



Lübeck, 15.06.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Yvonne Biermann (E-Mail: yvonne.biermann@luebeck.de Telefon: 122-6117)

Bebauungsplan 05.33.02 – Hochstraße / Josephinenstraße - Satzungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
15.07.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
07.09.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.09.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.09.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- Die während der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 05.33.02 – Hochstraße / Josephinenstraße – sowie die während der eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die während der eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
- Auf Grund des § 10 BauGB wird der Bebauungsplan 05.33.02 – Hochstraße / Josephinenstraße – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.
- Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu

machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten und im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauBG beteiligt.

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.500 Soziale Sicherung
- 2.530 Gesundheitsamt
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe beiliegenden Auswertungsbericht)

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja
Nein
Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Nein
Ja (Anlage 1)
Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 8.2 der Begründung (s. Anlage 5)

Begründung:

siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die während der eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht)

- 2 Bebauungsplan 05.33.02, Entwurf zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 05.33.02, Entwurf zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

Bebauungsplan 05.33.02 – Hochstraße/ Josephinenstraße –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung:

Es ist eine Stellungnahme aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit abgegeben worden.

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in drei Teile.

In **Teil A** werden die Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit einwenderbezogen ausgewertet.

In **Teil B** werden die Stellungnahmen der städtischen Bereiche einwenderbezogen ausgewertet.

In **Teil C** werden alle Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen einwenderbezogen ausgewertet.

Aufgestellt:
Lübeck, den 10.06.2015

claussen-seggelke stadtplaner
Hamburg

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung
Yvonne Biermann

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Teil A: Stellungnahmen aus der Unterrichtung der Öffentlichkeit / Stand: 10.06.2015

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Nr. 1 Taschenmacherstr. 21-25, 23556 Lübeck (Schreiben vom 14.07.2011)		
<p><u>Änderung des Aufstellungsbeschlusses zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben</u> Seit 2008 habe das Bauamt Lübeck Kenntnis von der geplanten Bebauung auf dem Grundstück Hochstraße Nr. 86. Von Anfang an sei ihrerseits eine Einzelhandelsnutzung favorisiert und durch einen entsprechenden positiven Bauvorbescheid seitens der Stadt auch in Aussicht gestellt worden. Zu dem Zeitpunkt sei es ausdrücklich begrüßt worden, den gesamten Nahversorgungsstandort an dieser Stelle auszubauen und zu konzentrieren. Auch die Integration der Gewerbeflächen in die Sonderflächen sei als aussichtsreich betrachtet worden. Zu Beginn der konkreten Bebauungsplanung mit potentiellen Mietern galt es nur noch die Zufahrt zum Grundstück zu klären. Hier sei seitens des Fachbereichsleiters ein Vorschlag ausgearbeitet worden, dessen Umsetzung ein Verkehrsgutachten beinhaltete. Im Sommer 2010 wurde daher das Verkehrsgutachten beauftragt, welches im Juli 2010 eingereicht wurde. Seit dem habe es ein hin und her, immer wieder Verzögerungen und kein Vorankommen gegeben. Nunmehr solle, für die Einwender vollkommen ohne Vorwarnung oder Vorgespräche, jegliche Einzelhandelsnutzung auf ihrem Grundstück untersagt werden. Dafür werde ein Einzelhandelsentwicklungskonzept herangezogen, das keinen Hinweis auf Daten und Fakten gäbe, die auf das tatsächliche Potential des städtischen Bereichs Vorwerk eingehen. Es gäbe lediglich die Information, dass der Bedarf an Nahversorgung in diesem Bereich gedeckt sei. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept ordne 25 Versorgungsstandort-</p>	<p>Keine Änderung des Aufstellungsbeschlusses In Ihrem Schreiben kritisieren die Einwender den Aufstellungsbeschluss und verweisen auf den positiven Bauvorbescheid von 2008. Dieser Bescheid vom 20.06.2008 zum Bauort Hochstraße Nr. 86 erging in der Formulierung, dass gegen die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben nur dann keine Bedenken bestehen, wenn diese selbständig und unabhängig voneinander so gebaut, organisiert und betrieben werden, dass sie nicht als Funktionseinheit wirken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Klärung der Einzelheiten dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten ist. Aus diesen Formulierungen im Bauvorbescheid ist weder erkennbar, dass die Stadt an dieser Stelle den gesamten Nahversorgungsstandort konzentrieren will, noch dass sie das Grundstück in die Sonderflächen integrieren will. Diese Ziele hätten ein Bebauungsplanverfahren erfordert. Die Erteilung des Bauvorbescheides erfolgte auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts. Diesbezügliche Grundlage ist der Bebauungsplan 05.33.01 - Schwartauer Landstraße I Neißestraße (1. Änderung) von 1998. Für das Grundstück Hochstraße 86 ist Gewerbegebiet festgesetzt, in dem Gewerbebetriebe sowie Einzelhandelsbetriebe bis 700 qm Verkaufsfläche zulässig sind. Die Gültigkeit des Bauvorbescheides beträgt drei Jahre. Auf die Verlängerung der Frist besteht ein Rechtsanspruch, wenn das Vorhaben (weiterhin) den geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht.</p>	<p>nicht zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>te in Lübeck und Travemünde, die alle mehr oder weniger städtisch zu überplanen wären. Das Konzept sei eben erst im Mai 2011 beschlossen worden und interessanterweise sei sofort der Beschluss für das B-Plan-Änderungsverfahren für diesen Standort aufgestellt worden, obwohl der Standort einige Zeit zuvor noch das Potenzial zur Weiterentwicklung hatte.</p> <p>Durch die Entscheidung des Bauausschusses sehen die Einwander, entgegen den Äußerungen im Aufstellungsbeschluss, für sich erhebliche wirtschaftliche Nachteile. Diese hätten entgegen den Aussagen des Punkts 5. des Aufstellungsbeschlusses Auswirkungen auf die Stadt, da die hier angestrebte und mit positivem Bauvorbescheid zugesicherte Einzelhandelsnutzung negiert werde. Insofern seien Schadenersatzforderungen möglich.</p> <p>Die Einwander fordern die Planverfasser auf, das Grundstück aus dem veröffentlichten Aufstellungsbeschluss herauszunehmen und die in der genehmigten Bauvoranfrage gemachten Aussagen einzuhalten.</p>	<p>Die Ziele des Bebauungsplans von 1998 haben sich jedoch nicht zuletzt aufgrund des beschlossenen Zentrenkonzepts der Hansestadt Lübeck von Februar 2011 geändert.</p> <p>In seiner Sitzung am 20.06.2011 hat der Bauausschuss daher die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.33.02 - Schwartauer Landstraße / Havelstraße - beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.06.2011 bekannt gemacht. Der aufzustellende Bebauungsplan hat u.a. zum Ziel, Einzelhandelsnutzungen im Geltungsbereich einzuschränken. In der Begründung sind auch Daten zum Einzelhandelsbestand in St. Lorenz Nord aufgeführt.</p> <p>Die Bauvoranfrage von 2008 steht im Widerspruch zu diesem Planungsziel von 2011 und lässt deshalb befürchten, dass die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert würde. Aus diesem Grund kann die Gemeinde, in Lübeck Aufgabe des Bauausschusses, die Baugenehmigungsbehörde beauftragen, den gestellten Antrag auf Verlängerung der Geltungsdauer des Vorbescheides nach § 15 Absatz 1 Baugesetzbuch zurückzustellen.</p> <p>Die Gültigkeit einer Baugenehmigung bzw. eines Bauvorbescheides ist u.a. deswegen vom Gesetzgeber auf drei Jahre befristet worden, um der planenden Gemeinde Änderungen der Planungsziele zu ermöglichen und nicht unbefristet an einmal erteilte Genehmigungen gebunden zu sein, die nicht umgesetzt sind.</p> <p>Die Information der Öffentlichkeit über die Einleitung von Bauleitplanverfahren erfolgt regelmäßig nach der politischen Willensbildung hierzu. Gleichwohl hat der Bereich Stadtplanung in Gesprächen mit dem vom Einwander beauftragten Architekten im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses über das Ziel der Stadt informiert, in diesem Gewerbegebiet keinen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mehr vorzusehen. Zur Erläuterung dieses Ziels wurde dem Architekten das beschlossene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept zur Verfügung gestellt. Gemäß Beschluss der Bürgerschaft ist das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.</p> <p>Den Planungszielen entspricht das mit dem Architekten und dem</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
	<p>Eigentümer im Juni 2011 beim Bereich Stadtplanung vorgestellte und erörterte Vorhaben, am Standort die Errichtung eines Autohandels vorzusehen.</p> <p>Zwischenzeitlich haben die Einwender das Grundstück veräußert, so dass keine Betroffenheit der Einwender mehr vorliegt. Der neue Eigentümer verfolgt das Ziel, auf dem Grundstück ein Autohaus neu zu errichten.</p>	

Aufgestellt:
Lübeck, den 10.06.2015

claussen-seggelke stadtplaner
Hamburg

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung
Yvonne Biermann

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Teil B: Stellungnahmen der städtischen Bereiche / Stand: 10.06.2015

Folgende städtische Bereiche wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Wasserbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Bodenschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Abfallbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege – obere und untere Denkmalschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün- und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde
- Hansestadt Lübeck, Bereich Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, Bereich Soziale Sicherung (Team Wohnungswesen)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Gesundheitsamt - Gesundheitsschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr – Vorbeugender Brandschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Naturschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Umweltschutz – Immissionsschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Entsorgungsbetriebe Lübeck – Abwasserbeseitigung – Planung und Neubau
- Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege – Archäologie
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Beiträge
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Planung, Entwurf und Verfahren
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Planung und Bau Grün
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Flächenmanagement

Folgende städtische Bereiche haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert und auch keine sonstigen bebauungsplanrelevanten Hinweise vorgebracht:

- Hansestadt Lübeck, Bereich Haushalt und Steuerung	24.04.2015
- Hansestadt Lübeck, Bereich Soziale Sicherung (Team Wohnungswesen)	05.05.2015
- Hansestadt Lübeck, Bereich Wirtschaft und Soziales - Gesundheitsamt	14.04.2015

Folgende städtische Bereiche haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber der Planung geäußert oder Anregungen / Hinweise vorgebracht. Die konkreten Inhalte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

- Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – untere Naturschutzbehörde	08.05.2015
- Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie – obere Denkmalschutzbehörde	13.04.2015
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Planung, Entwurf und Verfahren, zusammen mit Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr – Straßenverkehrsbehörde (Anlage 1)	08.05.2015
- Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr – Vorbeugender Brandschutz	21.04.2015
- Hansestadt Lübeck, Bereich Entsorgungsbetriebe Lübeck – Abwasserbeseitigung – Planung und Neubau	11.05.2015

