



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Friederike Cosack (E-Mail: Friederike.Cosack@luebeck.de Telefon: 122-6114)

Bebauungsplan 04.32.00 - Bei der Lohmühle / Westhoffstraße - Auslegungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
05.12.2018	Senat	Nichtöffentlich	zur Vorberatung
17.12.2018	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 04.32.00 – Bei der Lohmühle / Westhoffstraße – durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 04.32.00 – Bei der Lohmühle / Westhoffstraße – sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 2.530 Gesundheitsamt
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege

5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Anlage 1).

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 Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

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

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

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

Nein
Ja (Anlage 5)
(zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 6 der Begründung)

Begründung:

Siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zu den bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 2 Bebauungsplan 04.32.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 04.32.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 04.32.00 – Bei der Lohmühle/Westhoffstraße –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in zwei Teile, in denen die Stellungnahmen jeweils aufgeführt und einwenderbezogen ausgewertet sind.

Teil A: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil B: Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgestellt:
Lübeck, den 19.11.2018
Planungsbüro PROKOM

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Abt.5.610.2 / Co

Bebauungsplan 04.32.00 – Bei der Lohmühle/Westhoffstraße. –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit geäußerten Stellungnahmen

Stand: 19.11.2018

Teil A: Stellungnahmen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung: Am 27.06.2017 wurde in der Aula der Julius-Leber-Schule am Marquardplatz in Lübeck eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt, an der 16 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen.

In der Erörterung der Planung wurden lediglich Fragen gestellt und von den Vertretern der Stadtverwaltung beantwortet. Aus den Fragestellungen lassen sich folgende planungsrelevante Anregungen ableiten:

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Nr. 1 <u>Überversorgung mit Einzelhandelsstandorten sollte vermieden werden</u></p> <p>Die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes auf das sogenannte Schlachthof-Projekt müssen beachtet werden, um eine Überversorgung mit Einzelhandelsflächen für Lebensmittel zu vermeiden. Der Einzelhandelsstandort am Lohmühlenteller sollte aufgegeben werden.</p>	<p><u>Die Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes auf andere Standorte werden berücksichtigt.</u></p> <p>Bei der Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens zum ehemaligen Schlachthofgelände werden die Auswirkungen des geplanten 1.600 m² großen Lebensmittelmarktes berücksichtigt. Die derzeit noch mögliche Einzelhandelsnutzung am Lohmühlenteller wird parallel zu diesem Verfahren durch eine Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 aufgehoben.</p>	berücksichtigen
<p>Nr. 2 <u>Lärmgutachten ist nicht erforderlich</u></p> <p>Zusätzliche Lärmbelastungen durch den Anlieferungsverkehr sind nicht relevant.</p>	<p><u>Lärmgutachten ist notwendig</u></p> <p>Die Auswirkungen des Lärms auf schutzwürdige Nutzungen müssen untersucht und beurteilt werden, um eine rechtssichere Planung zu erreichen. Daher wird ein schalltechnisches Gutachten erstellt.</p>	nicht berücksichtigen
<p>Nr. 3 <u>Verkehrsgutachten ist nicht erforderlich</u></p> <p>Es wird kein erheblicher Zusatzverkehr entstehen, da die Kunden des geplanten Lebensmittelmarktes, die mit dem Pkw kommen, sowieso gekommen wären, um zur Bank, zum Zahnarzt zu gehen etc. Die Mehrzahl der Kunden wird aus dem südlichen Quartier zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen.</p>	<p><u>Verkehrsgutachten ist notwendig</u></p> <p>Die Straße Bei der Lohmühle ist schon heute überlastet (110 % Auslastung), eine weitere Belastung soll vermieden werden. Hierfür sind ggf. andere Ampelschaltungen etc. erforderlich. Somit ist zu klären, welche Maßnahmen zu ergreifen sind, um eine weitere Belastung durch einen gutachterlich zu prognostizierenden Mehrverkehr aus dem Plangebiet auf die Straße Bei der Lohmühle zu vermeiden.</p>	nicht berücksichtigen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Nr. 4 <u>ausreichende Anzahl von Stellplätzen notwendig</u> Die Stellplatzanzahl muss überprüft werden, da derzeit die Stellplätze manchmal nicht ausreichen.</p>	<p><u>erforderliche Stellplatzanzahl wird geprüft</u> Im Bebauungsplanverfahren wird ermittelt, welche Stellplatzanzahl erforderlich ist. Außerdem wird der Grundstückseigentümer dafür Sorge tragen, dass ein Dauerparkein nicht möglich ist (z.B. Pflicht zur Parkscheibe, Kontrollen).</p>	<p>berücksichtigen</p>

Bebauungsplan 04.32.00 – Bei der Lohmühle/Westhoffstraße –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 19.11.2018

Teil B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (30.08.2018 – 01.10.2018) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 55 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 6 anerkannte Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. Insgesamt sind 26 Stellungnahmen eingegangen.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 18.09.2018)
2. Industrie- und Handelskammer Lübeck (Schreiben vom 02.10.2018)
3. Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 04.10.2018)
4. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 6 Landesplanung und ländliche Räume (Schreiben vom 11.09.2018) = Landesplanerische Stellungnahme
5. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 19.09.2018)
6. Hansestadt Lübeck, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 28.09.2018)
7. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 06.09.2018)
8. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 untere Wasserbehörde (Schreiben vom 28.09.2018)
9. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390.2 Abt. 2 Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 26.09.2018)
10. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 28.09.2018)

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben.

11. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 29.08.2018)
12. Deutsche Telekom (Schreiben vom 06.09.2018)
13. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 27.09.2018)
14. Dataport (Schreiben vom 12.09.2018)
15. Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 30.08.2018)
16. Tennet TSO GmbH (Schreiben vom 30.08.2018)
17. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 28.09.2018)
18. Amt Nordstormarn (Schreiben vom 27.09.2018)

19. Gemeinde Lüdersdorf/Amt Schönberger Land (Schreiben vom 16.10.2018)
20. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 25.09.2018)
21. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 04.09.2018)
22. Stadtbeauftragter für Naturschutz/Beirat für Naturschutz (Schreiben vom 10.09.2018)
23. Hansestadt Lübeck, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 24.09.2018)
24. Hansestadt Lübeck, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 06.09.2018)
25. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 28.09.2018)
26. Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 28.09.2018, 30.08.2018)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Hauptzollamt Kiel
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 5 Naturschutz und Forst
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 7 Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Innere, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 5 Bauen und Wohnen
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Abt. VII 4 – Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Netz Lübeck GmbH
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH
- TraveKom Telekommunikationsgesellschaft mbH
- Vodafone GmbH, Region Nord
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Kreisverwaltung Kreis Herzogtum-Lauenburg
- Amt Schönberger Land
- Stadt Bad Schwartau
- Gemeinde Bliestorf
- Gemeinde Groß Grönau
- Gemeinde Klempau
- Gemeinde Krummesse
- Gemeinde Rondeshagen

- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Naturschutzbund Deutschland
- Hansestadt Lübeck, Bereich 1.160 Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe
- Hansestadt Lübeck, Bereich 4.401 Schule und Sport
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung – Bauaufsicht
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.651 Gebäudemanagement

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 6 Landesplanung und ländliche Räume (Schreiben vom 11.09.2018), landesplanerische Stellungnahme		
<p>1.1 <u>Ziele der Landesplanung</u> Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum II (Reg.-Plan II). Das Oberzentrum Hansestadt Lübeck ist gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 LEP 2010 grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet. Der Planbereich in verkehrsgünstiger Lage im Gewerbegebiet Lohmühle und nördlich des angrenzenden und fußläufig erreichbaren Wohngebietes St. Lorenz Nord/Brolingplatz entspricht dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010.</p>	<p><u>Die Ziele der Landesplanung werden berücksichtigt.</u></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>1.2 <u>Ziele der Landesplanung</u> Landesplanerisch durchschlagende Ziele, die der geplanten Erweiterung entgegenstünden, sind nicht erkennbar. Es obliegt dem Oberzentrum Hansestadt Lübeck im Rahmen der Wahrnehmung kommunaler Bauleitplanung durch entsprechend konsequente und gleichförmige Maßnahmen auf die Verwirklichung der sich selbst gegebenen städtebaulichen bzw. kommunalen Zielsetzungen zur Weiterentwicklung der Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen hinzuwirken.</p>	<p><u>Die Ziele der Landesplanung werden berücksichtigt.</u> Die Hansestadt Lübeck nimmt im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung eigenverantwortlich u.a. die Steuerung von Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen wahr.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>Auf folgende Aspekte weise ich gesondert hin: 1.3 <u>Zentrenkonzept ist veraltet</u> • Eine Bezugnahme auf die Inhalte des aus dem Jahre</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Die in der Stellungnahme genannte Frist von 7 Jahren bezieht sich auf einen Schadensausgleich bei der Änderung</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2011 stammenden Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (Zentrenkonzept) der Hansestadt Lübeck könnte im Hinblick auf den Zeitablauf von rd. 7 Jahren mit rechtlichen Risiken verbunden sein. Ggf. sollte eine Fortschreibung/Aktualisierung des Konzeptes in Betracht gezogen werden.</p>	<p>von Planungsrecht. Ein beschlossenes kommunales Entwicklungskonzept der Stadt läuft nicht automatisch nach sieben Jahren ab, sondern kann daraus länger fortgelten. Eine Aktualisierung und Neufassung wird zu gegebener Zeit zu erfolgen (z.B. um neue Ziele aufzunehmen).</p>	
<p>1.4 <u>Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 erforderlich</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird davon ausgegangen, dass <ul style="list-style-type: none"> - spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 04.32.00 die Auslegungsbeschlüsse für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.36.10, mit der am Standort Lohmühle 7 künftig nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden soll, gefasst worden sind. 	<p><u>Bebauungsplan 04.36.10 wird geändert</u> Der Bebauungsplan 04.36.10 – Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße lässt am Standort Bei der Lohmühle 7 in einem Teilgebiet insgesamt 2.600 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zu. Die Nahversorgung an diesem Standort ist aufgegeben worden und die Flächen werden durch andere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten genutzt. Um negative städtebauliche Folgewirkungen dauerhaft auszuschließen, ist es erforderlich den Bebauungsplan 04.36.10 dahingehend zu ändern, dass künftig eine Nahversorgung an diesem Standort (Bei der Lohmühle 7) ausgeschlossen wird (s. S 8 der städtebaulichen Begründung). Für die Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße wird parallel zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes 04.32.00 ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vorgelegt. Beide Verfahren werden parallel bis zum Satzungsbeschluss fortgeführt.</p>	<p>berücksichtigen und klarstellen</p>
<p>1.5 <u>Die geplanten 1.600m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente sind in diesem Bebauungsplanverfahren 04.32.00 sowie bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.41.00 Schwartauer Allee / Katharinenstraße zu beachten.</u></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass unter Bezugnahme auf das Verträglichkeitsgutachtens aus dem Jahre 2016 bei einer Weiterführung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.41.00 die</p>	<p><u>Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente wird berücksichtigt</u> Bei der Weiterführung des Bebauungsplanes 04.41.00 Schwartauer Allee / Katharinenstraße (ehemaliges Schlachthofgelände) wird die in diesem Verfahren festgesetzte Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente bei der Festsetzung der dort zulässigen Verkaufsflächen und Sortimente berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Ergebnisse dieser Untersuchung in Bezug auf die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 04.32.00 und 04.41.00 beachtet werden.</p>		
<p>1.6 <u>Definition Verkaufsflächen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. 	<p><u>Urteile werden beachtet</u> Die aufgeführten Urteile und Inhalte zur Definition zu Verkaufsflächen werden berücksichtigt und in die städtebauliche Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>1.7 <u>Weitere Hinweise</u></p> <p>Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 2 Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 18.09.2018)		
<p>2.1 <u>Anpassung der textlichen Festsetzungen erforderlich</u> Planungsanlass ist die gewünschte Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf einer Fläche von 1.600 m² im Bereich der Lohmühle/Westhoffstraße. Eine entsprechende Anpassung der textlichen Festsetzung für das Sondergebiet SO2 „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ wäre somit erforderlich. Gern nehmen wir zu dem Planvorhaben wie folgt Stellung.</p>	<p><u>Die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment ist bereits in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt worden.</u> Für das Teilgebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ wurden für den geplanten Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment bereits Festsetzungen getroffen, die über die bisherigen Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplanes hinausgehen. Im Teilgebiet SO 2 sind neben den Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten und weiteren unter 1.1.1 der Festsetzungen aufgeführten Betrieben auch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf einer Fläche von max. 1.600 m² allgemein zulässig. Darüber hinaus ist ausnahmsweise im Teilgebiet SO 2 ein Handels- und Geschäftsgebäude zulässig, sofern sichergestellt ist, dass die Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente im Teilgebiet SO 2 insgesamt 1.600 m² nicht überschreiten.</p>	klarstellen
<p>2.2 <u>Planvorhaben ist nicht mit den Leitlinien des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck vereinbar</u> Im aktuellen und beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck sind im Teil D (ab Seite 23) die Lübecker Leitsätze für Einzelhandelsansiedlungen definiert. Im Leitsatz 3 findet sich die Ansiedlungsregel für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel wieder. Leitsatz 3: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll zukünftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden. Demnach ist die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment an dem als „sonstigen Sonderstandort“ eingestuftem Vorha-</p>	<p><u>Voraussetzungen für die Ansiedlung des geplanten Einzelhandelsbetriebes werden erfüllt</u> Während nach Leitsatz 3 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden soll, ermöglicht Leitsatz 4 des Konzeptes in städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise auch die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, wenn dadurch bisher unterversorgte Wohngebiete besser (nah)versorgt und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet befindet sich in einer direkten Randlage zum südlich angrenzenden, sehr dicht bebauten Wohngebiet St. Lorenz Nord/Brolingplatz und ist fußläufig direkt an</p>	nicht berücksichtigen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>benstandort nicht zulässig und das Planvorhaben insgesamt abzulehnen. Mögliche Ausnahmen hierzu sind im Leitsatz 4 geregelt.