

BEGRÜNDUNG

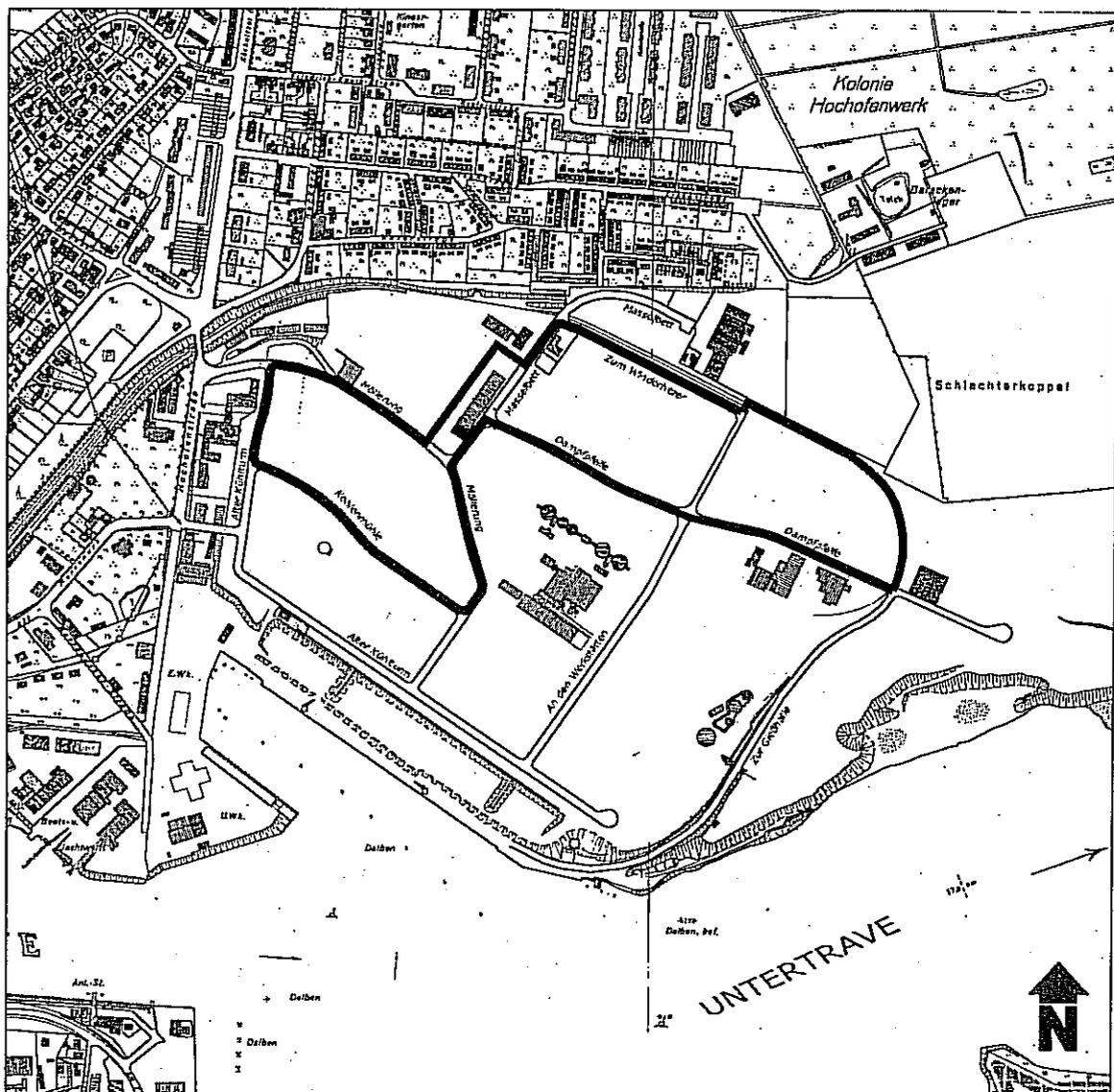
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 28.05.00 - Gewerbegebiet ehemaliges Metallhüttengelände,
Teilbereich II -

Fassung vom 16.04.2002

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte
Sondergebiete ca. 13,5 ha