Die weiteren städtischen Dienststellen haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung kann in diesen Fällen davon ausgegangen werden, dass von den jeweiligen Behörden keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Nr. 1 Hansestadt Lübeck, 3.390 – untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 08.05.2015)		
<p><i>I. Landschaftsplanerische Stellungnahme</i></p> <p>Zur o.g. Planung bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Das Vorhaben wird als Beitrag einer gewerblichen Innenentwicklung begrüßt: Zum einen sollen bisherige Gewerbeflächen für denselben Zweck weitergenutzt bzw. i.S. eines „Flächenrecyclings“ entwickelt werden. Zum anderen wirkt das Vorhaben in integrierter städtischer Lage mittelbar einer unerwünschten baulichen Zersiedelung der freien Landschaft entgegen.</p> <p><u>1.1 Pflanzung einer Baumreihe entlang Hochstraße und Josephinenstraße empfohlen</u></p> <p>Aus landschaftsplanerischer Sicht wird die Pflanzung einer Baumreihe entlang der Hochstraße und Josephinenstraße empfohlen: Auf der ca. 5 m breiten Abstandsgrünfläche zwischen Baugrenze und Straßenverkehrsfläche könnten entlang der genannten Straßen insgesamt etwa 20 bis 30 Straßenbäume (bei einem Abstand von 10 m zueinander) gepflanzt werden, so wie auf dem Grundstück Hochstraße Nr. 82 a bereits vorh. Der an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen vorgesehene Pflanzstreifen (Stauden und Hecken) würde hierdurch nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>In der Begründung zum B-Plan wird unter Punkt 2.2 richtigerweise dargestellt, dass es erklärtes städtisches Ziel sei, Alleen und Baumreihen – nicht nur entlang der Schwartauer Allee – zu erhalten oder wiederherzustellen, was auch entspr. Neupflanzungen an geeigneten Standorten einschließt. Eine Reihe standortgerechter und heimischer Bäume würde aus den bekannten Gründen einen wesentlichen Beitrag zur Verbesserung des Lokalklimas und der bioklimatischen Situation für die Beschäftigten und die AnwohnerInnen des angrenzenden Wohngebietes leisten. Darüber hinaus werden das örtliche Stadtbild durch die Eingrünung aufgewertet und der siedlungsnahe Artenschutz, vor allem für Vögel, gefördert. Es wird um eine entspr. Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen in Text und Planzeichnung gebeten. In diesem Zusammenhang wird die festgesetzte Gliederung von</p>	<p>Vorgabe zur Anpflanzung einer Baumreihe nicht verhältnismäßig</p> <p>Eine weitere Pflanzung wäre aus Gründen der Stadtökologie und zur Verbesserung des Ortsbilds zwar sinnvoll, es muss im vorliegenden Fall jedoch die Bestandssituation berücksichtigt werden. Die vorhandene Bebauung weist z.T. nur einen Abstand von 6-7 m zwischen Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie auf. Weiterhin schränken vorhandene Grundstücksentwässerungsleitungen und Hausanschlussleitungen mit entsprechenden Schutzabständen die Bepflanzbarkeit ein. Da im Plangebiet keine baulichen Umstrukturierungstendenzen erkennbar sind, besteht hier keine Möglichkeit der absehbaren Umsetzung des vorgeschlagenen Pflanzgebotes.</p> <p>In Abwägung aller berührten privaten und öffentlichen Belange wird somit an der derzeitigen Planung und den Regelungen im Bebauungsplan festgehalten. Weitergehende Pflanzvorgaben sollen nicht aufgenommen werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>KFZ-Stellplätzen durch das Pflanzgebot von Großbäumen begrüßt.</p> <p>II. Zum Eingriff in die Natur</p> <p><u>1.2 Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigungen für Stellplätze und die Anpflanzung einer Baumreihe planungsrechtlich vorgeben</u></p> <p>Grundsätzliche Bedenken bestehen zu dieser Planung nicht. Neue Eingriffe in die Natur werden durch diesen B-Plan nicht ausgelöst.</p> <p>Die Einwanderin empfiehlt zu prüfen, ob Festsetzungen zur weiteren Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in die Bebauungsplanung aufgenommen werden können. Dies wären hier insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung einer Dachbegrünung nicht nur bei Überschreitung der festgesetzten GRZ, sondern grundsätzlich für Gebäude mit dafür geeigneten flachen oder flach geneigten Dächern. Eine Ausnahme kann für Leichtbauhallen gewährt werden. • Festsetzung von wasserdurchlässigen Befestigungen für die Anlage von Stellplätzen. • Festsetzung einer Baumreihe (siehe oben unter I.) <p>Diese Festsetzungen würden trotz der hoch verdichtet geplanten Bebauung eine Verbesserung des Begrünungsanteils, eine Verbesserung der kleinklimatischen Funktionen, eine Minderung von Wasserabflussspitzen, eine Anpassung an den Klimawandel und eine Stärkung des oberflächennahen Grundwasserleiters bewirken.</p>	<p>Fassaden- und Dachbegrünung Auf die Festsetzung einer grundsätzlichen Dachbegrünung innerhalb des Gewerbegebiets wird weiterhin verzichtet.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die vorhandene Nutzung des Gewerbegebiets bestandsgemäß nachvollzogen werden. Die Grundstücke sind i.W. bereits vollständig bebaut. Die bestehende Bebauung verfügt jedoch überwiegend nicht über Dachbegrünungen. Die Festsetzung würde daher für die Grundstückseigentümer und bestehenden Nutzer zu einer unverhältnismäßigen Belastung führen, da diese bei Änderung an der Bestandsbebauung zunächst hohe Investitionskosten auslöst.</p> <p>Wasserdurchlässige Befestigungen für Stellplätze Auf die Festsetzung wasserdurchlässiger Befestigungen innerhalb des Gewerbegebiets wird weiterhin verzichtet.</p> <p>Der Bebauungsplan lässt auch weiterhin eine Ansiedlung von Betrieben zu, die Stoffe einsetzen, die bei unsachgemäßem Gebrauch oder bei Unfällen mit Eintritt in das Erdreich zu einer Grundwasserreinigung führen können. Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Stellplatzaufbauten ist daher innerhalb eines Gewerbegebiets nicht zweckgemäß.</p> <p>Die Festsetzung ist aus Gründen der technischen Erschließung der Baugebiete (Entwässerung) nicht erforderlich. Die Regenwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet ist sichergestellt.</p> <p>Anpflanzgebot Baumreihe Vorgabe zur Anpflanzung einer Baumreihe nicht verhältnismäßig auf die Abwägung unter 1.1 wird verwiesen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p> <p>nicht berücksichtigen</p> <p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p><u>1.3 Gleichsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung erscheint un- ausgewogen</u> Zum Text Nr. 2.1 Die Gleichsetzung von Fassaden- und Dachbegrünung hält die Einwenderin für nicht ausgewogen, da die Wirkungen und die Kosten einer Fassadenbegrünung in der Regel wesentlich geringer sind als die einer fachgerecht angelegten und funktionierenden Dachbegrünung. Die Einwenderin empfiehlt hier, die Fassadenbegrünung geringer anzusetzen und hält eine mindestens 50-, eher 75-prozentige Wirkungsreduzierung für angemessen.</p>	<p>An der Festsetzung wird festgehalten Die in Rede stehende textliche Festsetzung ist auch in anderen Bebauungsplänen mit vergleichbaren städtebaulichen Voraussetzungen angewendet worden. Im Sinne der Gleichbehandlung von Gewerbetreibenden wird an der Festsetzung unverändert festgehalten.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><u>1.4 Umgang mit den Bäumen, die der Baumschutzsatzung unterliegen ergänzen</u> Zur Karte: Laut Luftbild 2013 steht neben den drei als zu erhalten festgesetzten Bäumen an der Schwartauer Allee am Nordrand auf dem Flurstück 23/112 ein weiterer größerer Baum. Dieser ist in der Karte nicht dargestellt. Nach Lage und Größe dürfte dieser Baum der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck unterliegen. In neu aufzustellenden B-Plan muss eine Aussage enthalten sein, wie mit Bäumen zu verfahren ist, die der Baumschutzsatzung (BSS) unterliegen. Dazu gibt es folgende Möglichkeiten: 1. Bäume, die eindeutig erhalten bleiben sollen, sind als "zu erhalten" festzusetzen. Folge: Bäume sind durch B-Plan und durch BSS geschützt. 2. Bäume, die zweifelsfrei beseitigt werden müssen, sind als "nicht zu erhalten" in Karte und/oder Text zu kennzeichnen, Folge: Für das Fällen dieser Bäume findet die BSS im weiteren Verfahren keine Anwendung, weil diese Bäume gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 der Baumschutzsatzung nicht bzw. nicht mehr geschützt sind und der B-Plan für die Beseitigung schon einen entsprechenden Ausgleich festgesetzt hat. Die Ersatzpflanzung ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren baurechtlich festzusetzen. 3. Bäume, deren Erhalt von weiteren Planungen und Verfahren abhängig ist, sind weder der einen noch der anderen o. g. Stufe zuzuordnen. Zur klareren Darstellung könnten diese Bäume als "Be-</p>	<p>Eine ergänzende Regelung ist nicht erforderlich Der beschriebene Baum ist zwischenzeitlich abgängig. Das Grundstück Hochstraße 86 ist für den Neubau des Autohauses inzwischen vollständig abgeräumt. Beim Abbruch der Bestandsbebauung konnte der Baum aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu einem Bestandsgebäude nicht erhalten werden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
<p>stand" dargestellt werden. Folge: Die BSS findet weiterhin Anwendung, d.h. dass hierfür im Bedarfsfall Fällanträge bzw. Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen nach § 5 der Baumschutzsatzung zu stellen sind und der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz über die Erteilung einer Genehmigung nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden hat.</p> <p>Der Einwenderin scheint hier die Option 3 passend.</p> <p>III – Gesundheitsschutz</p> <p><u>1.5 Überprüfung der Immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen in Bezug auf benachbarte KiTa-Nutzung; Anpflanzung einer Baumreihe planungsrechtlich vorgeben</u></p> <p>Zu 2.1 Bisherige Nutzung / Nutzungen in der Umgebung Im Mehrfamilienhaus Josephinenstraße 36 (direkt südlich angrenzend ans Plangebiet) befindet sich seit Anfang der 80er Jahre eine KiTa des Deutschen Kinderschutzbundes mit eigenem Außengelände, in welcher insgesamt 28 Kinder in zwei Gruppen betreut werden. Auf diese sensible Nutzung wird in der vorliegenden Begründung nicht eingegangen.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sollten hinsichtlich dieser sensiblen Nutzung überprüft werden. - Die Forderungen aus I. (Baumpflanzungen) und Punkt II. (Dachbegrünung und weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas) erhalten dadurch ein weiteres Argument. 	<p>Die Begründung wird klarstellend ergänzt; Immissionsschutz ausreichend; Vorgabe zur Anpflanzung einer Baumreihe nicht verhältnismäßig</p> <p>In Kapitel 2.1 <i>Bisherige Entwicklung und Nutzung – Nutzung in der Umgebung</i> wird die Beschreibung der KiTa-Nutzung ergänzt.</p> <p>Auch für die KiTa-Nutzung gilt, dass diese bereits langjährig in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet ausgeübt wird. Es ist daher von einer Gemengelage auszugehen. Durch die im Bebauungsplan nunmehr geplante Festsetzung als GEe (eingeschränktes Gewerbegebiet, vormals GE Gewerbegebiet) wird das Störpotenzial des Gewerbes gegenüber der Nachbarschaft in Zukunft verringert; insgesamt ist mittelfristig eine Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten.</p> <p>Der Forderung nach einem Anpflanzgebot von Bäumen entlang der Straßenverkehrsflächen wird nicht gefolgt (auf die Abwägung unter 1.1 wird verwiesen). Eine Dachbegrünung wird nicht festgesetzt (auf die Abwägung unter 1.2 wird verwiesen).</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>nicht berücksichtigen</p>

Nr. 2 Hansestadt Lübeck, 4.491 – obere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 13.04.2015)

2.1 Information der Denkmalbehörde vor Eingriffen in den Boden

Archäologische Kulturdenkmale sind zurzeit in dem betreffenden Gebiet nicht bekannt.

Im Umfeld der betroffenen Flächen sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Hierbei handelt es sich um Einzelfunde aus der jüngeren Steinzeit, die auf eine entsprechende Nutzung hinweisen können. Es ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen.

Bei allen Bodeneingriffen ist im Bereich des Bebauungsplans daher zu berücksichtigen, dass archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten können, die von Mitarbeitern der Abteilung Archäologie geborgen und dokumentiert werden müssen.

Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, ist daher über alle Bodeneingriffe mindestens vier Wochen vorher zu informieren.

Denkmalpflegerische Vorgaben berücksichtigen

Der Hinweis ist im Zuge der weiteren Umsetzung aufzugreifen und u.a. in der Ausführungsphase vom Bauherren und den ausführenden Firmen zu beachten. Ein entsprechender Hinweis auf die Beteiligung des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege vor geplanten Bodeneingriffen wird im Planwerk unter Teil B, II. Hinweise aufgenommen und die Begründung zum Bebauungsplan ergänzt.

Der Bauherr wird zudem entsprechend in Kenntnis gesetzt.

berücksichtigen

Nr. 3 Hansestadt Lübeck, 5.660 – Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 08.05.2015) mit Anlage 1 Schreiben der Straßenverkehrsbehörde

3.1 Ergänzung eines Gehrechtes entbehrlich

Derzeit führt ein öffentlicher Gehweg über die zukünftige Freiluft-Ausstellungsfläche. Gemäß der Begründung wird unter Pkt. 5.3 erläutert, dass der Fußweg durch die Gewerbefläche erhalten bleiben soll.

Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, den Fußweg mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belegen, falls diese fußläufige Verbindung tatsächlich offiziell aufrecht erhalten bleiben soll. Aus hiesiger Sicht kann auf dieses Recht verzichtet werden, da der Umweg durch die Benutzung des vorhandenen Gehweges an der Schwartauer Allee entlang der zukünftigen Grundstücksgrenze nicht als unzumutbar erscheint. In diesem Fall wären ggf. geringe bauliche Anpassungen vorzunehmen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf die Aufnahme eines Gehrechtes weiterhin verzichtet

Auf die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit zur Querung des zukünftigen Grundstücks Hochstraße 86 wird weiterhin verzichtet, da der vorhandene Fuß- und Radweg innerhalb der verbleibenden Straßenverkehrsfläche als ausreichend erachtet wird und wie beschrieben keinen unzumutbaren Umweg darstellt.

Die Querung des Privatgrundstücks durch die Öffentlichkeit soll weiterhin im Bereich der Ausstellungsfläche möglich sein. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dann dem Grundstückseigentümer.

zur Kenntnis nehmen

3.2 Grundstücksgrenze nicht eindeutig ablesbar

In zurückliegenden Besprechungen bezüglich der zukünftigen, um ein

Ein Lageplan wird zur Verfügung gestellt

Ein entsprechender Plan wird zur Verfügung gestellt.

berücksichtigen

<p>Vorsignal zu ergänzenden Signalisierung des Einmündungsbereiches "Schwartauer Allee / Hochstraße" ist festgelegt worden, dass das vorhandene Steuergerät der LSA nicht versetzt werden muss und der Standort auf öffentlicher Fläche erhalten bleibt. Sowohl aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung, als auch aus dem B-Plan-Entwurf geht der zukünftige Verlauf der Grundstücksgrenze nicht eindeutig hervor. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet um einen Detailplan, aus dem der zukünftige Grenzverlauf klar erkennbar ist.</p>		
<p>Anlage 1 Straßenverkehrsbehörde 3.3 Ausreichend Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter berücksichtigen; Aussagen zur Anlieferung fehlen Lt. der Nr. 1.2 „Anlass und Erfordernis der Planaufstellung“ der Begründung ist Anlass für diesen B-Plan, dass <u>vor</u> dem Neubau des Autohauses Dello auf dem Grundstück Hochstr. 86 eine Freiluft-Ausstellungsfläche für Neu- und Gebrauchtwagen auf der Verkehrsfläche vor dem Grundstück entstehen soll (Sackgasse vor dem Grundstück). Aussagen hinsichtlich Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher gibt es aber nur in Bezug auf das zukünftige bebaute Grundstück als Autohaus unter 5.3.3 der Begründung. Daher sind auf der Freiluftausstellungsfläche <u>vor</u> dem Neubau auch Stellplätze für Besucher und Mitarbeiter in ausreichender Zahl zu berücksichtigen.</p> <p>Zudem enthält die Begründung zum B-Plan keinerlei Aussage wie die Ausstellungsfahrzeuge angeliefert bzw. abgeholt werden sollen. Da weder in der Hochstraße noch in der Schwartauer Landstraße nebst Anliegerstraße in der Nähe des Grundstücks eine Haltemöglichkeit für einen Fahrzeugtransporter besteht und ein dortiges widerrechtliches Halten zu massiven Verkehrsbehinderungen führen würde, ist das Be- und Entladen der Fahrzeuge auf dem Grundstück vorzusehen.</p> <p>Unter dem Punkt 5.3.3 „Stellplätze, Fahrradstellplätze“ ist nur noch von 26 Stellplätzen die Rede. Lt. dem Verkehrsgutachten vom 12.06.2012 waren aber alleine für <u>Besucher</u> 30 (!) Stellplätze eingeplant (s. Nr. 1 „Veranlassung des Gutachtens“). Hintergrund dafür ist vermutlich der unter der Nr. 3 „Verkehrserzeugung durch das geplante Autohaus“ in den Morgen – und Nachmittagsspitzenstunden ermittelte Spitzenwert von 50 Kfz/h. Da das Autohaus sicherlich dort um die 10 Mitarbeiter beschäftigen wird, reichen 26 Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter nicht aus. Und da insbesondere in der Hochstraße schon</p>	<p>Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze, der Anlieferung und der Zufahrt erfolgen im Baugenehmigungsverfahren Es ist richtig, dass im Rahmen des Vorhabens zum Neubau eines Autohauses erforderliche Änderungen des Baugebietszuschnittes einen Teil des Anlasses der Planaufstellung darstellen. Es handelt sich jedoch nicht um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Sämtliche Planungsdetails und genehmigungsrelevante Vorgaben sind daher nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern müssen im Rahmen der Baugenehmigung beachtet und abgearbeitet werden. Dies betrifft sowohl die Anzahl der erforderlichen Stellplätze als auch die Frage der Anlieferung des Autohauses und ebenso der Zufahrtsregelung für das Grundstück, auf dem das Vorhaben realisiert werden soll.</p> <p>Die Angaben zum Vorhaben, die in der Begründung enthalten sind, haben lediglich einen erläuternden Charakter. Fehlerhafte Angaben werden jedoch klarstellend korrigiert.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

<p>jetzt ein hoher Parkdruck besteht und sich dieser durch die Wegnahme der Sackgassenparkplätze vor dem Dello-Grundstück noch verschärfen wird, bedarf es hier einer Nachbesserung.</p> <p>Sofern die Freiluftausstellungsfläche die Zufahrt – wie bisher geplant – kurz vor dem Knotenpunkt Hochstraße/ Schwartauer Landstraße bekommt, weist der Einwender darauf hin, dass die Zufahrt ggf. aus Sicherheitsgründen auf „rechts rein und rechts raus“ beschränkt werden muss.</p>		
--	--	--

Nr. 4 Hansestadt Lübeck, 3.370 – Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 21.04.2015)

<p><u>4.1 Hinweis auf die Vorgaben zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung</u> Für das geplante Baugebiet mit einer möglichen Geschossflächenzahl von 2,4 und einer Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. In Abhängigkeit der gewählten Bauart kann der erforderliche Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet bis zu 192 m²/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden betragen. Dieser erforderliche Löschwasserbedarf ist über die Löschwasserentnahmemöglichkeiten der angrenzenden Straßen sicherzustellen.</p>	<p>Der Hinweis auf die Löschwassermengen wird in die Begründung übernommen, die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geregelt Der Hinweis auf das Arbeitsblatt und auf die voraussichtlich erforderlichen Löschwassermenge für das Baugebiet wird in die Begründung aufgenommen. Die Brandschutzbelange sind im Zuge der Objektplanung aufzugreifen und zu regeln. Details zur Bereitstellung erforderlicher Löschwassermengen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln. Auf Ebene des Bebauungsplanes sind keine entgegenstehenden Inhalte zu erkennen, eine weitere Abwägung ist in diesem Verfahren nicht erforderlich.</p>	berücksichtigen
--	---	-----------------

Nr. 5 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 11.05.2015)