</p> <p>Leitsatz 4: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann zur Sicherung eines dichten Nahversorgungsnetzes auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden sowie ausnahmsweise an den beiden Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung. Voraussetzung ist, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.</p> <p>Da es sich bei dem Vorhabenstandort weder um einen städtebaulich integrierten Standort handelt, noch eine Unterversorgung des umliegenden Wohngebietes vorliegt, welche eine Verdichtung des Nahversorgungsnetzes erforderlich macht, sind auch die Voraussetzungen des Leitsatz 4 für eine Ausnahmeregelung nicht erfüllt. <u>Demnach ist das Planvorhaben nicht mit den Leitlinien des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck vereinbar und abzulehnen.</u></p>	<p>dieses angebunden. Insofern weist das Plangebiet trotz der Lage in einem Gewerbegebiet eine eingeschränkt integrierte Lage auf, weswegen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungszentrenrelevantem Kernsortiment mindestens für den nordöstlichen Teil des Wohngebietes einen Beitrag zur Nahversorgung leisten können.</p> <p>Das Wohngebiet St. Lorenz Nord/Brolingplatz weist gegenwärtig aufgrund der vorhandenen Nahversorger an der Schwartauer Allee, der Fackenburger Allee und im Stadtteilzentrum östliche Ziegelstraße zwar keine Unterversorgung mit Gütern der Nahversorgung auf, jedoch wird durch die Ansiedlung des zusätzlichen Lebensmittelmarktes ein Beitrag für eine verbesserte Nahversorgungssituation in St. Lorenz Nord und insbesondere im Quartier rund um den Brolingplatz geleistet. Die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Solitärstandorte werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Begründet werden kann dies u.a. auch damit, dass am Standort Bei der Lohmühle 7 zwei Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.600 m² ansässig waren und die zentralen Versorgungsbereiche und integrierten sonstigen Nahversorger in St. Lorenz Nord dennoch unbeschadet ihre Betriebe wirtschaftlich aufrechterhalten konnten. Aufgrund der geringeren Verkaufsflächengröße des geplanten Vorhabens ist davon auszugehen, dass der Einfluss des geplanten Vorhabens nicht größer als die vormals zulässigen 2.600 m² Verkaufsfläche sein wird. Hieraus abgeleitet werden die durch Leitsatz 4 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes vorgegebenen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Nahversorgern außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen erfüllt.</p>	
<p><u>2.3 Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche ist nicht auszuschließen</u></p> <p>Darüber hinaus möchten wir gern ergänzend hinzufügen, dass auch die Beeinträchtigung bestehender Zentraler Ver-</p>	<p><u>Beeinträchtigungen werden soweit wie möglich ausgeschlossen</u></p> <p>Der Bebauungsplan 04.36.10, in dem das angesprochene Baurecht für 2.600 m² nahversorgungsrelevanten Einzel-</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>sorgungsbereiche nicht hätte ausgeschlossen werden können. Die vorliegende Begründung in den Planungsunterlagen greift nach unserem Dafürhalten zu kurz. Zum einen besteht im Bereich der Lohmühle Baurecht für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.000 m², egal ob eine Inanspruchnahme derzeit nun wahrscheinlich scheint oder nicht, und zum anderen gilt das herangezogene Verträglichkeitsgutachten in Verbindung mit den Planungen für das ehemalige Schlachthofgelände, welche nach wie vor nicht abgeschlossen sind.</p>	<p>handel bisher festgesetzt ist, wird parallel zum Bebauungsplan 04.32.00 geändert und Nahversorgung an dem Standort künftig ausgeschlossen (s. auch Pkt. 1.4 dieses Berichtes).</p> <p>Bei einer Weiterführung des Bebauungsplanes 04.41.00 für das ehemalige Schlachthofgelände werden die dann bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und integrierten sonst. Nahversorgungsstandorte beachtet. Ein Bezug auf das Einzelhandelsgutachten aus 2016, welches im Zusammenhang mit der Entwicklung des ehemaligen Schlachthofes erstellt worden ist, spielt somit für diesen Bebauungsplan 04.32.00 und die Darlegung, dass keine negativen städtebaulichen Folgewirkungen durch das geplante Vorhaben entstehen, keine Rolle und wird in der Begründung daher nicht mehr herangezogen.</p> <p>Mit den beiden oben genannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass die geplanten 1.600 m² Verkaufsfläche keine negativen Einflüsse auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche haben wird.</p>	
<p>2.4 <u>Festsetzung von Gesamtverkaufsflächen und Obergrenzen für einzelne Sortimente erforderlich</u></p> <p>Hinsichtlich der textlichen Festsetzung für Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Teilgebiet SO 1 und Teilgebiet SO 2 (u.a. Errichtung eines Handels- und Geschäftsgebäudes) halten wir es zudem für erforderlich, Gesamtverkaufsflächen festzusetzen sowie für einzelne Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen zu definieren.</p>	<p><u>Im Bebauungsplan werden keine Obergrenzen für die Verkaufsflächen für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel oder für einzelne Sortimente festgesetzt.</u></p> <p>Bereits der heute geltende Bebauungsplan 04.36.06, der das gesamte Gebiet bei der Lohmühle als Sondergebiet festsetzt, hat zum Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung für Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Sortimenten zu schaffen und setzt daher Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ fest. Die Festsetzung von Obergrenzen ist im Hinblick auf das Zentrenkonzept nicht erforderlich, da nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel die zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet. Aufgrund der Grundstücksgröße und dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung kann ein Übermaß, welches negative städtebauliche Folgen hat, nicht erfolgen.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.5 <u>Konkretisierung der textlichen Festsetzungen bzgl. Vergnügungsstätten erforderlich</u></p> <p>Bezugnehmend auf die textliche Festsetzung für Vergnügungsstätten ist uns nicht klar, warum die für alle Teilgebiete unter 1.1.1. a) ausgeschlossenen Spielhallen und Wettbüros wiederum unter 1.1.2. a) in Form von Vergnügungsstätten für alle Teilgebiete ausnahmsweise zulässig sind. Wir empfehlen hier eine entsprechende Konkretisierung vorzunehmen.</p>	<p><u>Festsetzungen sind ausreichend konkret</u></p> <p>Unter 1.1.1 der textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden Spielhallen und Wettbüros explizit ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind hingegen nur ausnahmsweise zulässig. Konkret werden Spielhallen oder Wettbüros durch die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Vergnügungsstätten können beispielsweise auch Diskotheken, Bowlinghallen usw. sein. Spielhallen und Wettbüros sind im gesamten Gebiet unzulässig.</p>	<p>klarstellen</p>
<p>Nr. 3 Industrie- und Handelskammer Lübeck (Schreiben vom 02.10.2018)</p>		
<p>3.1 <u>keine Bedenken gegen die Planung</u></p> <p>Vielen Dank für die Planunterlagen zum Bebauungsplan 04.32.00 der Hansestadt Lübeck. Wir erheben gegen die Planinhalte grundsätzlich keine Bedenken, da es auf der gegenüberliegenden Seite bereits einen Einzelhandelsstandort gab (EDEKA/Aldi), der aber bereits aufgegeben wurde.</p>	<p><u>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u></p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>3.2 <u>schwierige verkehrliche Situation</u></p> <p>Wir möchten aber auf die schwierige verkehrliche Situation hinweisen. Die Zufahrt zum Grundstück von der Straße "Auf der Lohmühle" aus östlicher Richtung ist unserer Kenntnis nach nur über das Grundstück der Star-Tankstelle möglich. Da die Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhandels weitere Verkehre verursacht, sollte im weiteren Verlauf der Planung die verkehrliche Erschließung besonders betrachtet werden.</p>	<p><u>verkehrliche Situation wird untersucht</u></p> <p>Von Osten kommend ist eine Zufahrt auf das Grundstück bei der Lohmühle 84 über die Zufahrt zum Schnellrestaurant Kentucky Fried Chicken möglich. Zusätzlich gibt es die angesprochene Möglichkeit, über das benachbarte Grundstück der Star-Tankstelle ins Plangebiet zu gelangen. Von Westen kommend gibt es zwei zusätzliche Möglichkeiten, ins Grundstück einzufahren: Vor und hinter dem Sparkasengebäude.</p> <p>Im weiteren Verfahren wird eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet, die die Auswirkungen der vorhandenen und geplanten Nutzungen im Plangebiet auf die Anbindungen an die Straße bei der Lohmühle und auf den Verkehrsablauf auf dieser Straße betrachtet und ggf. erforderliche Maßnahmen aufgezeigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 4 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 04.10.2018)		