2. Plangebiet

Die Bebauungsplanänderung umfasst im Stadtteil Kücknitz, Gemarkung Kücknitz, Flur 6, die Flurstücke: 16/87, 14/118, 14/188 tlw., 14/177, 14/173, 14/187, 14/111 tlw., 14/176, 14/183 tlw., 14/167 tlw., 14/186 tlw., 14/184, 14/185, 14/133, 14/36, 14/38, 14/39, 14/139 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Planung

Im Jahre 1905 wurde die Metallhüttengesellschaft gegründet. Bereits 1907 wurden 2 Hochöfen in Betrieb genommen. Im Zuge der Konkurse der Metallhüttengesellschaft im Jahre 1981 und ihrer Nachfolgerin, der Neuen Metallhütte Lübeck im Jahre 1990, wurde der Betrieb eingestellt.

Der überwiegende Teil des Betriebsgeländes befindet sich im Eigentum der städtischen Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände. In ihrer Sitzung am 16.06.1992 hat die Bürgerschaft zusammen mit einem Konzept für die Sanierung des Metallhüttengeländes auch ein Konzept für dessen künftige Nutzung beschlossen.

Das Plangebiet ist Teil der bereits sanierten Flächen.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für den Bebauungsplanbereich 28.05.00 - Gewerbegebiet ehemaliges Metallhüttengelände/Einzelhandel, Teilbereich II - wurden bisher keine Bebauungsplan-Festsetzungen getroffen.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird im Wesentlichen aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zu sichern.

Die Bürgerschaft hat im Jahre 1993 ein städtebauliches Leitbild für die künftige Entwicklung des ehem. Metallhüttengeländes beschlossen (siehe auch Lübeck plant und baut, Heft 43). Danach soll das Gelände zu einem Gewerbe- und Industriestandort auf Grundlage der §§ 34 und 35 BauGB (also ohne Bebauungspläne) entwickelt werden.

Das städtebauliche Leitbild sieht im Bereich nördlich der Straße Dampfpfeife emissionsarme Gewerbeflächen und im Bereich nördlich der Straße Möllering zum Teil Ge-

werbeflächen und zum Teil ebenfalls emissionsarmes Gewerbe vor. Zur Ermöglichung der Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes ist eine Änderung des städtebaulichen Leitbildes erforderlich. Das geänderte Leitbild ist in der Anlage erläutert.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes hat die Bürgerschaft im Jahre 1996 für den Stadtteil Kücknitz die Erhaltung und Entwicklung des bestehenden Stadtteilzentrums um den Kirchplatz /Kücknitzer Hauptstraße (Solmitzstraße) beschlossen. Ein entsprechender Bebauungsplan für dieses Stadtteilzentrum mit Schwerpunkt Einzelhandel ist im Jahre 1999 rechtskräftig geworden.

Auf Grund eines Ansiedlungsinteresses eines großflächigen Verbrauchermarktes auf dem ehem. Metallhüttengelände und dem städtischen Interesse an der Vermarktung weiterer Gewerbegebietsflächen auf dem Metallhüttengrundstück sind auf der Grundlage eines Bürgerschaftsbeschlusses vom 29.01.1998 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung dieses Betriebes im Rahmen des Bebauungsplanes 28.05.00 – Gewerbegebiet ehem. Metallhüttengelände /Einzelhandel – geschaffen worden. Dieser Bebauungsplan ist am 05.09.2000 rechtskräftig geworden.

Zwischenzeitlich ist der Wunsch bzw. das Interesse an der Ermöglichung der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzung bekannt geworden. Konkret liegt ein Ansiedlungsbegehren für einen Baumarkt vor.

Die Überprüfung ergab, dass die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe vertretbar ist. Die Zulässigkeit wird sich auf Betriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten beschränken. Eine wesentliche Beeinträchtigung des Einzelhandels im Stadtteilzentrum Kücknitz ist nicht zu erwarten, da Flächen für entsprechende Betriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten in der Regel wegen des erforderlichen Platzbedarfs hier nicht vorhanden sind und eine Ansiedlung aufgrund fehlender Flächen dort auch nicht erfolgen kann.

Der o. g. Beschluss ist durch den Beschluss der Bürgerschaft vom 31.05.2001 modifiziert worden. Am 31.05.2001 wurde u. a. beschlossen, dass zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten sowohl im Flächenangebot als auch in der Sortimentsbreite zu überprüfen und aufzuzeigen sind.