<p><u>5.1 Um Eintragung von Leitungsrechten wird gebeten</u> Es wird darum gebeten, die bestehenden Leitungen der EBL im Bereich der Schwartauer Allee in dem Bebauungsplan durch die Eintragung von Leitungsrechten zu berücksichtigen.</p>	<p>Leitungsrechte werden eingetragen Die in Rede stehenden Leitungen verlaufen im Bereich des zu veräußernden / zu entwidmenden Teilstückes der Verkehrsfläche Schwartauer Allee. Für diese Leitungen sollen in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen und die Begründung ergänzt werden. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt.</p> <p>Der Erwerber wurde als „betroffene Öffentlichkeit“ i.S. des § 4a Abs. 3 BauGB hierüber mit Schreiben vom 01.06.2015 informiert und</p>	berücksichtigen
--	--	-----------------

<p><u>5.2 Hinweis auf notwendige Rückhaltung</u> Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die vorhandene Mischwasserkanalisation überlastet ist und das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser für 15 Minuten zurückgehalten werden muss. Eine Ableitung der Niederschlagswassers aus den tiefer liegenden rückwärtigen Grundstücksteilen ist nur über Hebeanlagen möglich.</p>	<p>um Stellungnahme gebeten. Ihm ist somit bekannt, dass hier entsprechende Leitungen vorhanden sind und sich daraus Einschränkungen für die Bebaubarkeit ergeben können. Der künftige Erwerber hat mit Schreiben vom 09. Juni 2015 erklärt, dass er ist mit der Eintragung von Leitungsrechten einverstanden ist.</p> <p>Ergänzung Hinweis zur notwendigen Rückhaltung Der Hinweis zur erforderlichen Rückhaltung von Niederschlagswasser wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
--	--	------------------------

Aufgestellt:
Lübeck, den 10.06.2015

claussen-seggelke stadtplaner
Hamburg

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung
Yvonne Biermann

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Teil C: Sonstige Stellungnahmen / Stand: 10.06.2015

Folgende Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen wurden im Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert:

- Deutsche Telekom Netzproduktion – Niederlassung Nord
- Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Hamburg
- Handwerkskammer Lübeck
- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Ab. IV 2
- Kabel Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern
- Katasteramt Lübeck
- Kreishandwerkerschaft
- Kreisverwaltung Herzogtum Lauenburg
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck – KWL
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Regionaldezernat Südost (76)
- Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, Abt. VI 4 über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Polizeidirektion Lübeck
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Stadtverkehr Lübeck GmbH
- Stadtwerke Lübeck GmbH (Netz Lübeck GmbH)
- TenneT TSO GmbH
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Gemeinde Stockelsdorf
- Gemeinde Bad Schwartau
- Gemeinde Ratekau

- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Amt Nordstormarn
- Gemeinde Groß Grönau
- Amt Berkenthin
- Gremeinde Krummesse
- Amt Schönberger Land
- Arbeitsgemeinschaft der nach §29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Bund für Umwelt und Natur Deutschland
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung
- Stadtbeauftragter für Naturschutz/ Beirat für Naturschutz
- Stadtschülersprecher

Folgende Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert und auch keine sonstigen bebauungsplanrelevanten Hinweise vorgebracht:

- Deutsche Telekom Technik GmbH	12.05.2015
- Eisenbahn-Bundesamt	29.04.2015
- Industrie- und Handelskammer	15.05.2015
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck – KWL	15.04.2015
- LLUR, Regionaldezernat Südost (76)	15.04.2015
- Polizeidirektion Lübeck	07.04.2015
- Schleswig-Holstein Netz	04.05.2015
- TenneT	21.04.2015
- Gemeinde Stockelsdorf	04.05.2015
- Gemeinde Ratekau	21.04.2015
- Gemeinde Groß Größau	09.04.2015
- Gemeinde Timmendorfer Strand	14.04.2015
- Amt Schönberger Land	10.06.2015

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen Bedenken gegenüber der Planung geäußert oder Anregungen vorgebracht. Die konkreten Inhalte sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

- Handwerkskammer Lübeck	05.05.2015
- Stadtverkehr Lübeck	21.04.2015
- Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst	30.04.2015
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie	27.04.2015
- Stadtwerke Lübeck GmbH (Netz Lübeck GmbH)	23.04.2015

Die weiteren Behörden, sonstige Träger öffentlicher Belange und Nachbarkommunen haben keine Stellungnahme zur Planung abgegeben. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung kann in diesen Fällen davon ausgegangen werden, dass von den jeweiligen Behörden / Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Beschlussvorschlag
Nr. 1 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 05.05.2015)		
<p><u>1.1 Bei Beeinträchtigung von Handwerksbetrieben ist Wertausgleich und Information erforderlich</u> Aus Sicht der Handwerkskammer Lübeck werden keine Bedenken vorgebracht. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Beeinträchtigung vorhandener Handwerksbetriebe ist nicht zu erwarten. Die Festsetzung als Gewerbegebiet vollzieht die Nutzung der Flächen bestandsgemäß nach. Zur Minimierung des Konfliktpotenzials zwischen den vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen (vorhandene Gemengelage) wird das Störpotenzial der dem Wohngebiet zugewandten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen erstmals auf ein mischgebietstypisches Maß beschränkt. Eine Beeinträchtigung der bestehenden betroffenen Gewerbebetriebe ist aufgrund der ausgeübten Nutzungen nicht zu erwarten.</p>	zur Kenntnis nehmen

Nr. 2 Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 21.04.2015)		
<p><u>2.1 Keine Bedenken; redaktionelle Änderungen</u> Der Stadtverkehr gibt keine Stellungnahme ab, da der Einwender unter Punkt 2.1 "ÖPNV-Anbindung" sowie unter Punkt 5.3.2 "Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) mit aufgeführt wurden. Es wird davon ausgegangen, dass weder die Hochstraße, Schwartauer Allee noch die Josephinenstraße von den Baumaßnahmen betroffen sein werden. Die Hansestadt Lübeck hat bereits seit 2014 den 3. Regionalen Nahverkehrsplan.</p>	<p>Die Begründung wird angepasst Die Baumaßnahmen beschränken sich für das konkrete Vorhaben des Neubaus des Autohauses auf das Grundstück Hochstraße 86. Die Planung zur Baustelleneinrichtung bzw. –abwicklung erfolgt im Rahmen der Baugenehmigung und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Die Begründung wird entsprechend korrigiert.</p>	zur Kenntnis nehmen, berücksichtigen

Nr. 3 Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 30.04.2015)		
<p><u>3.1 Information des Kampfmittelräumdienstes vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen</u> Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.</p>	<p>Vorgaben des Kampfmittelräumdienstes berücksichtigen Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis unter Teil B, II. Hinweise. Der Eigentümer des Grundstücks / Bauträ-</p>	zur Kenntnis nehmen

<p>Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z.B. Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323 Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>ger des Vorhabens zum Neubau des Autohauses auf dem Grundstück Hochstraße 86 wird zudem informiert.</p>	
---	--	--

<p>Nr. 4 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie (Schreiben vom 27.04.2015)</p>		
<p><u>4.1 Keine Bedenken aus verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht, wenn Schallschutzmaßnahmen Verkehrsmenge der Landesstraße 309 berücksichtigen</u> Es bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn folgender Punkt berücksichtigt wird: Die Einwenderin geht davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landesstraße 309 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.</p>	<p>Festsetzungen zum Immissionsschutz im Gewerbegebiet nicht erforderlich Ausweislich der Strategischen Lärmkartierung der HL aus dem Jahr 2014 ist an den Gebäuden im Gewerbegebiet mit Pegeln von bis zu 65 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Damit werden die Grenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) am Tage und 59 dB(A) in der Nacht unterschritten und die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht eingehalten. Besondere Festsetzungen werden daher nicht erforderlich.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

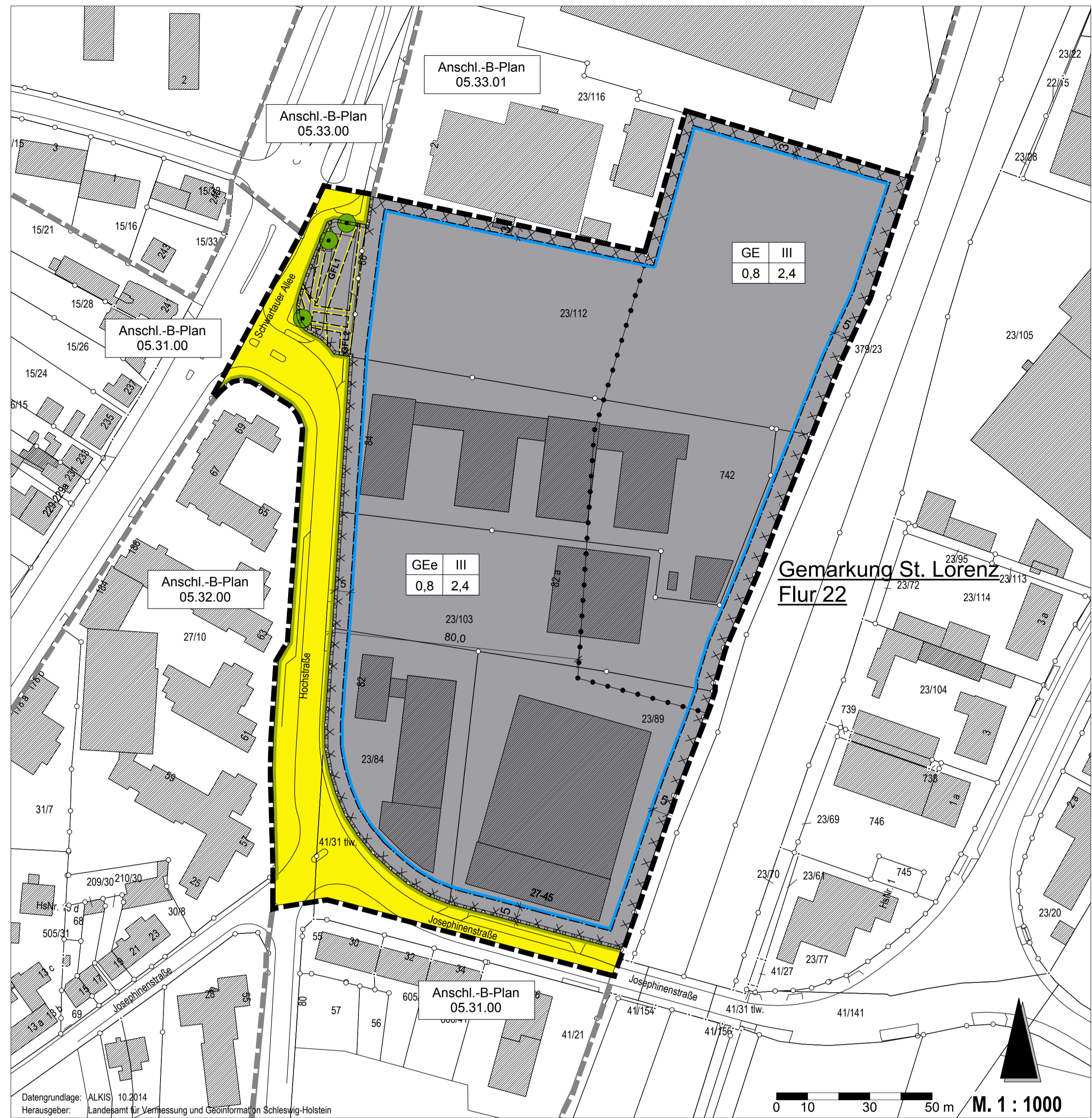
<p>Nr. 5 Netz Lübeck (Schreiben vom 23.04.2015)</p>		
<p><u>5.1 Um Eintragung von Leitungsrechten wird gebeten</u> Es wird darum gebeten, die bestehenden Leitungen der Stadtwerke HL im Bereich der Schwartauer Allee in dem Bebauungsplan durch die Eintragung von Leitungsrechten zu berücksichtigen.</p>	<p>Leitungsrechte werden eingetragen Die in Rede stehenden Leitungen verlaufen im Bereich des zu veräußernden / zu entwidmenden Teilstückes der Verkehrsfläche Schwartauer Allee. Für diese Leitungen sollen in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen und die Begründung ergänzt werden. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt. Der potenzielle Erwerber als „betroffene Öffentlichkeit“ sowie die Hansestadt Lübeck, Fachbereich Wirtschaft und Liegenschaften als berührte Behörde wurden gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB hierüber informiert und um Stellungnahme gebeten.</p>	<p>berücksichtigen</p>

	Beide haben erklärt, dass sie ist mit der Eintragung von Leitungsrechten einverstanden sind. Ihnen ist bewusst, dass sich hierdurch Einschränkungen für die Bebauung auf der in Rede stehenden Teilfläche ergeben.	
--	--	--

Aufgestellt:
Lübeck, den 10.06.2015

claussen-seggelke stadtplaner
Hamburg

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung
Yvonne Biermann



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)**
- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzungen 1.2 bis 1.4)
 - GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzungen 1.1 bis 1.4)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 2.1)
 - 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. textl. Festsetzung 3.1)
 - Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. textl. Festsetzung 4.1)
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Bemaßungen von Festsetzungen in Metern
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Anschlussbebauungspläne

- Planunterlage**
- vorhandene Gebäude mit Hausnummern
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung z.B. 23/103

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In dem mit "GEE" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind. (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- 1.2 Im Gewerbegebiet inklusive des mit "GEE" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teils des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 1 und 2 unzulässig. Gleiches gilt für Großhandelsbetriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevante Güter gemäß Anlage 1 und 2 auch an Endverbraucher verkaufen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.3 Im Gewerbegebiet inklusive des mit "GEE" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teils des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 3 nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² je Betrieb zulässig. Dabei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als branchenübliche Randsortimente auf nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.4 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet inklusive des mit "GEE" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teils des Gewerbegebiets Verkaufsstellen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstellen einen Anteil von 30 % an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlagen 1 und 2 darf je Betrieb höchstens 100 m², bei Fahrrädern höchstens 200 m² betragen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden- oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzungen eines heimischen, standortgerechten Laubbaums mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird. (§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 3.1 Die Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung sind mit niedrigwachsenden Stauden oder Hecken mit einer Wuchshöhe bis maximal 80 cm mit mindestens fünf Pflanzen je 1 m² Fläche gärtnerisch anzulegen. Der Pflanzstreifen kann für die Anlage von Zufahrten auf einer Breite von bis zu 10,0 m je Grundstück unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
- 3.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit 10 oder mehr Stellplätzen sind durch Bepflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten. Die mit „GFL 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck zu belasten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. HINWEISE

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtliche ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- C Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesanger 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DStGH S-H umgehend zu melden.

ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen 1.2 bis 1.4)

Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011

- Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente**
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
 - Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
 - Schuhe
 - Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
 - Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
 - Bücher
 - Schreibwaren (Fachhandel)
 - Musikinstrumente
 - Hausrat
 - Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
 - Foto, Film
 - Optik
 - Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
 - Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
 - Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
 - Beleuchtung
 - Computer, Telekommunikation
 - Uhren und Schmuck
 - Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
 - Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
 - Fahrräder (inkl. Zubehör)
 - Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

- Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente**
- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
 - Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Friseurartikel, Friseurartikel
 - Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
 - Schnittblumen
 - Zeitungen, Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Anlage 3: Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärware
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

VERFAHRENSVERMERKE

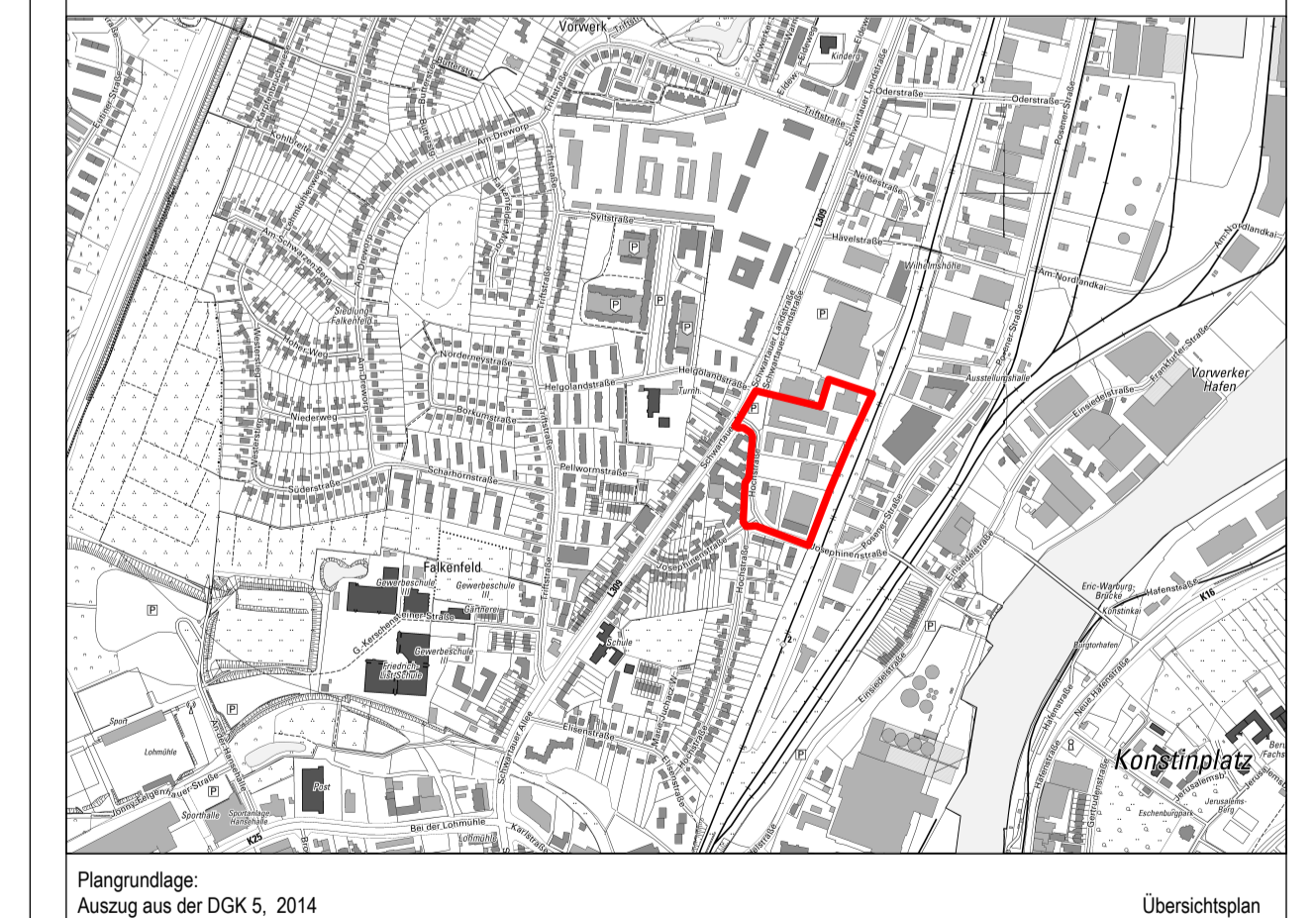
- Aufgestellt (als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB) aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 20.06.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 28.06.2011 erfolgt.
- Die nach § 13a (3) BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses / der Bekanntmachung der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB gegeben.
- In der Zeit vom 04.07.2011 bis zum 15.07.2011 wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren.
- Auf die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB wurde nach § 13 (2) Nr. 1 / § 13 a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Der Bauausschuss hat am 16.03.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.04.2015 bis zum 08.05.2015 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 31.03.2015 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 07.04.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lübeck, den xx.xx.xxxx			
		Hansestadt Lübeck	
		Der Bürgermeister	
		Fachbereich Planen und Bauen	
		Bereich Stadtentwicklung und Bauordnung	
	Im Auftrag		Im Auftrag
		Franz-Peter Boden	Karsten Schröder
		Bausenator	Bereichsleiter
			Lübeck, den
	L. S.		Katasteramt
			Lübeck, den
		Hansestadt Lübeck	
		Der Bürgermeister	
		Fachbereich Planen und Bauen	
		Bereich Stadtplanung und Bauordnung	
			Im Auftrag
	L. S.		Karsten Schröder
			Bereichsleiter
			Lübeck, den
			Lübeck, den
		Hansestadt Lübeck	
		Der Bürgermeister	
		Fachbereich Planen und Bauen	
		Bereich Stadtplanung und Bauordnung	
			Im Auftrag
	L. S.		Karsten Schröder
			Bereichsleiter

Anlage 2

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom ... die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 05.33.02 - Hochstraße / Josephinenstraße -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 05.33.02 HOCHSTRASSE / JOSEPHINENSTRASSE



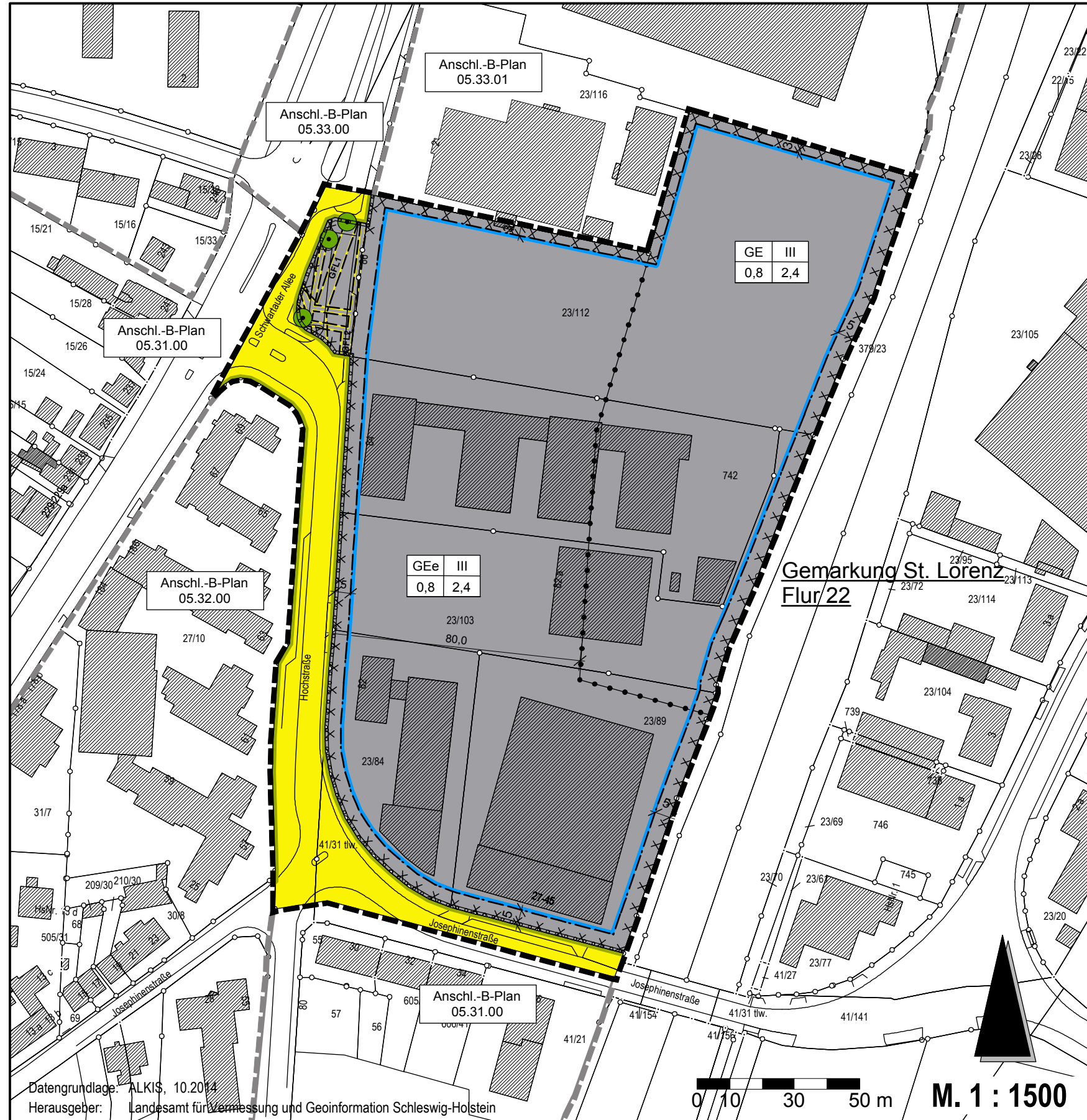
Plangrundlage: Auszug aus der DGK 5, 2014

Übersichtsplan

Stand des Verfahrens : Fassung zum Satzungsbeschluss Stand: 10.06.2015

Hansestadt LÜBECK Der Bürgermeister Fachbereich 5 - Planen und Bauen Bereich 610 Stadtplanung | Bauordnung





PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzungen 1.2 bis 1.4)
- GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzungen 1.1 bis 1.4)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO i.V.m. textl. Festsetzung 2.1)
- 2,4 Geschossflächenzahl (GFZ), als Höchstmaß (§ 20 Abs. 2 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. textl. Festsetzung 3.1)
- Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB i.V.m. textl. Festsetzung 4.1)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Bemaßungen von Festsetzungen in Metern
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Anschlussbebauungspläne

Planunterlage

- vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 23/103 Flurstücksbezeichnung

BEBAUUNGSPLAN 05.33.02

Anlage 4

- Hochstraße / Josephinenstraße-**TEIL B - Text** (Auszug aus dem Planoriginal)

Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand: 10.06.2015

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 In dem mit "GEe" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude sowie sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig, die nach ihrem Störgrad auch in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind.

(§ 1 Abs. 4 BauNVO)

1.2 Im Gewerbegebiet inklusive des mit "GEe" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teils des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 1 und 2 unzulässig. Gleiches gilt für Großhandelsbetriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevante Güter gemäß Anlage 1 und 2 auch an Endverbraucher verkaufen.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3 Im Gewerbegebiet inklusive des mit "GEe" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teils des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 3 nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² je Betrieb zulässig. Dabei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als branchenübliche Randsortimente auf nicht mehr als 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.4 Ausnahmsweise können im Gewerbegebiet inklusive des mit "GEe" (eingeschränktes Gewerbegebiet) bezeichneten Teils des Gewerbegebiets Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % an der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlagen 1 und 2 darf je Betrieb höchstens 100 m², bei Fahrrädern höchstens 200 m² betragen.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden- oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzungen eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

(§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 3.1 Die Flächen mit Bindungen zur Bepflanzung sind mit niedrigwachsenden Stauden oder Hecken mit einer Wuchshöhe bis maximal 80 cm mit mindestens fünf Pflanzen je 1 m² Fläche gärtnerisch anzulegen. Der Pflanzstreifen kann für die Anlage von Zufahrten auf einer Breite von bis zu 10,0 m je Grundstück unterbrochen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

- 3.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit 10 oder mehr Stellplätzen sind durch Bepflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1 Die mit „GFL 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zu belasten. Die mit „GFL 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck zu belasten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. HINWEISE

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtliche ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- C Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.

ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen 1.2 bis 1.4)

Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Anlage 3: Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärware
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

BEGRÜNDUNG

Anlage 5

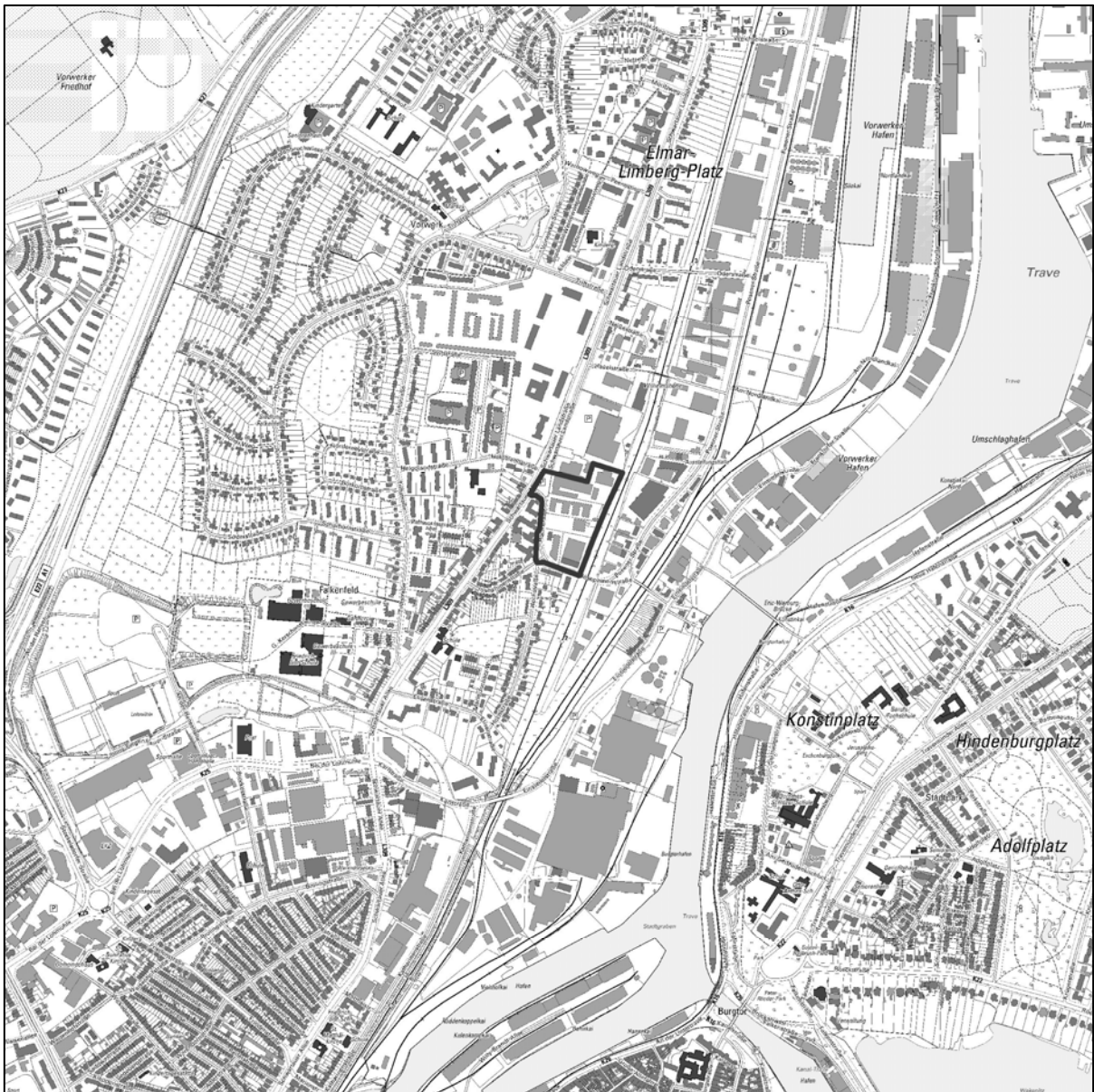
zum

Bebauungsplan 05.33.02

- Hochstraße / Josephinenstraße -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 10.06.2015



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	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	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Bisheriges Planungsrecht	7
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	8
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	8
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	9
4.	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.	Inhalt der Planung	11
5.1	Flächenbilanz	11
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	11
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.3	Erschließung	14
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	14
5.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	14
5.3.4	Ver- und Entsorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.4	Grün, Natur und Landschaft	15
5.4.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung	15
5.4.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.5	Überlagerung bisher geltender Pläne	16
5.6	Hinweise	16
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	17
6.1.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	17
6.1.2	Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzungen	17
6.1.3	Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	18
6.1.4	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	18

6.1.5	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	19
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung	19
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	20
6.4	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	20
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	20
8.	Finanzielle Auswirkungen	21
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	21
8.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	21
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	21
9.1	Verfahrensübersicht	21
9.2	Rechtsgrundlagen	23
9.3	Fachgutachten	23

Anhang:

Anhang 1:	Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 – Hochstraße / Josephinenstraße –	
-----------	--	--

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans 05.33.02 mit einer Größe von ca. 36.790 m² liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/ Vorwerk/ Teerhof. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 23/84, 23/89, 23/103, 742, 23/112, 41/141 tlw. (Josephinenstraße) und 48/19 tlw. (Hochstraße/ Schwartauer Allee) der Gemarkung St. Lorenz, Flur 22.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch das angrenzende Stadtteilzentrum „St. Lorenz-Nord/ Schwartauer Landstraße“, im Osten durch die Bahnlinie Lübeck – Bad Schwartau/ Travemünde, im Süden durch die Josephinenstraße und im Westen durch die Wohngebäude Hochstraße 57-69 und durch die Schwartauer Allee.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss wird das Stadtteilzentrum „St. Lorenz-Nord/ Schwartauer Landstraße“ nicht mit überplant, dafür die in den Geltungsbereich einzubeziehende Straßenverkehrsfläche der Hochstraße und der Schwartauer Allee erweitert. Auf Punkt 1.2 und 9.1 wird verwiesen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird vornehmlich die Umsetzung der mit dem Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck (Zentrenkonzept) beschlossenen Leitsätze verfolgt. Abweichend vom Aufstellungsbeschluss soll nunmehr zunächst nur der südliche, ausschließlich gewerblich genutzte Teil des Gebiets überplant werden. Anlass hierfür ist die Verlagerung der Gottfried Roder Kunststofftechnik GmbH von ihrem Standort an der Hochstraße Nr. 86 in die Taschenmacherstraße in das Gewerbegebiet Roggenhorst. Das frei gewordene Gewerbegrundstück soll zukünftig durch den Kfz-Betrieb Ernst Dello GmbH + Co. KG genutzt werden. Diese zukünftige Nutzung ist gewerbegebietskonform. Jedoch soll vor dem Neubau an der Kreuzung Hochstraße/ Schwartauer Allee eine Freiluft-Ausstellungsfläche für Neu- und Gebrauchtwagen auf einer Fläche entstehen, die bisher planungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert ist. Für diese künftige Nutzung werden eine Entwidmung der Verkehrsfläche und eine Festsetzung als Gewerbegebietsfläche erforderlich.