<p>4.1 <u>Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen.</u></p> <p>In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen.</p> <p>Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.</p> <p>Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p><u>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u></p> <p>Der Hinweis auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmitteln wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
Nr. 5 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG und E-Plus Mobilfunk GmbH (Schreiben vom 19.09.2018)		
<p>5.1 <u>Hinweise zur Bauphase etc.</u></p> <p>Da das geplante Gebäude nicht höher ist als das Bestandsgebäude bestehen die Belange von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG weiterhin nicht mehr.</p> <p>Es ist allerdings während der Bauphase darauf zu achten, dass notwendige Baukräne nicht in die Richtungstrasse ragen dürfen.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten, uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p>Die Hinweise zu den Richtfunktrassen und zum möglichen Einsatz von Baukränen etc. werden zur Kenntnis genommen und als Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen. Sollten sich Änderungen in den Festsetzungen bezüglich der Höhenlagen der Gebäude ergeben, wird der Einwänder erneut beteiligt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 28.09.2018)		
<p>6.1 <u>Hinweis auf Erstellung eines Abfallkonzeptes</u></p> <p>Nach Prüfung der von Ihnen vorgelegten Planungsunterlagen, bleiben die infektionshygienischen Belange des Gesundheitsamtes Lübeck weitgehend unberührt unter Beachtung folgender Hinweise:</p> <p>Wir bitten um Erstellung eines Abfallkonzeptes bei Planung und Errichtung von gastronomischen und gewerblich zugelassenen Betrieben, sowie um Berücksichtigung von ausreichend öffentlichen Sanitäranlagen.</p> <p>Auf vorbeugende Schädlingsbekämpfungsmaßnahmen (z.B. Rattenbefall) weisen wir in diesem Zusammenhang nachdrücklich hin!</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u></p> <p>Der Hinweis zur Erstellung eines Abfallkonzeptes sowie das Erfordernis von öffentlichen Sanitäranlagen betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern ist im Baugenehmigungsverfahren abzuarbeiten.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 06.09.2018)		
<p>7.1 <u>Beachtung der Musterrichtlinien der Flächen für die Feuerwehr</u></p> <p>Die brandschutztechnische Prüfung des hier zu bewertenden Bebauungsplanes 04.32.00 beschränkt sich auf das Grundstück „Bei der Lohmühle 84“. Gemäß dem Anlass der Planaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente geschaffen werden.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass auf dem betreffende Grundstück bereits heute eine intensive gewerbliche Nutzung stattfindet und das Grundstück entsprechend erschlossen ist, bestehen aus brandschutztechnischer Sicht keine Bedenken für die Sicherstellung einer Löschwasserversorgung und die Erreichbarkeit der vorhandenen und geplanten Gebäude, wenn auch künftig die Anforderungen der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr in der jeweils aktuellen Fassung in den Planungen berücksichtigt werden.</p>	<p><u>Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, da das Grundstück bereits heute intensiv genutzt wird und die Belange der Feuerwehr berücksichtigt wurden. Es wird davon ausgegangen, dass bei baulichen Änderungen in den jeweiligen Baugenehmigungsanträgen die Belange der Feuerwehr entsprechend berücksichtigt wurden.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 28.09.2018)		
<p>8.1 <u>Hinweise für die Bauphase etc.</u> Gegen das Bebauungsplanverfahren bestehen keine Bedenken. Hinweise für die Bauphase: Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn, bei der unteren Wasserbehörde die wasserrechtlichen Erlaubnisse zu beantragen. Sollte während der Baumaßnahme eine schädliche Bodenveränderung oder Verschmutzungen des Grundwassers festgestellt werden, ist die untere Bodenschutz- bzw. untere Wasserbehörde umgehend zu informieren.</p>	<p><u>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen. Die Hinweise zu möglichen Grundwasserabsenkungen, Bodenveränderungen und die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnis anträge betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
Nr. 9 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 2 Natur, Klima, Immission (Schreiben vom 26.09.2018)		
<p>9.1 <u>Verdeutlichung des Fuß- und Radweges durch das SO-Gebiet</u> I. Landschaftsplanerische Stellungnahme Zu dem Vorhaben gibt es aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Es wird angeregt, statt des vorgesehenen Geh- und Fahrrechts für Fußgänger und Radfahrer einen Fuß- und Radweg am südl. Rand des Planungsgebietes festzusetzen. Der Weg sollte darüber hinaus – aus Gründen der Verkehrssicherheit – eine deutlich wahrnehmbare Abgrenzung gegenüber der Kfz-Stellplatzfläche und damit dem Kfz-Verkehr erhalten. Wünschenswert wäre hier die Anlage eines durchgängigen Gehölzstreifens zwischen Weg und Parkplätzen. Die Gehölzpflanzung wäre auch im Zusammenhang mit den vorgesehenen Dachbegrünungen und Baumpflanzungen bezüglich des hohen Versiegelungsgrades von über 80 % der Planungsfläche relevant.</p>	<p><u>eigenständiger Fuß-/Radweg nicht möglich</u> Das im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Geh- und Fahrrecht zugunsten von Radfahrern und Fußgängern an der südwestlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befindet sich auf privatem Grund. Für eine separierte Planung mit Abpflanzung / Gehölzstreifen gibt es nicht ausreichend Raum, da die vorhandenen Stellplätze zu erhalten sind. Außerdem überschneiden sich im südwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches die Nutzungen der Fußgänger und Radfahrer mit der gleichzeitigen Nutzung für LKWs und PKWs, die das winkelförmige Gebäude im Plangeltungsbereich umfahren. Eine Abtrennung der Fuß- und Radwegeverbindung mit Gehölzpflanzungen würde weiter nördlich zu erheblichen Einbußen bei der erforderlichen Stellplatzversorgung für die im Geltungsbereich vorhandenen und geplanten Nutzungen führen. In der Abwägung wirtschaftlicher mit verkehrsleitenden und</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	gestalterischen Aspekten wird auf die Ausweisung eines vom Stellplatz abgetrennten öffentlichen Geh- und Radweges verzichtet.	
<p>9.2 <u>zusätzliche Baumpflanzungen erforderlich</u></p> <p>II. Zum Eingriff in die Natur</p> <p>Das Bauleitplanverfahren dient der Anpassung des bestehenden Planungsrechts an die geänderten Nutzungsvorstellungen des Besitzers der lt. Begründung zum B-Plan teilweise leer stehenden Halle. Damit wird nicht nur die Versorgung der Bevölkerung verbessert (siehe Begründung S. 8), sondern auch die Wertschöpfung auf dem Grundstück erhöht. Bedauerlicherweise ist eine Anpassung anderer Festsetzungen an heute geltende Standards nur bei Neubaumaßnahmen vorgesehen. Da ein Neubau der bestehenden Stellplätze ausweislich der Planunterlagen nicht erfolgen soll, werden im Bereich der rund 190 Stellplätze nach wie vor keinerlei Baumpflanzungen erfolgen.</p> <p>Die sofort ausnutzbare Änderung des Planungsrechts zugunsten des Betreibers sollte aus Sicht des Natur- Klima- und Immissionsschutzes auch mit Änderungen der Anpflanzgebote einhergehen.</p> <p>So könnte für die Nutzungsänderung im baulichen Bestand ein Schlüssel von 18 Stellplätzen/ Baum festgesetzt werden. Die Bäume könnten sowohl in dem aus landschaftsplanerischer Sicht geforderten Grünstreifen als auch auf dem Parkplatz gepflanzt werden.</p> <p>Bei einem Neubau des Einkaufszentrums oder der Umgestaltung der Parkplätze wäre dann der Stellplatzschlüssel 1 Baum/6 Stellplätze anzuwenden.</p>	<p><u>Baumpflanzungen erfolgen bei Änderungen der Bebauung</u></p> <p>Die Flächen sind heute bereits vollständig bebaut. Die Gebäude sind, so wie genehmigt, errichtet worden. Die bestehenden Gebäude mit den zugeordneten Stellplätzen haben Bestandsschutz. Nur wenn bauliche Veränderungen vorgenommen werden, sind die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Begrünungsmaßnahmen umzusetzen.</p> <p>Dann gelten die unter der Ziffer 5.3 der textlichen Festsetzungen aufgeführten Mengen (je angefangene sechs ebenerdige Stellplätze ein stämmiger Laubbaum).</p>	nicht berücksichtigen
<p>9.3 <u>Solar- Gründach auf geplante Lebensmittelmarkt prüfen</u></p> <p>IV - Zum Klimaschutz</p> <p>Aus Sicht des Klimaschutzes wird angeregt, die Festsetzung eines Solardachs, ggf. in Kombination mit einem</p>	<p><u>Begrünung nur bei baulicher Änderung der Statik und Dacheindeckung</u></p> <p>Unter Ziffer 6. der textlichen Festsetzungen wird eine Dachbegrünung auf mindestens 50 % der Dachflächen festgesetzt. Solardächer sind nicht festgesetzt, aber zuläs-</p>	nicht berücksichtigen

