

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Gemeinde Lüdersdorf	Vorlage-Nr:	VO/4/0617/2018 - Fachbereich IV		
	Status:	öffentlich		
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland		
	Datum:	24.05.2018		
	Telefon:	038828-330-1410		
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de		
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 "Einzelhandel am Bahnhof der Gemeinde Lüdersdorf im Ortsteil Herrnburg" hier-Aufstellungsbeschluss				
Beratungsfolge		Abstimmung:		
05.06.2018	Bauausschuss Lüdersdorf	Ja	Nein	Enth.
19.06.2018	Gemeindevertretung Lüdersdorf			

Sachverhalt:

Die Gemeinde Lüdersdorf beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Verfahren nach § 13a BauGB.

Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens ist ein Antrag des Vorhabenträgers H.O.L.M. Grundstücksgesellschaft mit dem Ziel der Verlagerung des Discounters Aldi aus der Straße „Am Bahnhof“ in die Bahnhofstraße Ecke Hauptstraße und der Neugestaltung des Edeka-Marktes, um den geänderten Marktanforderungen gerecht zu werden. Die Erschließung der Einzelhandelsbetriebe erfolgt über die bereits vorhandene Zufahrt des Edeka-Marktes. Der bisherige Standort des Aldi-Marktes wird aufgegeben und einer neuen Nutzung zugeführt. Die geplante Neugestaltung des Edeka-Marktes erfolgt entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg).

Grundlage für den Aufstellungsbeschluss bildet die Grundsatzentscheidung des Bauausschusses der Gemeinde Lüdersdorf vom 07.02.2017, den Standort des Lebensmitteldiscounter Aldi in der Gemeinde im Ortsteil Herrnburg zu sichern und eine Erweiterung entsprechend den geänderten Marktanforderungen zu ermöglichen. Einer Verlagerung des Lebensmitteldiscounter Aldi außerhalb der Gemeinde Lüdersdorf soll entgegengewirkt werden. Die Realisierung der Verlagerungsabsichten ist mit der Sicherung und Entwicklung des Standortes des Einkaufszentrums verbunden. Die Zielsetzungen der Planung sollen im Rahmen der Planungsanzeige mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung zeitnah erörtert werden.

Die Verlagerungsabsichten des Aldi-Marktes sind verbunden mit der Aufgabe des Standortes des vorhandenen Aldi-Marktes im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17. Es soll eine Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz erfolgen. Der nunmehr favorisierte Standort für die Neuerrichtung des Aldi-Marktes befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen der Landesstraße und der Straße „Am Bahnhof“. Die Realisierung der Tankstelle ist nicht erfolgt. Die Gemeinde Lüdersdorf nimmt den Antrag des Grundstückseigentümers zum Anlass, ihre städtebaulichen Zielsetzungen neu zu definieren und die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Herrnburg am Standort zu favorisieren.

Die Gemeinde Lüdersdorf beabsichtigt die Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes im Ortsteil Herrnburg planungsrechtlich vorzubereiten. Hierbei handelt es sich nicht um die zusätzliche Ansiedlung von Lebensmittelmärkten, sondern um eine Verlagerung und Neugestaltung bereits vorhandener Anbieter am vorhandenen Standort in der

Gemeinde. Der Aldi-Markt beabsichtigt seinen Standort hinter dem vorhandenen Edeka-Markt auf die unbebaute und bisher städtebaulich ungeordnete Freifläche vor dem Edeka-Markt zu verlagern (BEREICH A). Mit dieser Verlagerung ist eine Erhöhung der Verkaufsfläche von derzeit zulässigen 1.200 m² auf 1.300 m² verbunden. Es handelt sich um eine Erhöhung der Verkaufsfläche des Aldi-Marktes um 100 m².

Die geplante Neugestaltung des Edeka-Marktes erfolgt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und der dort getroffenen Festsetzungen (BEREICH B).

Der Standort des im Bestand vorhandenen Aldi-Marktes befindet sich im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 17 „Bookhorstkoppel“. Die derzeit festgesetzte Verkaufsfläche von 1.200 m² soll auf 1.400 m² erhöht werden und die Anlieferzone soll umverlegt werden. Eine Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz ist städtebauliches Ziel der Gemeinde Lüdersdorf (BEREICH C).

Die Verlagerung des Aldi-Marktes und die Neugestaltung des Edeka-Marktes ist verbunden mit der Möglichkeit einer Anhebung des Standards der Nahversorgungsmärkte an die heutigen Anforderungen. Für die Gemeinde Lüdersdorf ist es primäres städtebauliches Ziel den vorhandenen Nahversorgungsstandort zu erhalten und einer Verlagerung des Aldi-Marktes aus dem Gemeindegebiet entgegen zu wirken. Eine Verlagerung des Marktes auf Flächen außerhalb der Gemeinde ist verbunden mit der Schwächung des Nahversorgungsstandortes in der Gemeinde Lüdersdorf.

Die Gemeinde Lüdersdorf beabsichtigt zur Realisierung dieser Planungsziele die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg.

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage Herrnburg und es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufzustellen. Nach Durchführung der UVP-Vorprüfung wird über die Anwendbarkeit des Verfahrens nach § 13a BauGB abschließend entschieden. Der Flächennutzungsplan wäre dann im Rahmen der Berichtigung für einen Teilbereich anzupassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 überdeckt den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen der Landesstraße und der Straße „Am Bahnhof“ vollständig und einen unterordneten Teilbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg). Das bisherige Planungsrecht für die Flächen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 wird nach Abschluss des Planverfahrens vollständig ersetzt.

Beschlussvorschlag:

1. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Lüdersdorf fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Einzelhandel am Bahnhof“ im Ortsteil Herrnburg zwischen Landstraße und Straße Am Bahnhof begrenzt:
 - im Norden durch die Bahnhofstraße,
 - im Osten durch das vorhandene Einkaufszentrum,
 - im Süden durch die Anlagen der Bahn, Bahnstrecke Lübeck – Bad-Kleinen,
 - im Westen durch die Hauptstraße (L 02).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24 überdeckt den Geltungsbereich der rechtskräftigen Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Gemeinde Lüdersdorf für den Neubau einer SB-Tankstelle zwischen der Landesstraße und der Straße „Am Bahnhof“ vollständig und einen unterordneten Teilbereich der rechtsverbindlichen 1. Änderung und Ergänzung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet „Am Bahnhof“ (Einkaufszentrum Herrnburg) teilweise und ersetzt diese Planungen.

2. Das Planungsziel besteht in der Sicherung und Entwicklung des vorhandenen Nahversorgungsstandortes verbunden mit der Verlagerung des Aldi-Marktes am Standort. Das städtebauliche Ziel besteht in der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel.
3. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Übersichtsplan mit Darstellung der Plangeltungsbereiche
Darstellung Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 24
Lageplan Nahversorgungsstandort gesamt (ohne Maßstab)
Darstellung der Höhenentwicklung (ohne Maßstab)