Weiterhin sollen im Plangebiet auf Grundlage des im Februar 2011 beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck einschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden. Ziel ist es, die Ansiedlung von Einzelhandel zu steuern, um die Innenstadt sowie die Stadtteil- und Nahversorgungszentren zu stärken.

Zudem soll das Erfordernis von Immissionsschutzregelungen für die Gewerbegebiete zum Schutz der gegenüberliegenden Wohnbebauung geprüft werden.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 05.33.02 wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor:

- Alle Grundstücke werden bereits heute baulich genutzt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Innenentwicklung.
- Es wird mit einer möglichen überbaubaren Grundfläche von 25.670 m² insgesamt eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² festgesetzt. Aufgrund dieser Größenordnung geht der Gesetzgeber davon aus, dass grundsätzlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen möglich sind. Aus diesem Grund ist eine überschlägige Prüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese Prüfung wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. Anlage 1 zur Begründung).
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten (i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes) werden nicht beeinträchtigt.

Es wird im Rahmen des § 13a-Verfahrens von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe der umweltbezogenen Informationen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) zu beachten.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Grundstücke im Plangebiet sind i.W. entwickelt und werden gewerbegebietstypisch genutzt. Lediglich das Grundstück Hochstraße Nr. 86 ist seit einigen Jahren ungenutzt.

Auf dem südlich angrenzenden Grundstück Hochstraße Nr. 84 befindet sich ein Gewerbebetrieb für Haustechnik mit einem großflächigen Gebäudekomplex aus bis zu viergeschossigen Büro- und eingeschossigen Lagergebäuden. Hier sind zudem eine Berufsbildungsstätte, ein Dentallabor und ein Maklerbüro ansässig.

Eine eingeschossige Lagerhalle einer Firma für Industrie- und Montagelager ist auf dem Grundstück Hochstraße Nr. 82a verblieben.

Auf dem Grundstück Hochstraße Nr. 82 hat sich in einem dreigeschossigen Bürogebäude mit angebauten eingeschossigen Lagergebäuden ein Unternehmen für Gebäudetechnik und Anlagenbau auch im Bereich der erneuerbaren Energie (insbes. Photovoltaik) niedergelassen.

Südlich an der Josephinenstraße befindet sich die Niederlassung der Malteser Hilfsdienst e.V. in einem dreigeschossigen Bürogebäude auf dem Grundstück Josephinenstraße Nr. 27. In rückwärtigen Gebäudeteilen befinden sich eine Spedition, ein Großhandel für Haushalts- und Küchengeräte sowie das Bauunternehmen Norddeutscher Hochbau GmbH.

Nutzungen in der Umgebung

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Stadtteilzentrum „St. Lorenz-Nord/ Schwartauer Landstraße“. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 05.33.01 Schwartauer Landstraße/ Neißestraße als „Sondergebiet Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbegebiete“ festgesetzt. Insgesamt sind am Standort 17 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 9.400 m² und ergänzende Dienstleistungen vorhanden. Der Standort ist durch zwei Zufahrten von der Schwartauer Landstraße erschlossen, die Kundenstellplätze sind gemeinsam nutzbar bzw. durch interne Fahrgassen verbunden. Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (Zentrenkonzept) ist der Standort als zentraler Versorgungsbereich – Stadtteilzentrum ausgewiesen. Das Stadtteilzentrum dient insbesondere der (Nah-)Versorgung des Bezirks Falkenfeld-Vorwerk.

Die Bereiche westlich und südlich des Plangebiets sind durch Wohnnutzungen geprägt. Unmittelbar südlich der Josephinenstraße und westlich der Hochstraße befindet sich Geschosswohnungsbau in unterschiedlichen Typologien, daran schließen nachverdichtete Mehrfamilienhaus-, Reihenhaus- und Doppelhausbebauung unterschiedlichster Epochen mit teilweise großen Privatgärten an. Das Straßenbild wirkt auf Grund der unterschiedlichen Baukubaturen (Größe, Baustil, Entstehungszeit) sehr heterogen.

Im Mehrfamilienhaus Josephinenstraße Nr. 36 (direkt südlich angrenzend an das Plangebiet) befindet sich eine KiTa mit eigenem Außengelände, in welcher insgesamt 28 Kinder in zwei Gruppen betreut werden.

Im Osten grenzen die Gleisanlagen der Bahnstrecke Lübeck – Bad Schwartau/ Travemünde und anschließend weitere Gewerbeflächen (Nordlandkai) an das Plangebiet.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Das ungenutzte Grundstück Hochstraße Nr. 86 soll zukünftig durch den Kfz-Betrieb Ernst Dello GmbH + Co. KG genutzt werden. Geplant ist ein gewerbegebietskonformer Autohaus-Neubau mit Ausstellungs- und Servicräumen sowie einer Kfz-Werkstatt mit einer Gesamt-Bruttogrundfläche (BGF) von etwa 3.300 m². Eine Fläche vor dem Grundstück, die bisher als Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert war, soll zukünftig als Freiluft-Ausstellungsfläche genutzt werden. Hierfür ist im Bebauungsplan die Festsetzung als Gewerbegebiet erforderlich. Die Funktionsfähigkeit der Kreuzung Schwartauer Allee/ Hochstraße wird durch diese Veränderung weder für den motorisierten Verkehr, noch für Fußgänger und Radfahrer beeinträchtigt.

Für dieses Grundstück wurde 2008 eine Bauvoranfrage u. a. für einen Verbrauchermarkt mit 700 m² Verkaufsfläche und weitere Einzelhandelsnutzungen mit 1.300 m² Verkaufsfläche positiv beschieden. Beide Vorhaben wurden jedoch nicht realisiert.

Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 05.33.02 – Hochstraße/ Josephinenstraße - sind über die Schwartauer Allee, die Hochstraße sowie die Josephinenstraße voll erschlossen.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine an der Hochstraße, auf Höhe der Einmündung Schwartauer Allee gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personen-

nahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entspricht den Standards des 3. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind mit Ausnahme des Grundstücks Hochstraße Nr. 82a gewerbegebietstypisch nahezu vollständig durch Bebauung oder Nebenanlagen wie Lager- und Stellplatzanlagen versiegelt.

Lediglich entlang der Grundstücksgrenzen befindet sich Abstandsrün in Form von Rasenflächen. In diesen Bereichen und entlang der Straßenverkehrsflächen sind einzelne Bäume hoch aufgewachsen.

An der Schwartauer Allee befinden sich vor dem Grundstück Hochstraße Nr. 86 straßenbegleitend drei Einzelbäume. Da es erklärtes Ziel der Hansestadt Lübeck ist, Alleen bzw. Baumreihen an der Schwartauer Allee zu erhalten bzw. wiederherzustellen, wird diesen Bäumen ein besonderer Wert beigemessen, sie werden daher zum Erhalt festgesetzt.

Das Lagergebäude auf dem Grundstück Nr. 82a befindet sich etwa 70 m von der Straße zurückversetzt. Die Fläche vor dem Gebäude ist nicht bebaut und auf etwa 2.250 m² mit Rasen begrünt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich vollständig in Privateigentum.

Die Fläche vor dem Grundstück Hochstraße Nr. 86 wird durch die Allgemeinverfügung der Einziehung als öffentliche Verkehrsfläche entwidmet und stellt künftig ein privates Grundstück dar. Somit sind für diese Fläche alle straßenrechtlichen Rechte und Pflichten des Straßenbaulastträgers für die Straße entfallen, es gelten die Rechtsvorschriften für private Grundstücke.

Die übrigen in das Plangebiet einbezogenen Straßenverkehrsflächen befinden sich im städtischen Eigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Für den überwiegenden Teil der zukünftig als Gewerbegebiet auszuweisenden Flächen des Plangebiets gelten derzeit die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 05.33.01 – Schwartauer Landstraße/ Neißestraße – (1. Änderung) vom 14. Oktober 1998.

Der Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und ohne Festsetzung von GRZ oder GFZ. Für den südlichen Teilbereich wurde lediglich die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe wurden zum Schutz der Zentren ausgeschlossen; im Gewerbegebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die eine Verkaufsfläche von 700 m² unterschreiten¹.

¹ Die Rechtsprechung der 1980er und 1990er Jahre zur BauNVO definiert die Großflächigkeit von Einzelhandel ab einer Verkaufsfläche von über 700 m². Erst eine aktuellere Rechtsprechung setzte diese Schwelle auf 800 m² herauf.

Die künftig als Gewerbegebiet festzusetzende Fläche vor dem Grundstück Hochstraße Nr. 86 ist in den rechtskräftigen Bebauungsplänen 05.32.00 – Schwartauer Allee/ Wilhelmshöhe - vom 29. April 1970 und 05.33.00 – Schwartauer Landstraße/Neißestraße – vom 30. Januar 1965 als Verkehrsfläche festgesetzt.

Die übrigen Verkehrsflächen im Bebauungsplan-Entwurf sind im rechtskräftigen Bebauungsplan 05.31.00 – Schwartauer Allee/ Wilhelmshöhe – vom 29. Juli 1967 bereits als Verkehrsfläche ausgewiesen.

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 Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck.

Die Sicherung der Nachnutzung städtischer Gewerbeflächen in integrierten Stadtlagen entspricht ebenso den Zielen der Landesplanung wie der Ausschluss von Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungszentren und die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 115. Änderung/ Berichtigung vom 24.09.2014, stellt das Grundstück Hochstraße Nr. 86 als gewerbliche Baufläche und den südlich anschließenden Bereich als gemischte Baufläche dar.

Die vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans stehen den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans nicht entgegen. Der Bebauungsplan kann damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 05.33.02 keine konkreten Aussagen.

Das Stadtteilprofil für St. Lorenz Nord benennt Maßnahmenvorschläge für die Schwartauer Allee. Hier wird eine Verkehrsbündelung und Wohnumfeldverbesserung durch eine bessere Verkehrslenkung u.a. der Schwartauer Allee angestrebt. Darüber hinaus sollen Baumpflanzungen an der Schwartauer Allee ergänzt werden. Auswirkungen auf die Aufstellung des Bebauungsplans liegen somit nicht vor.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt das Baugebiet als Biotop der Industrie- und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlagen dar. Die Verkehrsflächen werden als Biotop der Verkehrsanlagen/ Verkehrsflächen mit Baumreihen (nicht flächenhaft) dargestellt.

Für die Schwartauer Allee wird die Entwicklungsmaßnahme/ das Umwelthandlungsziel der Wiederherstellung von Alleen und sonstigen Baumreihen beschrieben.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Auf der Grundlage eines Fachgutachtens hat die Verwaltung der Hansestadt Lübeck ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) erstellt, das am 24.02.2011 von der Bürgerschaft beschlossen worden ist.

Wesentliche Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 2011 aus:

- der „Lübecker Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente,
- einer Gliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte Lübecks (Lübecker Zentrensystem) in die Kategorien Innenstadt (Hauptzentrum), Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren, Sonderstandorte (differenziert nach Sonderstandorten (über-) regionaler Bedeutung und nach sonstigen Sonderstandorten),
- einer räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Lübecks und der Sonderstandorte (über-) regionaler Bedeutung sowie
- den Lübecker Leitsätzen zur Stärkung der Zentren und zur Sicherung der Nahversorgung.

Das Zentrenkonzept 2011 ist gemäß Beschluss bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.

Zentrale Versorgungsbereiche in St. Lorenz-Nord

Für den Stadtteil St. Lorenz-Nord sind im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept drei zentrale Versorgungsbereiche definiert und in ihrer räumlichen Ausdehnung begrenzt:

- Stadtteilzentrum St. Lorenz-Nord – östliche Ziegelstraße mit u. a. zwei Lebensmittelmärkten, zwei Lebensmitteldiscountern, Drogerie, Bäckerei, Apotheke
- Stadtteilzentrum St. Lorenz-Nord – Schwartauer Landstraße mit 17 Einzelhandelsbetrieben, darunter ein Verbrauchermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter
- Nahversorgungszentrum St. Lorenz-Nord – Memelstraße / Vorwerker Straße mit einem Lebensmittelmarkt und einem Discounter

Ob und in welchem Verkaufsflächenumfang ein weiteres Nahversorgungszentrum in St. Lorenz-Nord am Standort Schlachthof angesiedelt werden kann, ist noch nicht hinreichend untersucht. Ein potentiell Nahversorgungszentrum St. Lorenz-Nord – Schwartauer Allee/ Schlachthof ist daher als in Planung/ Prüfung gekennzeichnet und ohne klare räumliche Abgrenzung dargestellt.

Stadtteilportrait St. Lorenz-Nord

In Kapitel 5 des dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept zugrundeliegenden Fachgutachtens erfolgt ein Überblick über die einzelhandelsbezogene Situation im gesamten Stadtteil St. Lorenz-Nord. Ergänzend zu den vorgenannten zentralen Versorgungsbereichen befinden sich zwei Sonderstandorte im Stadtteil: Bei der Lohmühle und westliche Ziegelstraße. Daneben sind die solitären Einzelstandorte aufgeführt.

Bei ca. 42.000 Einwohnern und einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 80.000 m² beträgt die Verkaufsfläche je Einwohner 1,88 m² und die Kaufkraftkennziffer 93,3 %.

Das Gutachten bescheinigt dem Stadtteil bereits vor der Erweiterung des Stadtteilzentrums östliche Ziegelstraße eine gute quantitative Nahversorgung. Die Handelszentralität des Stadtteils beträgt 115 %, so dass die Kaufkraftzuflüsse überwiegen. Somit ist keine Unterversorgung im periodischen Bedarfsbereich gegeben und eine zusätzliche Ansiedlung von Lebensmittelmärkten und sonstige Einzelhandelsnutzungen nicht erforderlich.