Die Überprüfung im Hinblick auf die Entwicklung im Stadtteil Kücknitz ergab, dass durch die Schaffung der Voraussetzungen zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten keine grundsätzlich negativen Auswirkungen auf das Ortszentrum zu erwarten sind (s. o.). Die Lage des geplanten Sondergebietes trägt außerdem wegen der großen Entfernung der sonst im Lübecker Stadtgebiet vorhandenen Sondergebiete zur Ansiedlung großflächiger Ein-

zelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zu einer besseren Versorgung der östlichen Stadtteile Lübecks (Kücknitz, Travemünde usw.) bei.

Die Zulassung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben begründet sich auch damit, dass die Nachfrage nach Flächen für gewerbliche Klein- und Mittelbetriebe, die entsprechend dem städtebaulichen Konzept auf dem Metallhüttengelände angesiedelt werden sollen, nicht ausreichend vorhanden ist und die hohen Kosten der Geländesanierung kürzerfristig refinanziert werden sollen.

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel (mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten) und für sonstige Gewerbebetriebe wird der nach wie vor aktuelle Gewerbegebietscharakter dieses Sondergebietes zum Ausdruck gebracht. Die Ausweisung stellt einen vertretbaren Übergang von den vorhandenen gewerblich-industriell genutzten Flächen im anschließenden südlichen Bereich des ehemaligen Metallhüttengeländes zu den gewerblich zu nutzenden Flächen mit Einzelhandelsnutzungen nichtzentrenrelevanter Sortimente dar.

4.2 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, sowie seiner 60. Änderung vom entwickelt.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Der Bebauungsplan lässt im Rahmen der Festsetzungen eines sog. „einfachen“ Bebauungsplanes die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zu. Die Ausnutzung der Grundstücke wird nach § 34 BauGB beurteilt. Die Anordnung und Gestaltung der baulichen Anlagen wird privatrechtlich im Rahmen der Grundstücksverträge auf der Grundlage der zwischen der Hansestadt Lübeck und der Grundstücksgesellschaft Metallhüttengelände abgestimmten Bebauungsvorgaben beurteilt.

Neben den zulässigen Verkaufsflächen gem. Ziff. 1.1.1 und 1.1.2 der textlichen Festsetzungen sind die in Gewerbegebieten allgemein und ausnahmsweise zulässigen sonstigen gewerblichen Nutzungen zulässig.

Entsprechend der Zielvorstellung sind im Bebauungsplangebiet Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zugelassen. Die Sortimente sind differenziert nach zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten, die im Zuge der Konkretisierung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes vom 20.06.1996 nach den Erfahrungen

anderer Länder und Gemeinden und den spezifischen Anforderungen der Hansestadt Lübeck entwickelt worden. Eine Beschränkung der Randsortimente auf 10 % der realisierten Verkaufsfläche bzw. 400 m² Verkaufsfläche wurde vorgenommen, um ein überproportionales Angebot von zentrenrelevanten Randsortimenten z. B. bei Möbelmärkten, mit Auswirkungen auf das Stadtteilzentrum Kücknitz, zu verhindern.

5.2 Erschließung

Das Bebauungsplangebiet ist erschlossen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Flankierend soll zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit der äußeren Erschließung die Seelandstraße ausgebaut werden. Die vorhandenen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen in der Kücknitzer Hauptstraße sollen zur Minimierung des Durchgangsverkehrs erweitert werden.

5.3 Eingriff in Natur und Landschaft

Ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt nicht, da das Gelände im Zuge der Abbruch- und Sanierungsmaßnahmen neu hergerichtet wurde.

5.4 Umweltschutz

Gemäß dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) besteht bei bestimmten Vorhaben die Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung. In Frage käme die UVP-Pflicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe über 5.000 m² Geschossfläche. Diese UVP-Pflicht ist jedoch nur bei der Aufstellung von Bebauungsplänen erforderlich, deren Fläche als bisheriger Außenbereich im Sinne des § 35 des Baugesetzbuches anzusehen sind. Dieses ist hier nicht der Fall. Die Bebauung wird wie bei den sonstigen Gewerbeflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf der Grundlage des § 34 beurteilt. Unabhängig von der fehlenden formalen Notwendigkeit eine UVP durchzuführen, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auch im Hinblick auf die bereits zulässigen gewerblichen Nutzungen, nicht erkennbar.