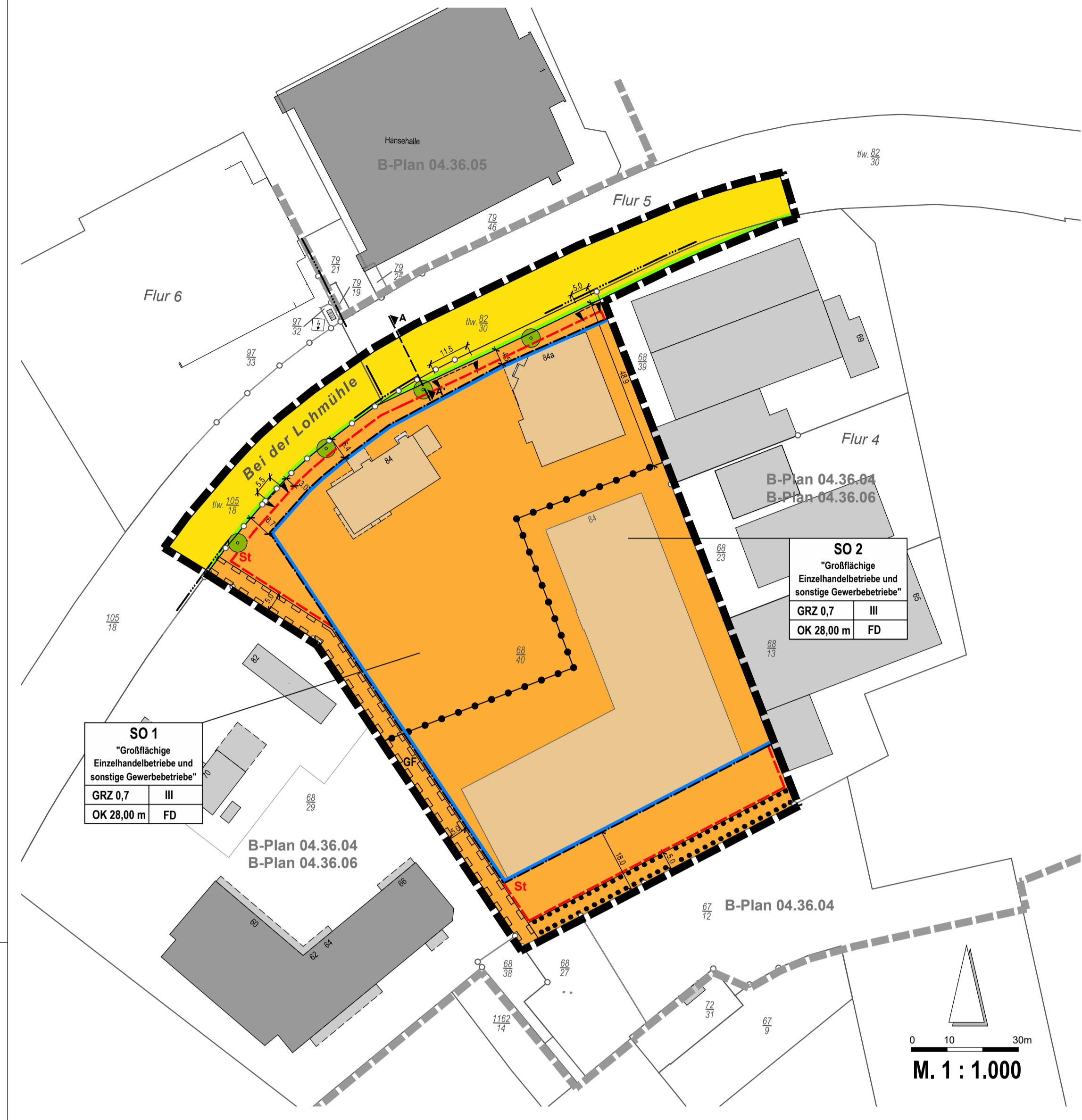
Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Gründach, für den neuen Lebensmittelmarkt zu prüfen.</p>	<p>sig. Der neue Lebensmittelmarkt soll in dem vorhandenen südlichen Gebäude untergebracht werden. Das vorhandene Gebäude ist genehmigter Weise errichtet worden und hat somit Bestandsschutz. Sobald bauliche Veränderungen, die an bestehenden Gebäuden eine neue Statik und Dacheindeckung beinhalten, durchgeführt werden, sind die Begrünungsmaßnahmen umzusetzen.</p> <p>Die Statik der vorhandenen Gebäudekonstruktion lässt nach Aussage des Eigentümers keine weiteren Auflasten zu. Auch ohne eine Prüfung einer möglichen Stärkung der Konstruktionsteile erscheint es unverhältnismäßig, die geforderte Solar- und Gründachnutzung auf dem vorhandenen Dach zu fordern.</p>	
<p>9.4 <u>zusätzliche Baumpflanzungen und Dachbegrünungen erforderlich</u></p> <p>V – Gesundheitsschutz Immissionen: Luft Das Gebiet ist quasi vollversiegelt. Laut Begründung zum Bebauungsplan werden Baumpflanzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen (Absatz 5.5.1) und Dachbegrünungen (Absatz 5.5.2) gefordert, die allerdings nur beim „Neubau von Gebäuden“ erfolgen müssen. Um den Gesundheitsschutz zu fördern, sollte die Begrünung im Verhältnis 1:6 von Stellplatzanlagen auch erfolgen, wenn lediglich neue Stellplatzanlagen errichtet werden (Möglicherweise liegt hier nur ein Formulierungsfehler in der Begründung auf Seite 14 Absatz 2 vor, da die dazu gehörige Festsetzung anders lautet).</p>	<p><u>Baumpflanzungen erfolgen bei Änderungen der baulichen Anlagen und Stellplatzanlagen</u></p> <p>Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind heute bereits vollständig bebaut. Die Gebäude sowie Stellplatzanlagen sind, so wie genehmigt, errichtet worden. Die bestehenden Gebäude und Stellplätze haben Bestandsschutz. Sobald bauliche Veränderungen vorgenommen werden (auch dann, wenn sich diese nur auf den Stellplatz beziehen), sind die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Die Formulierungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.</p>	<p>klarstellen und teilweise berücksichtigen</p>
<p>9.5 <u>Dachbegrünung auf vorhandenen Dächern erforderlich</u></p> <p>Das überplante Gebiet weist – wie die benachbarten Flächen – eine ungünstige bioklimatische Situation auf. Deshalb ist die Begrünung der Dächer aus Sicht des Gesundheitsschutzes auch im Bestand sehr sinnvoll. (Ob es zu einem Neubau von Gebäuden kommt, ist fraglich.) Die so-</p>	<p><u>Eine zusätzliche Auflast auf vorhandenen Dächern ist nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.</u></p> <p>Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind heute bereits vollständig bebaut. Die Gebäude sowie Stellplatzanlagen sind, so wie genehmigt, errichtet worden. Die bestehenden Gebäude und Stellplätze haben Be-</p>	<p>klarstellen und teilweise berücksichtigen</p>

