geschützte Bäume oder Teile von Ihnen zu entfernen, zu zerstören oder zu beschädigen. Durch das Vorhaben müssen 31 Stück Bäume gefällt werden. 15 Bäume unterliegen aufgrund des geringen Stammumfangs nicht der Baumschutzsatzung. Ein Baum kann erhalten werden.

### Bewertung des Eingriffs:

Aus Sicht des Naturschutzes verursacht das Vorhaben relativ geringe Eingriffe. Von Erheblichkeit ist der Baumverlust im Plangebiet. Dennoch erscheint eine Inwertsetzung der innerstädtischen

Fläche möglich, wenn Ersatzpflanzungen durchgeführt werden. So können geplante Bepflanzungen auf der Eingriffsfläche den Eingriff minimieren und teilweise kompensieren.

Da potenziell nur weit verbreitete und häufige Arten vom Eingriff betroffen sind, wird voraussichtlich eine „Befreiungslage“ gemäß § 62 BNatSchG von den Artenschutzbestimmungen vorliegen, zumal die Arten trotz des Eingriffs im Stadtgebiet weiterhin in einem guten Erhaltungszustand verbleiben werden, geeignete Habitate im Umfeld des Untersuchungsgebietes vorhanden sind und vergleichbare städtische Flächen zukünftig wieder besiedeln werden. Entsprechende Anträge sind beim LANU zu stellen.

#### Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung:

Im Plangebiet werden Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Die Anpflanzungen umfassen zum einen Einzelbaumpflanzungen in der Pflanzqualität StU 18-20 cm von 12 Stück (Bergahorn und Platane) auf der geplanten Stellplatzfläche sowie flächige Gehölzanpflanzung mit standortgerechten Gehölzen auf 140 qm. Diese Maßnahmen dienen neben der Eingrünung des Vorhabens auch der Minimierung bzw. der Kompensation der Belange des Artenschutzes und dem Ausgleich nach Baumschutzsatzung.

Darüber hinaus müssen noch 18 Stück Bäume gemäß Baumschutzsatzung extern ausgeglichen werden. Geplant ist, die im Landschaftsplan-Entwurf vorgesehene Entwicklung der Allee an der Solmitzstraße mit dieser Maßnahme durchzuführen. Auch hier erfolgt die Pflanzung in einer Qualität StU 18-20 cm.

Lübeck, 06.08.2007  
Planlabor Stolzenberg  
in Abstimmung mit  
5.610 – Bereich Stadtplanung

---