Für den Stadtbezirk Falkenfeld-Vorwerk stellt das Gutachten fest, dass insbesondere im Lebensmittelbereich die Kaufkraft weit über die Stadtbezirksgrenzen hinaus gebunden wird. Ein Nahversorgungszentrum am Standort Schlachthof sollte daher vor allem auf die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete ausgerichtet sein.

Voraussetzung für eine Realisierung ist die Verträglichkeit mit den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen.

Die vorgenannten Bewertungen der Einzelhandelssituation im Stadtteil und im Bezirk belegen, dass weitere Ansiedlungen im näheren Umfeld der zentralen Versorgungsbereiche voraussichtlich nicht verträglich für diese sind. Ziel sollte daher die Stärkung der oben genannten zentralen Versorgungsbereiche sein.

Dieses Ziel ist im Leitsatz 3 des Zentrenkonzepts aufgegriffen: Gemäß Leitsatz 3 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel künftig nur noch bzw. vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen entwickelt werden. Im Sinne eines dichten Versorgungsnetzes können gemäß Leitsatz 4 Nahversorger auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zugelassen werden, sofern es sich um städtebaulich integrierte Lagen handelt und infolge der Ansiedlung keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung zu erwarten sind.

Für die gewerblichen Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes 05.33.02 – Hochstraße/ Josephinenstraße - wird jedoch insbesondere aufgrund der Nähe zu den bestehenden zentralen Versorgungsbereichen von Auswirkungen auf diese ausgegangen. Zudem handelt es sich um eine städtebaulich nicht integrierte Lage.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 - Hochstraße/ Josephinenstraße - dient der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Gewerbeflächen sowie der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben.

Das vorhandene Gewerbegebiet an der Hochstraße soll bestandsgemäß erhalten werden. Lediglich für das Grundstück Hochstraße Nr. 86 soll eine westlich vorgelagerte Fläche, die derzeit als Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert ist, dem Grundstück zugeschlagen werden. Im Rahmen der Errichtung eines Autohauses auf diesem Grundstück ist vorgesehen, auf dieser Fläche zukünftig eine Ausstellung von Neu- und Gebrauchtwagen zu installieren.

Die Funktionalität der verbleibenden Verkehrsfläche bleibt dabei für den motorisierten Verkehr ebenso wie für Radfahrer und Fußgänger vollumfänglich erhalten und wird durch die Festsetzung als Straßenverkehrsfläche auch langfristig gesichert.

Mit dem Ziel, die Entwicklung ausgewiesener Versorgungszentren, hier insbesondere den zentralen Versorgungsbereich St. Lorenz-Nord – Schwartauer Landstraße als Stadtteilzentrum entsprechend der Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck zu sichern, werden im Plangebiet zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen - mit Ausnahme betriebsbezogener Verkaufsstätten - ausgeschlossen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit ist demnach weiterhin grundsätzlich innerhalb des Gewerbegebiets möglich.

Das Plangebiet soll zukünftig insgesamt überwiegend der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben dienen. Die Sicherung des Bestands sowie maßvoller Entwicklungsmöglichkeiten ist aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Voraussetzung ist jedoch eine angemessene Berücksichtigung der nachbarlichen Belange. Hier ist insbesondere mit Blick auf die gegebene unmittelbare Nachbarschaft des Gewerbegebiets zur angrenzenden Wohnnutzung der Immissionsschutz von besonderer Bedeutung. Potenzielle Konflikte durch die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen sollen im westlichen und südlichen Teil des Gewerbegebiets somit durch eine Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe planungsrechtlich bewältigt werden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 36.790 m ²
davon:	
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB	ca. 11.545 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO (Störgrad analog eines Mischgebiets)	ca. 20.545 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 4.700 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und der Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans 05.33.01 setzt der Bebauungsplan 05.33.02 die Baugrundstücke im Plangebiet bestandsorientiert als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Dabei kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht durch ausreichende Abstände zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung Rech-

nung getragen werden, da die Flächen im Plangebiet bereits gewerblich genutzt werden und auch die angrenzenden Grundstücke westlich der Hochstraße sowie südlich der Josephinenstraße bereits seit Jahrzehnten mit zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Sinne der Minimierung des Konfliktpotenzials zwischen den vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen wird das Störpotenzial der dem Wohngebiet zugewandten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen auf ein mischgebietstypisches Maß beschränkt. So setzt der Bebauungsplan die westlichen und südlichen Teilflächen der Baugrundstücke in einer Tiefe von 80 m als eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet neben Büro- und Verwaltungsgebäuden nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig. Die festgelegte Tiefe des eingeschränkten Gewerbegebiets von 80 m ist ein Abstand, der gemäß DIN 18005 zwischen einem uneingeschränkten Gewerbegebiet, bei Annahme eines flächenbezogenen Schalleistungspegels 60 dB tags/ nachts üblicherweise erforderlich ist, um an der schutzbedürftigen Wohnbebauung westlich der Hochstraße die vorgegebenen Beurteilungspegel für Mischgebiete (60 dB tags, 45 dB nachts) einzuhalten. Aufgrund der langjährig bestehenden, konfliktfreien Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe (Gemengelage) an dieser Stelle wird eine Einstufung der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung westlich der Hochstraße als Mischgebiet für sachgerecht gehalten.

Auch für die KiTa-Nutzung gilt, dass diese bereits langjährig in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet ausgeübt wird. Es ist daher von einer Gemengelage auszugehen. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Störpotenzial des Gewerbes gegenüber der Nachbarschaft in Zukunft verringert; insgesamt ist mittelfristig eine Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten.

Ausweislich der Strategischen Lärmkartierung der HL aus dem Jahr 2014 ist an den Gebäuden im Gewerbegebiet mit Pegeln von bis zu 65 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Damit werden die Grenzwerte der 16. ImSchV von 69 dB(A) am Tage und 59 dB(A) in der Nacht unterschritten und die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht eingehalten. Besondere Festsetzungen werden daher nicht erforderlich.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

Im Sinne der Stärkung der Versorgungsfunktion der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum sowie der Sicherung der Nahversorgungsfunktion des nördlich zum Plangebiet benachbarten Nahversorgungszentrums an der Schwartauer Landstraße soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet gemäß der textlichen Festsetzung 1.2 generell ausgeschlossen werden. Der Ausschluss gilt auch für Großhandelsbetriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente an Endverbraucher verkaufen. Dabei nimmt die Festsetzung Bezug auf die Lübecker Sortimentslisten zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, die Bestandteil des beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sind.

Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Lübecker Sortimentsliste des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck sollen in den Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig sein (vgl. textliche Festsetzung 1.3). Bei Beschränkung auf das in der Anlage 3 gemäß Lübecker Sortimentsliste definierte Sortiment kommt es nicht zu einer Schädigung von Nahversorgungsstandorten. Im Gegenteil kann die angebotene Produktpalette als Ergänzung der Nahversorgungsangebote angesehen werden. Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 800 m² je Betrieb und damit auf eine Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit ist gewährleistet, dass die vor-

handene städtebauliche Kleinteiligkeit an diesem Standort insbesondere in Nachbarschaft zu der Wohnbebauung erhalten bleibt.

Abweichend von der Regelung zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nachversorgungsrelevanten Sortimenten können für im Plangebiet ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Sektors ausnahmsweise Verkaufsstellen als untergeordnete Betriebsteile zugelassen werden; auch wenn die angebotenen Güter zentren- oder nachversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind (textliche Festsetzung 1.4).

Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsstelle im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen in dem jeweiligen ortsansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht. Die Verkaufsstelle muss dem betreffenden Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Darüber hinaus soll in der Regel die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des jeweiligen Handwerks- bzw. Gewerbebetriebes untergeordnet sein. Dementsprechend darf die Verkaufsfläche einen Anteil von 30 % an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Abweichend hiervon wird für kleinere Handwerksbetriebe wie z.B. Schneider, deren Betriebsfläche in der Regel klein ist, ein deutliches Unterordnen der Verkaufsfläche unter die Betriebsfläche für die Anwendung der Ausnahmeregelung nicht erforderlich sein. Als generelle Bindung für alle betriebszugehörigen Verkaufsstellen gilt, dass die Verkaufsflächen für zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb 100 m² nicht überschreiten darf. Für Fahrradläden, die im Zusammenhang mit einer Fahrradwerkstatt betrieben werden, gilt gemäß Zentrenkonzept eine Verkaufsflächenobergrenze von 200 m².

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Der bisher geltende einfache Bebauungsplan 05.33.01 trifft keine Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Gewerbegebiets.

Der Bebauungsplan 05.33.02 setzt als qualifizierter Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung künftig mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 und der Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 2,4 fest. Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse wird zudem im gesamten Plangebiet einheitlich auf maximal drei Vollgeschosse begrenzt.

Ein Überschreiten der festgesetzten GRZ von 0,8 durch Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Nebenanlagen kann auf den Gewerbegrundstücken bis zu einer GRZ von 0,9 ausnahmsweise unter der Maßgabe zugelassen werden, dass die GRZ-Überschreitung durch Begrünungsmaßnahmen am Gebäude oder auf dem Grundstück kompensiert wird (textliche Festsetzung 2.1). Dach- und Fassadenbegrünungen können dabei im Verhältnis von 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) und Baumpflanzungen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaums mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) angerechnet werden.

Eine Bauweise wird gemäß der „kann“-Vorschrift in § 22 BauNVO nicht festgesetzt, um große Flexibilität gewährleisten zu können. Dies kann auch aus Immissionsschutzgründen sinnvoll sein (zum Beispiel längere Hallenbauten oder Anschluss an Nachbarbetriebe).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das neu zu bebauende Gewerbegrundstück Hochstraße Nr. 86 ebenso wie für die bestandsüberplanenden Bereiche des Gewerbege-

biets als Flächenausweisung festgesetzt. Zu den westlich und südlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen und zur östlich angrenzenden Bahntrasse wird dabei ein Abstand von 5 m parallel zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Nach Norden zu den vorhandenen angrenzenden Einzelhandelsgrundstücken wird ein Abstand von 3 m, der dem Mindestabstand gemäß Landesbauordnung entspricht, festgelegt. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Grundstücke innerhalb des Gewerbegebiets werden durch Zufahrten von der Hochstraße bzw. der Josephinenstraße erschlossen.

Die Grundstücke Hochstraße Nr. 84 und Nr. 86 teilen sich dabei eine Zufahrt, um den Kreuzungsbereich Hochstraße/ Schwartauer Allee bzw. Schwartauer Landstraße nicht zu beeinträchtigen.

Durch die Reduzierung der Verkehrsfläche im Bereich Hochstraße Nr. 86 wird die Leichtigkeit des Verkehrsflusses nicht beeinträchtigt. Die nutzbaren Straßenflächen bleiben unverändert erhalten. Auch Rad- und Fußweg parallel zur Schwartauer Allee werden nicht verändert. Der Fußweg, der von der Hochstraße vor dem Grundstück Hochstraße Nr. 86 über die zukünftige Gewerbefläche führt, wurde in der Freiflächenplanung zum Neubau des Autohauses berücksichtigt und wird ebenfalls erhalten.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen 3. regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Stellplätze und Fahrradstellplätze sind auf den Grundstücken im Rahmen der jeweiligen Objektplanung und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen. Auf dem Grundstück Hochstraße Nr. 86 werden für Mitarbeiter und Kunden des Autohauses insgesamt mindestens 26 Besucherstellplätze und ca. 17 Fahrradstellplätze geschaffen.

5.3.4 Ver- und Entsorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Grundstücke des Gewerbegebiets sind bereits im Bestand vollständig erschlossen. Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebiets mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung; Leitungsrechte

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den Straßenverkehrsflächen vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Die auf dem zukünftig als Gewerbegebiet festzusetzenden Teilstück der Verkehrsfläche Schwartauer Allee befindlichen Leitungen werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL

1 zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck, GFL 2 zugunsten der Stadtwerke Lübeck) im Bebauungsplan gesichert. Eine Überbauung der genannten Leitungstrassen und eine Bepflanzung mit tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig. Eine Zugänglichkeit der Leitungen muss gewahrt bleiben.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung; Leitungsrechte

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation sichergestellt. Die Kanalisation im Plangebiet ist überlastet, sodass eine Regenwassereinleitung nur über eine Rückhaltung möglich ist. Daher muss das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser für 15 Minuten zurückgehalten werden. Die Bemessung der Anlagen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Ableitung des Abwassers aus den tiefer liegenden rückwärtigen Grundstücksteilen ist nur über Hebeanlagen möglich.

Die auf dem zukünftig als Gewerbegebiet festzusetzenden Teilstück der Verkehrsfläche Schwartauer Allee befindlichen Leitungen werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert.

Löschwasserversorgung

Für das geplante Bebauungsgebiet mit einer möglichen Geschossflächenzahl von 2,4 und einer Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. In Abhängigkeit der gewählten Bauart kann der erforderliche Löschwasserbedarf für das geplante Bebauungsgebiet bis zu 192 m²/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden betragen.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

Die verfügbaren Gewerbeflächen sollen möglichst weitgehend genutzt werden können. Vor diesem Hintergrund wird in der Plankonzeption eine umfassende Überplanung und Ausweisung gewerblicher Bauflächen vorgenommen.

5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Die drei den Einmündungsbereich zur Hochstraße prägenden Einzelbäume an der Schwartauer Allee sollen zum Erhalt festgesetzt werden.

Mit der Festsetzung wird die ökologische Funktion erhalten und dem Entwicklungsziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Hansestadt Lübeck entsprochen, zur Aufwertung des Stadtbilds Bäume an der Schwartauer Allee zu erhalten und zu ergänzen.

5.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Eingrünung der Gewerbeflächen wird parallel zu den Straßenverkehrsflächen ein ein Meter breiter Streifen überlagernd auf den Bauflächen für Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 3.1 festgesetzt. Der Anpflanzstreifen ist für den Erhalt von Sichtbezügen mit niedrigwachsenden Stauden oder Hecken mit einer Wuchshöhe von maximal 80 cm mit mindestens fünf Pflanzen je m² Fläche zu bepflanzen.

Für die Anlage von notwendigen Zufahrten zu den Grundstücken kann der Streifen je Grundstück auf einer Breite von bis zu 10,0 m unterbrochen werden.

In den Bereichen, in denen Leitungen verlaufen (vgl. 5.3.4), ist nur eine Bepflanzung mit flach wurzelnden Sträuchern oder Hecken möglich.

Für eine Eingrünung von großflächigen, oberirdischen Stellplatzanlagen ist gemäß textlicher Festsetzung 3.2 ab einer Stellplatzgröße von 10 Stellplätzen je angefangener 6 Stellplätze ein 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.

5.5 Überlagerung bisher geltender Pläne

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 05.33.02 – Hochstraße/ Josephinenstraße - werden in dessen Geltungsbereich die bisher geltenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen folgender Bebauungspläne überlagert:

- Bebauungsplan 05.31.00 - Schwartauer Landstraße/ Neißestraße -, Inkrafttreten am 29. Juli 1967,
- Bebauungsplan 05.32.00 – Schwartauer Allee / Wilhelmshöhe –, Inkrafttreten am 29. April 1970,
- Bebauungsplan 05.33.00 – Schwartauer Landstraße / Neißestraße -, Inkrafttreten am 30. Januar 1965 und
- Bebauungsplan 05.33.01 – Schwartauer Landstraße / Neißestraße – (1. Änderung), Inkrafttreten am 14. Oktober 1998.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans 05.33.02 – Hochstraße/ Josephinenstraße - treten an deren Stelle, ohne dass die Ursrungspläne formal aufgehoben werden.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 05.33.02 gilt der Bebauungsplan 05.33.01 (1. Änderung) nur noch für das nördlich angrenzende Sondergebiet „Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbegebiete“ und das Gewerbegebiet nördlich der Havelstraße.