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>fort mögliche Nutzungsänderung zugunsten des Betreibers sollte aus Sicht des Natur- Klima- und Immissionsschutzes auch mit Änderungen der Festsetzungen zur Dachbegrünung einhergehen. Sofern eine nachträgliche Dachbegrünung ohne unzumutbaren konstruktiven Aufwand möglich ist, sollte diese Festsetzung bereits mit der geplanten Nutzungsänderung greifen. Spätestens bei einer wesentlichen baulichen Veränderung der Bestandsgebäude sollte die Festsetzung, 50% der Dachflächen extensiv zu begrünen, ausnahmslos angewendet werden.</p>	<p>standsschutz. Sobald bauliche Veränderungen vorgenommen werden (auch dann, wenn sich diese nur auf den Stellplatz beziehen), sind die im Bebauungsplanentwurf festgesetzten Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Die Formulierungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.</p>	
<p>9.6 <u>Schallschutzgutachten fehlt</u> Immissionen: Lärm Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch keine Stellungnahme abgegeben werden, da noch kein entsprechendes Schallschutzgutachten vorliegt und erst im Laufe des Weiteren Verfahrens erstellt wird.</p>	<p><u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u> Im weiteren Verfahren wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die planungsrelevante Auswirkungen der Lärmemissionen und Lärmimmissionen darstellt und Hinweise für die erforderliche Berücksichtigung im B-Plan-Verfahren formuliert.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>Nr. 10 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 28.09.2018)</p>		
<p>10.1 <u>Verkehrsgutachten erforderlich</u> a) Gemäß Begründung Pkt. 5.3 wird im weiteren Verfahren ein Verkehrsgutachten erstellt. Da dies zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorliegt, kann eine verkehrliche Stellungnahme von Seiten der Straßenverkehrsbehörde noch nicht erfolgen. ➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde machen deutlich, dass das Verkehrsgutachten für die endgültige Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen notwendig ist. Es wird darauf hingewiesen, dass das Verkehrsgutachten die Planung der HL hinsichtlich der Linksabbiegespur in die Straße „An der Hansehalle“ (siehe unter b) beinhalten muss.</p>	<p><u>Verkehrsgutachten wird erstellt</u> Im weiteren Verfahren wird das Verkehrsgutachten erstellt und vor der öffentlichen Auslegung dem Bereich Stadtgrün und Verkehr zur Abstimmung vorgelegt. Eine Ermittlung der Auswirkungen des durch die Hansestadt Lübeck geplanten Linksabbiegers ist der „Verkehrsuntersuchung der Straße „Bei der Lohmühle“ im Zuge der Nordtangente im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck- Aktualisierung 2016 vom Büro T&T zu entnehmen. Eine erneute oder gesonderte Betrachtung des Linksabbiegers in dem Gutachten zu diesem Bebauungsplan ist daher nicht mehr nötig. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hat zwischenzeitlich die Verkehrsprognose freigegeben.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>10.5 <u>Konflikt Geh-/Fahrrechte für Fußgänger und Radfahrer mit LKW-Verkehr</u></p> <p>e) Die westliche Fläche, für die zukünftig ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer der Allgemeinheit gesichert wird, kollidiert u.E. mit der Lkw-Andienung.</p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, bei einem geplanten Neubau diesen Konflikt zu berücksichtigen bzw. wenn möglich auszuräumen.</p>	<p><u>Konflikt wird zukünftig gelöst</u></p> <p>Die Verkehrsführung auf dem durch die Planung betroffenen Grundstück ist mit Bescheid vom 04.11.2014 baurechtlich genehmigt worden.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass diese genehmigte Situation noch über viele Jahre bestehen bleibt. Eine Entschärfung der Doppelfunktion Rad-/Fußgängerverkehr sowie Kfz-Verkehr ist baulich nicht machbar, ohne Teile des vorhandenen Gebäudes abzureißen. Nach Aussage des Grundstückseigentümers sind seit Inbetriebnahme der Gebäude und Außenanlagen keine Gefährdungsmomente zwischen den oben genannten Nutzern bekannt geworden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Aufgestellt: Lübeck, den 19.11.2018
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / Co.
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM

04.32.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
 Signaturen gemäß Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
ÜK maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN (Normalhöhennull)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich mit Ein-/Ausfahrten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

St Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GF Mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

FD nur Flachdächer zulässig

Bemaßung von Festsetzungen in Metern

PLANUNTERLAGE, NUTZUNGEN

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

TEIL B - TEXT -

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ dient vor allem der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie von sonstigen Gewerbebetrieben.

1.1.1 Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ sind allgemein zulässig:

- In allen Teilgebieten:
 - Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 1; dabei dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bis zu einer Obergrenze von 400 m² branchenbezogene zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß Anlagen 2 und 3 angeboten werden,
 - Großhandelsbetriebe,
 - Verkaufsstellen für in Eigenproduktion hergestellte zentren- und nahversorgungsrelevante Waren gemäß Anlagen 2 und 3 eines im Plangebiet ansässigen Herstellungs-, Wartungs- oder Reparaturbetriebes, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 200 m² nicht überschreitet,
 - Lagerhäuser und Lagerplätze,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - öffentliche Betriebe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Hotels,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Räume für freie Berufe,
 - sonstige nicht erheblich störende Gewerbebetriebe, ausgenommen sind Spielhallen und Wettbüros im Sinne des § 31 der Gewerbeordnung und die unter 1.1.2 aufgeführten Anlagen und Betrieben.

b) darüber hinaus im Teilgebiet SO 1:

- Tankstellen,
- darüber hinaus im Teilgebiet SO 2:
 - ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Anlage 3 mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m², dabei dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente gemäß Anlage 2 angeboten werden.

1.1.2 Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

- In allen Teilgebieten:
 - Vergrünerungsanlagen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Bücher,
 - Schreibwaren (Fachhandel),
 - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln),
 - 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)
 - Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

1.1.3 Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK (bezogen auf 1 m²) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden.

Sondergebiet	LEK tags(dB(A))	LEK nachts(dB(A))
SO-2	60	44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691 2006-12, Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691 2006-12 wie folgt durchzuführen:

- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenschlags, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangebietsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die festgesetzten Emissionskontingente, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

2.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,90 kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begründung von Fassaden im Verhältnis 2:1 (d.h. 2 m² Fassadenbegründung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1:200 (d.h. Pflanzung 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.

2.2 Die unter Ziffer 2.1 genannten Begründungsmaßnahmen sind auf dem Baugrundstück umzusetzen.

3. Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche erfasst die Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung eines 3 m breiten Weges für Fußgänger und Radfahrer.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen zulässig.

5. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gemäß bewertete Bau-Schallschutzwerte $R_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel ($L_{a,1}$) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ($K_{Raumart}$) ergeben.

Für Aufenthaltsräume ist der maßgebliche Außenlärmpegel $L_{a,1}$ der Nebenzeichnung 2 zu entnehmen. Für Büroräume und ähnliche Räume sind 35 dB als Korrekturwert $K_{Raumart}$ gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109 in die Berechnung einzustellen.

Geringere Schallschutzwerte können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sich aus den für das konkrete Objekt berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln (z.B. aufgrund von Gebäudeabschirmungen durch andere Gebäude innerhalb des Plangebietes oder aufgrund einer Ausrichtung der betreffenden Außenwand zu einer lärmabgewandten Seite) geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) zu führen.

5.2 Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) von mehr als 65 dB tags ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

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

6.1 Der Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Gehölzen ist mit standortheimischen Laubgehölzen eines Schlehen-Hasel-Knicks zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.

6.2 Anpflanzungen von Einzelbäumen parallel zur Straße. Bei der Lohmühle sind mit Spitzahorn (*Acer platanoides*) in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm, durchzuführen.

6.3 Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern und zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu dem Gehrecht mit einer Hecke einzugrünen. Hierzu ist je angefangene sechs ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 5,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster zu pflanzen. Die Baumscheiben sind als gras-, stauden- oder strauchbewachsene Vegetationsflächen anzulegen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.

6.4 Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, für die eine Erhaltungs- oder Pflanzbindung festgesetzt ist, ist innerhalb eines Jahres artgleicher Ersatz zu pflanzen.

7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 Auf den Dachflächen der Gebäude im Plangebiet ist auf eine extensive Dachbegrünung vollflächig vorzunehmen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO Schl.-H.)

8. Werbeanlagen

8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig. Drei einzeln stehende Werbeanlagen sind jeweils einzeln den drei Stellplatzzufahrten zuzuordnen.

8.2 Innerhalb eines 3 m tiefen Streifens parallel der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen unzulässig.

9. Einfriedungen

9.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Einfriedungen
 - an der Straßenbegrenzungslinie und bis zur vorderen Baugrenze bis maximal 0,70 m,
 - auf oder hinter der vorderen Baugrenze bis maximal 2,00 m,
 - für Baugrundstücke untereinander und zu den Grünflächen bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

10. Ersatz der Bebauungspläne 04.36.04 und 04.36.06

10.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen der Bebauungspläne 04.36.04 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße - und 04.36.06 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße, 6. Änderung" außer Kraft.