Zu erwarten sind verkehrliche Auswirkungen. Gegenüber den bisher zulässigen Nutzungen, ist bei der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit erhöhtem Verkehrsaufkommen zu rechnen. Diesem Umstand soll mit dem Ausbau der Seelandstraße und der damit verbundenen teilweisen Umlenkung des Einkaufsverkehrs auf diese entgegengewirkt werden. Die Planung für den Ausbau der Seelandstraße ist bereits in Auftrag gegeben worden.

5.5 Altlasten

Die Bebauungsplanflächen sind im Zuge der Freimachung der Flächen des Metallhüttenengeländes saniert worden.

6. Kosten und Finanzierung

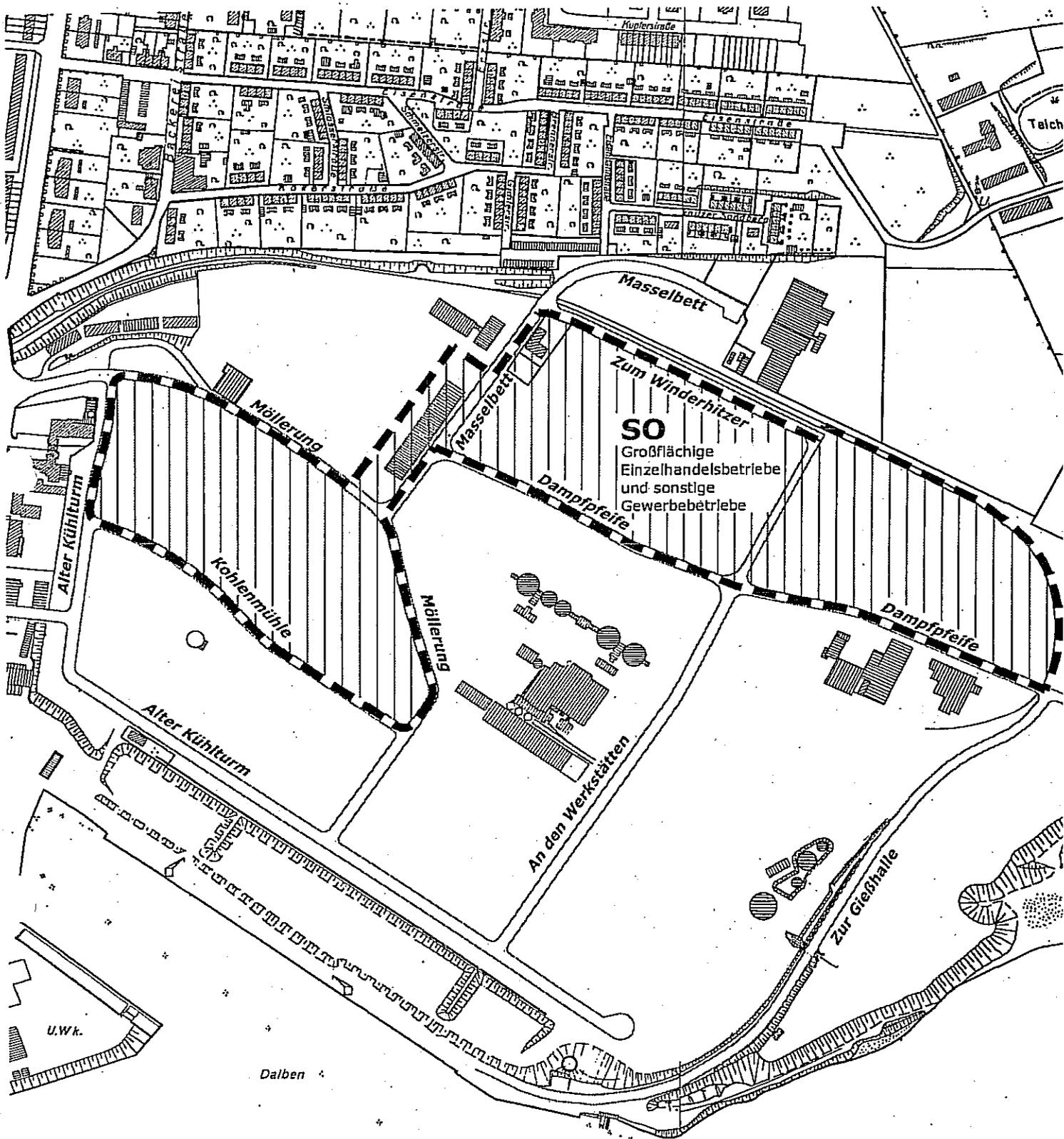
Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Hansestadt Lübeck im Bebauungsplanbereich keine Kosten. Außerhalb des Geltungsbereiches entstehen Ausbaukosten im Bereich der Seelandstraße und Umbaukosten der Kücknitzer Hauptstraße. Der Ausbau der Seelandstraße ist förderfähig durch das Land Schleswig-Holstein. Im Zusammenhang mit einem Ausbau der Seelandstraße werden Straßenausbaubeiträge erforderlich. Über die Höhe der Ausbaukosten und der Ausbaubeiträge können noch keine Angaben gemacht werden.