5.6 Hinweise

Für den rechtskräftigen Bebauungsplan 05.33.01 wurden im Aufstellungsverfahren Hinweise geltend gemacht, die vorbehaltlich weiterer zwischenzeitlich durchgeführter Untersuchungen weiterhin für das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans 05.33.02 gelten:

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren. Im Teil B des Bebauungsplans wird unter II. Hinweise auf den erforderlichen Untersuchungsbedarf hingewiesen.

Potenzielle Bodenverunreinigungen

In vorhandenen Gewerbegebieten können Bodenverunreinigungen erfahrungsgemäß auf Grund der Altnutzung nicht ausgeschlossen werden. Die Flächen im Plangebiet sind daher

vorsorglich entsprechend gekennzeichnet. Vor Beginn von Bauarbeiten ist daher die zuständige Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu informieren, um Bedarf und Umfang von Bodenuntersuchungen abzustimmen. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtliche ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten. Im Teil B des Bebauungsplanes wird unter II. Hinweise auf den weiteren Umgang hingewiesen.

Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde hat im Bebauungsplanverfahren folgenden Hinweis vorgebracht:

Archäologische Kulturdenkmale sind in dem betreffenden Gebiet nicht bekannt. Im Umfeld der betroffenen Flächen sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Hierbei handelt es sich um Einzelfunde aus der jüngeren Steinzeit, die auf eine entsprechende Nutzung hinweisen können. Es ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Bei allen Bodeneingriffen ist im Bereich des Bebauungsplans daher zu berücksichtigen, dass archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten können, die von Mitarbeitern der Abteilung Archäologie geborgen und dokumentiert werden müssen. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, ist daher über alle Bodeneingriffe mindestens vier Wochen vorher zu informieren. Im Teil B des Bebauungsplanes wird unter II. Hinweise auf den weiteren Umgang hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet bzw. als Straßenverkehrsflächen gesichert und weitgehend versiegelt. Für einen kleinen Bereich westlich vor dem Grundstück Hochstraße Nr. 86 wird eine etwa 650 m² große vormals als Straßenverkehrsfläche gesicherte Fläche zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Grad der Versiegelung der Flächen bleibt in der Bilanz unverändert.

In der vor dem Grundstück Hochstraße Nr. 86 vorhandenen Fläche werden drei Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Zudem wird parallel zur Straßenverkehrsfläche in einem Streifen von einem Meter Breite die Anpflanzung niedrigwachsender Stauden oder Hecken vorgegeben. Neben dem Beitrag zur Begrünung der Baugebiete und der ökologischen Funktion als vernetzendes Element werden die Flächen zusätzlich gliedert und strukturiert.

6.1.2 Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzungen

Die Einschränkung des Störpotenzials gewerblicher Nutzungen im westlichen und südlichen Teil des Plangebiets mittels Begrenzung der von ihnen ausgehenden Belästigungen auf Mischgebietsniveau trägt der Schutzbedürftigkeit der unmittelbar anschließenden Wohnbebauung Rechnung.

6.1.3 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Die Flächen im Plangebiet werden weiterhin bestandsorientiert als Gewerbegebiet festgesetzt. Angesichts der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelung, der bestehenden Baurechte und der Eingebundenheit in den Siedlungsraum wird eine (erneute) Überplanung für vertretbar und für geboten im Interesse der in Kapitel 1.2 und Kapitel 4 genannten Ziele gehalten. Die Belange von Natur und Landschaft erfordern auf Grund der Rahmenbedingungen hier keine Aufgabe der bestehenden Baurechte. Die hier seit langem vorgesehene, gut erschlossene Bebauung stellt weiterhin ein wichtiges Planungsziel dar und ist in Bezug auf das Plangebiet folgerichtig und ohne Alternative.

Die Überplanung nimmt die Festsetzungen und Nutzungsmaße des Altplans auf. Darüber hinaus werden erstmalig die Anpflanzung einer Hecke sowie der Erhalt von drei Einzelbäumen planungsrechtlich vorgegeben. Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass mit der Überplanung kein Nachteil für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gesehen wird. Da die Flächen im Plangebiet auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans zudem bereits heute als Gewerbegebiet bebaubar sind, besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zudem kein Ausgleichserfordernis.

Durch die Beschränkung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird sich die Bebauung im Plangebiet nicht aus der umgebenden Bebauung herausheben. Eingriffe in das Landschaftsbild sind somit ebenfalls nicht zu erwarten.

6.1.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185) zu beachten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 05.33.02 – Hochstraße/ Josephinenstraße – befindet sich in einem zentralen, innerstädtischen Bereich, der im Westen von einer stark frequentierten Hauptverkehrsstraße und im Osten von der Bahntrasse begrenzt wird. D.h. es handelt sich bereits um deutlich anthropogen überprägte Bereiche, die einen hohen Versiegelungs- und Störungsgrad durch intensive Nutzung aufweisen. Mit der Festsetzung eines Gewerbegebiets wird die Bestandssituation planungsrechtlich nachvollzogen.

Lebensräume von besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sind mit Ausnahme von einzelnen Gehölzen auf den Grundstücken sowie den drei Einzelbäumen an der Schwartauer Allee nicht vorhanden. Potenziell stellen hoch aufgewachsene, alte Bäume mögliche Habitate für geschützte Vogel- oder insbesondere Fledermausarten dar. Die Bäume werden planungsrechtlich gesichert. Somit verbleiben theoretisch mögliche, auf Grund der erheblichen Störungen durch die gewerblichen und verkehrlichen Einflüsse jedoch eher unwahrscheinliche Lebensräume für die o.g. Tiere. Grundsätzlich bestehen für alle Tierarten Ausweichmöglichkeiten in umliegende Gartenbereiche.

Bei der Rodung von Bäumen und Sträuchern ist durch geeignete Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass der Tatbestand des Zugriffsverbots (Verletzung, Tötung oder Störung besonders geschützter Arten oder ihrer Entwicklungsformen sowie Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nicht erfüllt wird.

6.1.5 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Das Gewerbegebiet befindet sich in innerstädtischer, integrierter Lage. Die Grundstücke sind infrastrukturell vollständig erschlossen.

Da ein bereits bestehendes und planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet weiterhin bestandsorientiert überplant wird, sind keine Vorhaben möglich, die nicht auch bereits bisher genehmigungsfähig wären. Hinsichtlich der Zunahme von Verkehren, des Versiegelungsgrades oder weiterer Klimaschutzbelange stellt sich somit keine Veränderung zur Bestandssituation ein.

Im Gewerbegebiet wird ein Baufeld als Flächenausweisung mit einer dreigeschossigen baulichen Nutzung festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 05.33.02 ermöglichen somit hinsichtlich der Aspekte Kompaktheit, Orientierung und Verschattung klimaoptimiertes Bauen.

Topografie/ Kleinklima

Die Topografie innerhalb des Geltungsbereichs ist eben. Eine Anpassung des Baugrunds durch Aufschüttungen oder Abgrabungen ist für die Umsetzung von Baumaßnahmen nicht erforderlich.

Das Kleinklima ist innerhalb des Gewerbegebiets durch die – bereits heute zulässige - Flächenversiegelung deutlich beeinflusst. Eine zusätzliche klimatische Beeinträchtigung für das Umfeld ist durch die Überplanung und die weitere Gewerbeentwicklung nicht zu erwarten. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen bei der Anlage von Stellplatzanlagen oberhalb einer Größenordnung von 10 Stellplätzen wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus.

6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung

Die im Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebiets ausgeübten gewerblichen Nutzungen (siehe Kapitel 2.1) sind im Grundsatz mit der Einschränkung des Störpotenzials auf Mischgebietsniveau vereinbar. Das mit der bisherigen GE-Festsetzung verbundene potenzielle Störpotential von Gewerbe- und Handwerksbetrieben durfte aufgrund der Nachbarschaft zu der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung auch bisher nicht in vollem Umfang ausgenutzt werden. Vielmehr musste unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme davon ausgegangen werden, dass sowohl das Gewerbe Einschränkungen hinsichtlich des Störpotenzials in Kauf nehmen musste, wie auch das angrenzende Wohnen nicht auf die Einhaltung von Schutzansprüchen eines allgemeinen Wohngebiets beharren konnte.

Die mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets verbundene Beschränkung des Störpotenzials auf ein Mischgebietsniveau stellt für die betroffenen Betriebe und Grundstückseigentümer somit im eigentlichen Sinne weniger eine Einschränkung ausgeübter und zulässiger Gewerbenutzungen dar als vielmehr eine Klarstellung.

Jedoch stellt der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eine Beschränkung bisher zulässiger Nutzungen dar, da solche Betriebe bisher auf der Grundlage des Bebauungsplans 05.33.01 bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² allgemein zulässig waren. Gleiches gilt für den Ausschluss sonstiger (nicht-zentrenrelevanter) Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² überschreitet.

Durch die Änderung bzw. die Aufhebung bisher zulässiger Einzelhandelsnutzungen tritt theoretisch eine Wertminderung der betreffenden Grundstücke ein, da die Grundstückspreise für Gewerbegrundstücke mit zulässigen Einzelhandelsnutzungen regelmäßig deutlich über den Grundstückspreisen für sonstige Gewerbegrundstücke liegen. In Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und damit des Schutzes vorhandener Versorgungsbereiche (hier insbesondere des Stadtteilzentrums St. Lorenz-Nord – Schwartauer Landstraße und der Innenstadt) sind diese Minderungen der Grundstückswerte in Kauf zu nehmen.

Auf der Grundlage von § 42 BauGB ist jedoch zu prüfen, ob durch die Wertminderungen Entschädigungsforderungen begründet werden können.

Da die bisherige Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen einschließlich Einzelhandelsbetrieben im Plangeltungsbereich nach Ablauf von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans geändert wird und im Plangebiet keine Einzelhandelsbetriebe im Bestand vorhanden sind und in den als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festzusetzenden Bereichen keine Betriebe angesiedelt sind, die das Wohnen mehr als „nicht wesentlich“ stören, werden entschädigungsrechtliche Forderungen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB hier nicht begründet.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Nutzung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets bleibt unverändert und gemäß der vorhandenen Situation in der Örtlichkeit als Gewerbegebiet erhalten. Es ist nicht von einer Zunahme von Ziel- und Quellverkehren auszugehen. Eine zusätzliche Verkehrsbelastung für das umgebende Straßenverkehrsnetz ist durch die Überplanung somit nicht verbunden.

Auch die Entwidmung von Straßenverkehrsfläche zugunsten des Grundstücks Hochstraße Nr. 86 hat keinerlei verkehrliche Auswirkungen, da vorhandene Straßenverkehrsflächen sowie Rad- und Fußweg entlang der Schwartauer Allee vollumfänglich erhalten bleiben. Ein Fußweg, der zukünftig über das Privatgrundstück verläuft, wurde im freiraumplanerischen Konzept zum Neubau des Autohauses berücksichtigt und wird als Verbindung von Schwartauer Allee und Hochstraße erhalten.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird daher nicht zu negativen verkehrlichen Auswirkungen führen.

6.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Durch die bestandsgemäße Überplanung und Sicherung eines vorhandenen Gewerbegebiets sind unmittelbar keine Belange von Kindern oder Jugendlichen (beispielsweise die Erforderlichkeit von Spielflächen) betroffen.

Zur Wahrung der Verkehrssicherheit von Kindern und Jugendlichen wird die Wuchshöhe der ausgewiesenen Anpflanzfläche zur Verkehrsfläche hin auf maximal 80 cm begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass Verkehrsteilnehmer im Bereich der Grundstückszufahrten auch Kinder und Jugendliche im Straßenverkehr wahrnehmen können.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und deren Umsetzung keine Kosten.

Entschädigungsrechtliche Forderungen, die mit der Beschränkung bisher zulässiger Einzelhandelsnutzungen begründet werden, sind nicht zu erwarten (siehe 6.1).

Es werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Es entstehen somit auch keine Kosten durch zugeordnete Maßnahmen mit Ausgleichsfunktion.

8.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

Durch den Verkauf einer Teilfläche des Flurstücks 48/19 Schwartauer Allee hat die Hansestadt Lübeck Einnahmen. Die Teilfläche steht als Straßenverkehrsfläche in städtischem Eigentum und soll im Zuge der Planung zur Neubebauung des Grundstücks Hochstraße Nr. 86 veräußert werden.

Eine Bodenwertsteigerung der Flächen im Plangebiet ist nicht zu erwarten, da sich das Planungsrecht für die betreffenden Grundstücke nicht verändert.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 – Schwartauer Landstraße/ Havelstraße ist am 20.06.2011 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst worden. Der im Aufstellungsbeschluss definierte Geltungsbereich umfasst neben dem aktuell in Rede stehenden Plangebiet zusätzlich die Flächen des nördlich angrenzenden Einzelhandelsstandorts an der Schwartauer Landstraße bis zur Havelstraße.

Aufgrund des konkreten Ansiedlungswunsches des Gewerbetriebs auf dem Grundstück Hochstraße Nr. 86 (vgl. Kapitel 1.2) und der hiermit einhergehenden erforderlichen Umwidmung der dem Grundstück vorgelagerten Straßenverkehrsfläche in Gewerbegebiet wird die Planung für den südlichen Gewerbestandort zeitlich vorgezogen. Der Bebauungsplan erhält zur Klarstellung und zur Sicherung der Anstoßwirkung die Bezeichnung 05.33.02 – Hochstraße/ Josephinenstraße -.

Die im Aufstellungsbeschluss genannten Planungsziele für die nördlichen angrenzenden Flächen (Sondergebiet „Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“) gelten weiterhin und werden zu einem späteren Zeitpunkt in einem separaten Verfahren nachvollzogen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Der vorliegende Bebauungsplan 05.33.02 ist weiterhin aus den Zielen des vorbereitenden Flächennutzungsplans entwickelt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Eine öffentliche Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB hat in der Zeit vom 04.07.2011 bis einschließlich 15.07.2011 stattgefunden. Es ging eine Stellungnahme ein, welche die Planungsziele, insbesondere den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, kritisiert. Nach Prüfung der Stellungnahme wird jedoch an den Planungszielen festgehalten, insbesondere auch, um das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck umzusetzen.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben/ hatten im Rahmen der (frühzeitigen) Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die spezifischen Belange und Bedürfnisse von Kindern und Jugendliche durch die Planung nicht berührt werden.

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LaPlaG)

Der Bebauungsplan 05.33.02 überplant ein bestehendes und bereits planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet. Durch die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets um ca. 660 m² werden die Belange der Raumordnung nicht berührt. Zudem werden in der Überplanung einschränkende Regelungen zum Einzelhandel aufgenommen, eine Erhöhung der Verkaufsfläche ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht verbunden. Im Ergebnis wird gemäß § 11 Abs. 3 LaPlaG i.V.m. dem Erlass „Planungsanzeigen sowie Unterrichtungen nach dem Landesplanungsgesetz“ auf die Anzeigepflicht verzichtet.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Der Bebauungsplan 05.33.02 – Hochstraße/ Josephinenstraße wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Von der Möglichkeit, von der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, wurde Gebrauch gemacht.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie eingeschränkte erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 08.04.2015 bis einschließlich 08.05.2015 parallel zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Planungsrelevante Anregungen wurden wie folgt vorgebracht:

- Die Stadtwerke Lübeck (Netz Lübeck) und die Entsorgungsbetriebe Lübeck haben darum gebeten, im Bereich des zu veräußernden / zu entwidmenden Teilstückes der Verkehrsfläche Schwartauer Allee Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern. Für diese Leitungen wurden in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Änderung hat keine Auswirkung auf die Grundzüge der Planung, betroffen ist ausschließlich die HL als Eigentümerin der Fläche, der potenzielle Erwerber sowie die Stadtwerke Lübeck GmbH. Im Rahmen der erneuten Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB waren alle mit den Änderungen einverstanden.
- Die obere Denkmalschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass aufgrund von Fundstellen im Umfeld auch im Plangebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen ist. Entsprechend wird im Teil B des Bebauungsplans ein Hinweis aufgenommen.

men, dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen ist und der Bereich Archäologie und Denkmalpflege vor geplanten Bodeneingriffen über die Maßnahmen zu informieren ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

Satzungsbeschluss

Aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der gemäß § 4a Abs. 2 parallel hierzu durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligung i.S. des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, so dass der Bebauungsplan in der ausgelegten Fassung vom April 2015 mit den oben dargelegten Änderungen sowie der redaktionellen Ergänzung eines allgemeinen Hinweises zur Berücksichtigung von Bodendenkmalen als Satzung beschlossen werden kann.

