

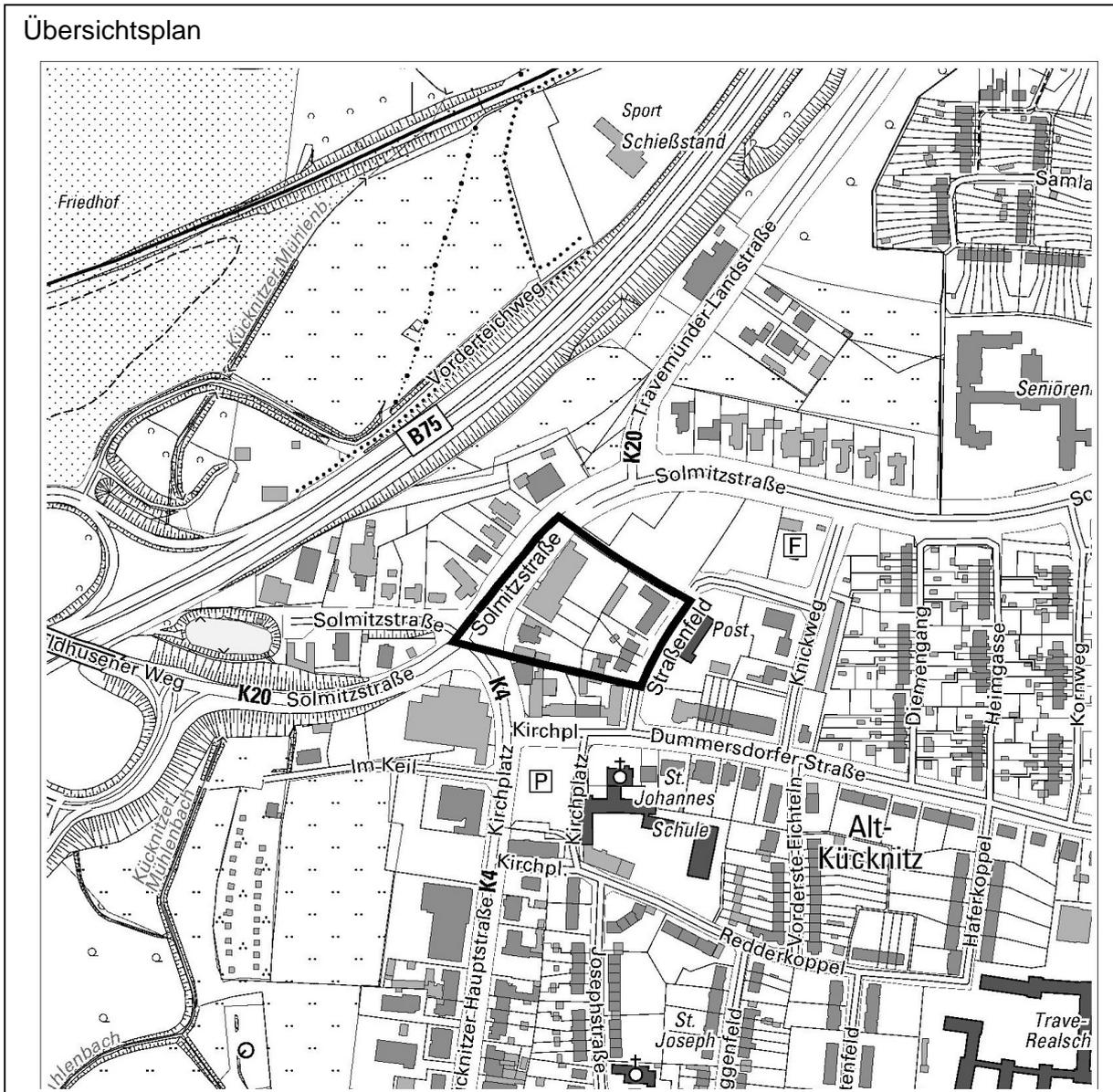
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 29.08.00 - Solmitzstraße / Straßenfeld -

Ausfertigung

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 m² Verkaufsfläche abgerissen werden und durch einen größeren Lebensmittelmarkt mit 1.200 m² 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 m² bis 5.000 m² 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.

¹ 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 m² 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 ²
Allgemeines Wohngebiet gem. § 8 BauGB	ca. 3.390 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.300 m ²

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 m² 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 m² Verkaufsfläche als Orientierungswert angesetzt. Bei einer max. zulässigen Verkaufsfläche von 1.200 m² 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 m³/ 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 ≤ 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 ≥ 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 markierte 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

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 25.02.2016 als Satzung beschlossen.

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)

L.S.

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

Im Auftrag

gez. Boden

gez. Schröder

Franz-Peter Boden
Bausenator

Karsten Schröder
Bereichsleiter

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 m² 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 UVPG² ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² 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 m² 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.

² 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.		X
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 Büro Zwecke. Die wenigen Freiflächen weisen keine bedeutenden Gehölzstrukturen o.ä. auf.		X
Die Solmitzstraße wird von größeren Platanen begleitet.		X

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

Qualitätskriterien	Betroffenheit	
	ja	nein
<p>Boden</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>Wasser</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>Natur und Landschaft</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 Teilebensräume, 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>		X
<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>		X
<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>	Im Bezug auf das Schutzgut Boden ergeben sich nur geringfügige Auswirkungen infolge einer Überbauung im Bereich des Grundstücks Solmitzstraße 16. Eine Erheblichkeit besteht nicht.	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.	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.
Wasser	Bisher weitgehend unbelastet im Bezug auf das Schutzgut Wasser, ist der rückwärtige	Das bereits vorliegende Versickerungskonzept für anfallende Oberflächenwasser	Im Hinblick auf das Schutzgut Wasser wird unter Berücksichtigung der	Im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung wird ein Versickerungskonzept

	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