7. Bebauungsplan M: 1: 5.000

(siehe Anlage)

Lübeck, 16.04.2002
Fachbereich 5 - Stadtplanung
5.611.3 - Bereich Stadtentwicklung
OI/Ti Be-280500.doc

28.05.00 TEIL A PLANZEICHNUNG



SO
 Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe

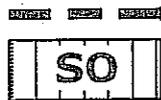
U.W.K.

Dalben

Dalben, bef.



M.1:5000



Zeichenerklärung
 Grenze des Geltungsbereiches Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe (Nichtzentrenrelevante Sortimente) und sonstige Gewerbebetriebe“

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B - TEXT

zum Bebauungsplan 28.05.00 – Gewerbegebiet ehem. Metallhüttengelände,
Teilbereich II

Fassung vom 16.04.2002

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ sind zulässig:

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Nicht-zentrenrelevante Sortimente sind:

- Möbel /Küchen /Badmöbel /Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Sanitärbedarf, Fliesen, Eisenwaren, Rollläden, Markisen, Fenster, Türen, Werkzeuge, Installationsmaterial, Beschläge
- Teppiche, Bodenbeläge
- Holz
- Öfen
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Rasenmäher
- Campingartikel
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
- Boote und Bootszubehör
- Brennstoffe

1.1.2 Zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb nach Ziff. 1.1.1 nur als branchenbezogene Randsortimente bis zu 10 % der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m² für Einzelhandelsverkaufsfläche.

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformhausartikel, Lebensmittelhandwerk
- Papier-, Schreibwaren, Bücher
- Antiquitäten
- Kinderartikel
- Kunst, kunsthandwerkliche und kunstgewerbliche Artikel
- Pharmazeutischer Bedarf, Drogeriewaren, Kosmetika
- Schnittblumen, Tiere, Zooartikel, Tiernahrung
- Textilien (Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Hüte, Schirme)
- orthopädische Artikel
- Spielwaren, Bastelartikel, Sportartikel
- Haushaltsartikel, Glas /Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck
- Foto- und Videogeräte und Zubehör, Optik

- Musikalienhandel
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Elektrowaren (weiße und braune Ware), Unterhaltungselektronik, Computer
- Nähmaschinen
- Waffen und Jagdbedarf
- Beleuchtungskörper
- Fahrräder, Fahrradzubehör

1.1.3 Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb als branchenbezogene Randsortimente bis zu 10% der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m² zulässig.

(§ 1 (4) BauNVO)

1.1.4 Neben den Nutzungen nach Ziff. 1.1.1 bis 1.1.3 die gewerblichen und sonstigen Nutzungen gem. § 8 BauNVO, sofern sie nicht nach Ziff. 1.1.1 – 1.1.3 ausgeschlossen sind.

(§ 11 (3) BauNVO)

Lübeck, 16.04.2002

5.611.3 - Stadtentwicklung

OI/Ti TB-280500.doc

Anlage

**Betr.: Bebauungsplan 28.05.00 – Gewerbegebiet ehemaliges Metallhüttengelände –
Teilbereich II**

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 06.05. die Verwaltung gebeten, einen ergänzenden Vermerk in Bezug u. a. auf die Seelandstraße (Kostenhöhe, wen treffen die Kosten in welcher Höhe) der Vorlage auf dem Weg zur Bürgerschaft beizufügen.

Der beiliegende Vermerk des Bereiches 5.661 – Verkehr wurde bereits aus anderem Anlass am 07.11.2001 erstellt und gilt unverändert.

Im Auftrag

Oldenburg
Oldenburg