9.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

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 LVO vom 16. März 2015 (GVOBl. S 96)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185)

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225)

9.3 Fachgutachten

Es wurden keine Fachgutachten zum Bebauungsplan 05.33.02 - Hochstraße / Josephinenstraße - erstellt.

Lübeck, den 10.06.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Bi

in Zusammenarbeit mit dem Büro
claussen-seggelke stadtplaner
Holzdamm 39, 20099 Hamburg

Anhang 1: Vorprüfung des Einzelfalls zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 – Hochstraße/ Josephinenstraße – **Anhang 1**

Vorprüfung des Einzelfalls
zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens
nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB für die
Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02
- Hochstraße / Josephinenstraße -

Fassung zum Entwurf, Stand: 05.02.2015

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Vorhabens und Standortes

Das Plangebiet des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 05.33.02 ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan 05.33.01 als Gewerbegebiet festgesetzt.

Das Gewerbegrundstück Hochstraße Nr. 86 soll zukünftig durch die Ernst Dello GmbH + Co. KG genutzt werden. Hier entsteht ein Autohaus-Neubau mit Ausstellungs- und Servicräumen sowie einer Kfz-Werkstatt mit einer Gesamt-Bruttogrundfläche (BGF) von etwa 3.300 m². Diese zukünftige Nutzung ist gewerbegebietskonform. Eine Freiluft-Ausstellungsfläche für Neu- und Gebrauchtwagen soll jedoch vor dem Neubau an der Kreuzung Hochstraße/ Schwartauer Allee auf einer Fläche entstehen, die bisher planungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert ist. Für diese künftige Nutzung sind eine Entwidmung der Verkehrsfläche und eine Festsetzung als Gewerbegebietsfläche erforderlich.

Weiterhin sollen im gesamten Gewerbegebiet auf Grundlage des im Februar 2011 beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck einschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden.

Darüber hinaus sollen im westlichen und südlichen Teil des Gewerbegebiets zum Schutze der angrenzenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen zukünftig nur solche Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Nördlich des Gewerbegebiets befindet sich das Stadtteilzentrum St. Lorenz Nord – Schwartauer Allee. Dieses war im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 05.33.02 im Plangebiet enthalten, da auch für diese Flächen die Ergebnisse des zwischenzeitlich erstellten Einzelhandelsgutachtens der Hansestadt Lübeck planungsrechtlich umgesetzt werden sollen. Aufgrund des konkreten Ansiedlungswunsches des Gewerbetriebs auf dem Grundstück Hochstraße Nr. 86 (vgl. Begründung, Kapitel 1.2) wird die Planung für den südlichen Gewerbebestandort zeitlich vorgezogen. Die Planungsziele für den nördlichen Teilbereich werden in einem gesonderten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt.

1.2 Rechtsgrundlagen

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 05.33.02 überplant das Gewerbegebiet bestandsorientiert. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 25.670 m².

Die nördlich angrenzenden Flächen des Sondergebiets „Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ sollen mittelfristig planungsrechtlich ebenfalls durch einen qualifizierten Bebauungsplan gesichert werden. Diese Planung steht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 und ist daher bei der Prüfung des Einzelfalls auf nachteilige Umweltauswirkungen mit zu betrachten. Für das Sondergebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan keine GRZ festgesetzt. Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche wird für das Sondergebiet daher die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO mit einer GRZ für Sondergebiete von 0,8 angenommen. Bei einer überschlägigen Nettobaulandgröße von ca. 40.000 m² ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von überschlägig 32.000 m².

Im Betrachtungsraum wird somit insgesamt eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ermöglicht. Aufgrund dieser Größenordnung geht der Gesetzgeber davon aus, dass grundsätzlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen möglich sind. Aus diesem Grund ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine

überschlägige Prüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB erforderlich.

2. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB

<i>Prüfstelle, Plangebiet, Bezeichnung des Vorhabens:</i>		
<i>Prüfende Stelle:</i>	Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung	
<i>Planart und Bezeichnung:</i>	Bebauungsplan 05.33.02	
<i>bestehendes Planrecht:</i>	i.W. Bebauungsplan 05.33.01, darüber hinaus Bebauungspläne 05.33.00, 05.32.00 und 05.31.00	
<i>Art des Vorhabens:</i>	Geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets und Aufnahme von ergänzenden Regelungen zum Einzelhandel und vorbeugenden Immissionsschutz für ein bereits planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet	
<i>Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:</i>		
<i>Nettobauland Gewerbegebiet</i>	32.090 m ²	
<i>Nettobauland angrenzendes Sondergebiet</i>	ca. 40.000 m ²	
<i>Grundflächenzahl Gewerbegebiet</i>	0,8	
<i>angenommene Grundflächenzahl Sondergebiet</i>	0,8	
<i>überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im Gewerbegebiet</i>	25.670 m ²	
<i>überbaubare Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO im Sondergebiet</i>	ca. 32.000 m ²	
<i>Wird in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt von insgesamt weniger als 20.000 m²?</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Sind die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen?</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<i>Wird in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt von insgesamt mehr als 20.000 m² und weniger als 70.000 m²?</i>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<i>Wir durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVVP nach dem UVPG oder dem Landesrecht unterliegen?</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Bestehen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Natura2000-Gebiete)?</i>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<i>Ergebnis</i>		
Der aufzustellende Bebauungsplan überschreitet zusammen mit dem im räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zu betrachtenden angrenzenden Sondergebiet den unteren Prüfwert einer festzusetzenden Grundfläche von 20.000 qm, wobei der obere Prüfwert einer festzusetzenden Grundfläche von 70.000 qm nicht überschritten wird. Es ist demnach eine Vorprüfung des Einzelfalls nach den in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien durchzuführen.		

TEIL 2 – Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB

Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:

1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Durch den Bebauungsplan 05.33.02 wird kein Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen, die Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten. Gleiches gilt für die zeitlich versetzte Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nördlich angrenzende Sondergebiet.	[]	[x]

1.2 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Der Bebauungsplan 05.33.02 lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Andere Pläne oder Programme werden nicht nachteilig beeinflusst. Gleiches gilt für die zeitlich versetzte Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nördlich angrenzende Sondergebiet.	[]	[x]

1.3 die Bedeutung des Bebauungsplans für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Es erfolgt keine neue Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden optimal genutzt. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Zum Schutz dieser sollen in Teilen des Plangebiets zukünftig nur hinsichtlich ihrer lärmemittierenden Wirkung eingeschränkte Gewerbebetriebe zulässig sein. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen zum Schutz benachbarter zentraler Orte für das gesamte Gewerbegebiet auf Grundlage des im Februar 2011 beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck einschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden.	[]	[x]

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>Es handelt sich um ein etabliertes Gewerbegebiet, das bereits gewerbegebietstypischen Nutzungen unterliegt. Eine 80 %ige Versiegelung der Flächen ist zulässig und nahezu für das gesamte Gebiet gegeben. Der Zustand der Flächen wird sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 hinsichtlich der Umweltbelange nicht oder nur unwesentlich verändern.</p> <p>Bei dem Sondergebiet „Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ handelt es sich um ein funktionierendes und etabliertes Einzelhandelszentrum für den Stadtteil. Mit der mittelfristig vorgesehenen Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flächen des Sondergebiets ist eine Sicherung des Versorgungszentrums vor dem Hintergrund des beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept vorgesehen. Das Sondergebiet wird im Wesentlichen bestandsgemäß festgesetzt werden. Derzeit ist die Fläche ebenfalls zu etwa 80 % durch Bebauung und ebenerdige Stellplatzanlagen versiegelt. Der Zustand der Flächen wird sich mit der Aufstellung eines Bebauungsplans hinsichtlich der Umweltbelange nicht oder nur unwesentlich verändern.</p> <p>Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Zum Schutz dieser werden im Plangebiet zukünftig die Gewerbegebiete hinsichtlich ihres Störpotenzials gegliedert (Minimierung des Konfliktpotenzials).</p>	[]	[x]

1.5 die Bedeutung der Bebauungsplanänderung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.</p> <p>Gleiches gilt für die zeitlich versetzte Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nördlich angrenzende Sondergebiet.</p>	[]	[x]

2. Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf:

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p>Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits vollständig als Gewerbegebiet gesichert und entsprechend bebaut. Verglichen mit dem vorhandenen Zustand werden sich keine wesentlichen Änderungen einstellen, die auch nicht bereits heute möglich wären. Besondere Umweltauswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind unwahrscheinlich und nicht zu erwarten. Mögliche Auswirkungen durch Baustellenlärm sind zeitlich befristet.</p> <p>Auch bei Aufstellung eines bestandsorientierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet werden sich verglichen mit der Bestandssituation keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Umweltbelange ergeben. Besondere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Zum Schutz der westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet künftig hinsichtlich des Störpotenzials gegliedert. Hierdurch ergibt sich eine Verbesserung der Situation für die wohnbauliche Nutzungen.</p> <p>Zum Schutz insbesondere des nördlich angrenzenden Stadtteilzentrums wird die Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebiets eingeschränkt. Der vorhandene Einzelhandelsstandort soll dadurch langfristig gesichert werden.</p> <p>Durch den Betrieb der Gewerbebetriebe am Standort können durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen lokal Umweltauswirkungen entstehen. Diese werden jedoch in der Regel durch entsprechende Auflagen und Maßnahmen im laufenden Betrieb vermieden. Solche Auswirkungen sind daher eher unwahrscheinlich und selten.</p>	[]	[x]

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p>Der Gewerbebestandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Hansestadt Lübeck. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.</p> <p>Kumulativ ist die nördlich angrenzende Sondergebietsfläche (Einzelhandelsstandort) mit in den Betrachtungsraum einzubeziehen. Bei beiden Standorten handelt es sich jedoch um etablierte Gewerbe- bzw. Einzelhandelsstandorte, es ist daher im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht mit Veränderungen der Bestandssituation zu rechnen.</p>	[]	[x]

2.3 die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen)

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Durch den Betrieb der Gewerbebetriebe am Standort können lokal durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, bei nicht sachgerechter Lagerung etc. Umweltauswirkungen entstehen. Diese werden jedoch in der Regel durch entsprechende Auflagen und Maßnahmen im laufenden Betrieb vermieden. Das Risiko für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit der Arbeitnehmer und der umgebenden Anwohner ist daher als gering einzuschätzen.</p> <p>Durch den Einzelhandelsstandort gehen keine besonderen Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit aus. Das Unfallrisiko wird insgesamt nicht signifikant erhöht.</p>	[]	[x]

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Der Umfang von Umweltauswirkungen ist i.W. lokal begrenzt. Durch die beschränkenden Regelungen zum Einzelhandel in den Gewerbegebieten sind negative Auswirkungen auf das angrenzende Stadtteilzentrum nicht zu erwarten. Durch die Aufnahme von Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz ist die unmittelbar angrenzende Wohnbevölkerung nicht über das heutige Maß betroffen. Für die zeitlich versetzte bestandsorientierte Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung des angrenzenden Stadtteilzentrums werden die möglichen Auswirkungen vom Ausmaß her ebenfalls regional sehr begrenzt sein.</p>	[]	[x]

2.5 die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund der besonderen natürlichen Merkmale, des kulturellen Erbes, der Intensität der Bodennutzung des Gebiets jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits vollständig als Gewerbegebiet gesichert. Es zeichnet sich durch nur wenige naturnahe Merkmale aus. Verglichen mit dem vorhandenen Zustand werden sich keine wesentlichen Änderungen einstellen, die auch nicht bereits heute möglich wären. Die Intensität der Bodennutzung wird im Vergleich zur bestehenden Nutzung nicht beeinflusst.</p> <p>Auch der Einzelhandelsstandort ist planungsrechtlich bereits vollständig als Sondergebiet „Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ gesichert. Verglichen mit dem vorhandenen Zustand werden sich keine wesentlichen Änderungen einstellen, die auch</p>	[]	[x]

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
nicht bereits heute möglich wären. Besondere natürliche Merkmale oder ein kulturelles Erbe sind für das Plangebiet sowie für die Flächen des angrenzenden Stadtteilzentrums nicht ersichtlich. Auch die Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und -grenzwerten liegt für den Standort insgesamt nicht vor.		

2.6 im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 BNatSchG bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder europäische Vogelschutzgebiete:

2.6.1 Natura 2000-Gebiete nach § 7 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesnaturschutzgesetzes

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Natura 2000-Gebiete nach § 7 Abs. 1 Nr 8 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.	[]	[x]

2.6.2 Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.	[]	[x]

2.6.3 Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.	[]	[x]

2.6.4 Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß den §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.	[]	[x]

2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes sind nicht betroffen.	[]	[x]

2.6.6 Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Absatz 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Wasserschutzgebiete gemäß § 51 des Wasserhaushaltsgesetzes, Heilquellenschutzgebiete gemäß § 53 Abs. 4 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 des Wasserhaushaltsgesetzes sind nicht betroffen.	[]	[x]

2.6.7 Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind, sind nicht betroffen.	[]	[x]

2.6.8 Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte im Sinne des § 2 Absatz 2 Nummer 2 des Raumordnungsgesetzes

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Zentralen Ortes im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht den Entwicklungszielen Zentraler Orte nicht entgegen. Gleiches gilt für die zeitlich versetzte bestandsorientierte Überplanung des nördlich angrenzenden Stadtteilzentrums.	[]	[x]

2.6.9 In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
In amtlichen Listen oder Karten verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Länder bestimmten Denkmalschutzbehörde als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, sind nicht betroffen.	[]	[x]

TEIL 3 - Zusammenfassung und Ergebnis der Vorprüfung

Ergebnistabelle

<p><i>Die Planaufstellung führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></p> <p><i>Es besteht eine Pflicht zur Durchführung eines regulären Bebauungsplanverfahrenes nach § 2 ff BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2a BauGB</i></p>	[] ja	[x] nein
<p><i>Die Planaufstellung führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></p> <p><i>Es kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden.</i></p>	[x] ja	[] nein
<p><i>textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:</i></p> <p>Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 - Hochstraße / Josephinenstraße - wird ein vorhandenes und planungsrechtlich bereits gesichertes Gewerbegebiet nahezu bestandsgemäß überplant und langfristig gesichert. Mittelfristig soll auch für den nördlich angrenzenden Einzelhandelsstandort ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der diesen ebenfalls etablierten und planungsrechtlich gesicherten Standort bestandsgemäß als Sondergebiet ausweist und langfristig auch vor dem Hintergrund des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck sichert.</p> <p>Umweltbelange bleiben somit insgesamt i.W. unverändert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Darüber hinaus sollen im westlichen und südlichen Teil des Gewerbegebiets zum Schutze der gegenüberliegenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen zukünftig nur solche Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bisher hatten sich auch nur solche Betriebe im Gewerbegebiet angesiedelt. Die langfristige planungsrechtliche Klarstellung und Sicherung dieses Aspekts stellt dennoch eine Verbesserung dar.</p>		