IV. HINWEISE

A. Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen für Gebäude, Leitungen und Straßenbau sind die Trassen/Flächen auf Kampfmittel (Munition) untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag vom Landeskriminalamt (Kampfmittelräumdienst) durchgeführt.

B. Richtfunktrasse

Über den Plangebietsbereich verläuft eine Richtfunktrasse. Bei Einsatz von Baukränen > 12,0 m über Gelände ist die Zustimmung der Telefonica Germany GmbH & Co OHK und der E-Plus Mobilfunk GmbH einzuholen.

C. Einsicht in DIN-Normen

Die DIN 4109 Teil 1 und 2 (Januar 2018), DIN 45691: 2006-12, DIN ISO 9613-2, auf die in den textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen die Bebauungspläne angesehen werden können, (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlenhamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

V. ANLAGEN

Anlage 1

Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente:

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Bausstoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (Zelte, Campingmöbel, ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr, Sportartikel)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroelektronik)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kinderstühle, ohne Babybekleidung)

Anlage 2

Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelz, Taschen, Koffer, Schürzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- 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)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Anlage 3

Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

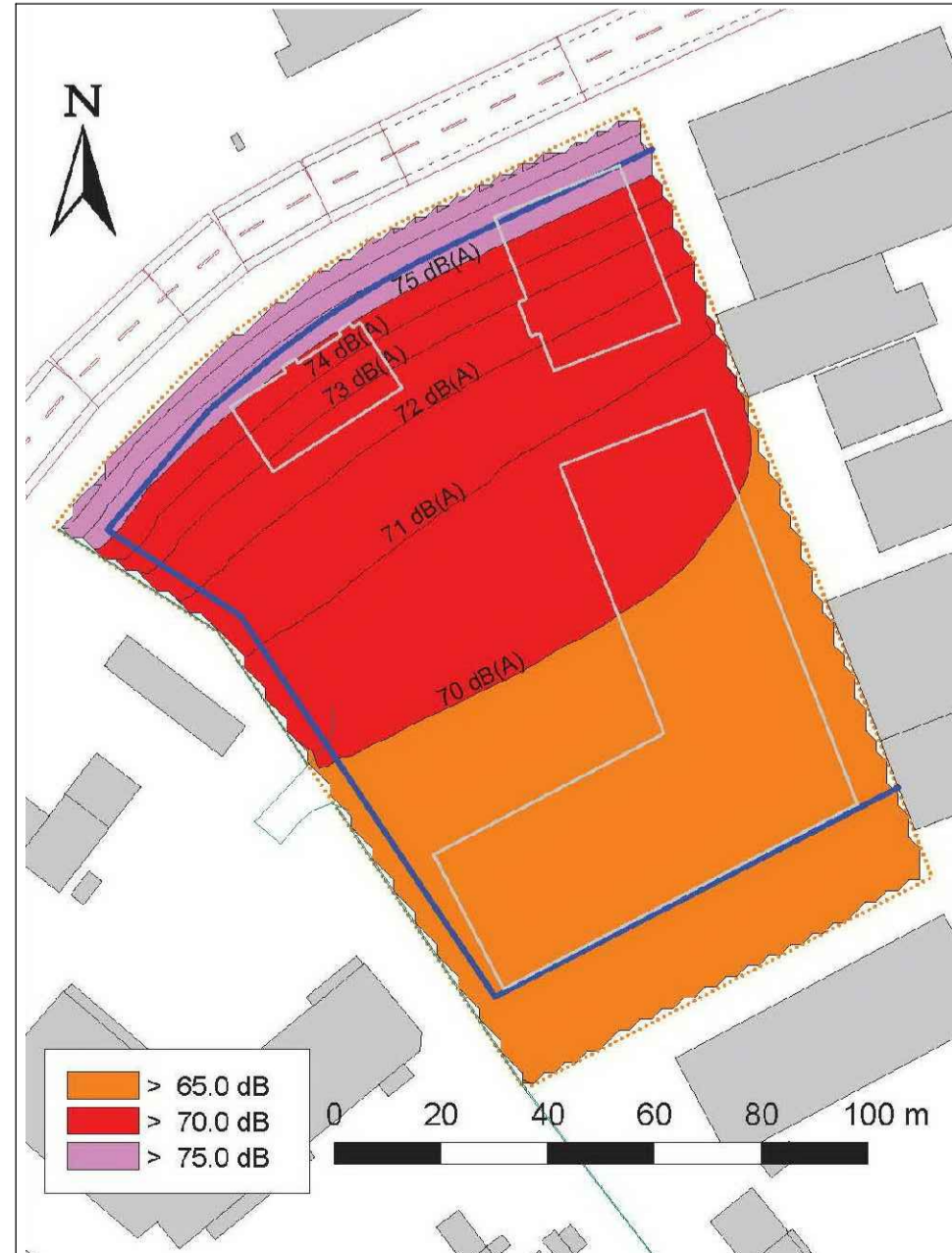
- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformware, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel/Körperpflege, Reinigungsmittel, Parfümerieartikel/Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel/Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitung/Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am erfolgt.
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Planen und Bauen
 Bereich Stadtplanung und Bauordnung
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom bis einschließlich durchgeführt worden.
 Im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Planen und Bauen
 Bereich Stadtplanung und Bauordnung
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 L. S. **Hansestadt Lübeck**
 Joanna Glogau
 Senatorin
 Karsten Schröder
 Bereichsleiter
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 L. S. **Hansestadt Lübeck**
 Joanna Glogau
 Senatorin
 Karsten Schröder
 Bereichsleiter
- Der Bauausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 L. S. **Hansestadt Lübeck**
 Joanna Glogau
 Senatorin
 Karsten Schröder
 Bereichsleiter
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
 Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.
 L. S. **Hansestadt Lübeck**
 Joanna Glogau
 Senatorin
 Karsten Schröder
 Bereichsleiter
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Lübeck, den
 L. S. **Hansestadt Lübeck**
 Vermessungsbüro Kummer
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Lübeck, den
 L. S. **Hansestadt Lübeck**
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Planen und Bauen
 Bereich Stadtplanung und Bauordnung
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung (den einfachen Beschluss) gebilligt.
 im Auftrag: **Hansestadt Lübeck**
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Planen und Bauen
 Bereich Stadtplanung und Bauordnung
- (Ausfertigung):
 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 Lübeck, den
 L. S. **Hansestadt Lübeck**
 Jan Lindenaу
 Der Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
 Lübeck, den
 L. S. **Hansestadt Lübeck**
 Der Bürgermeister
 Fachbereich Planen und Bauen
 Bereich Stadtplanung und Bauordnung

NEBENZEICHNUNG 1

MARGEBLICHER AUßENLÄRMPEL FÜR SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME

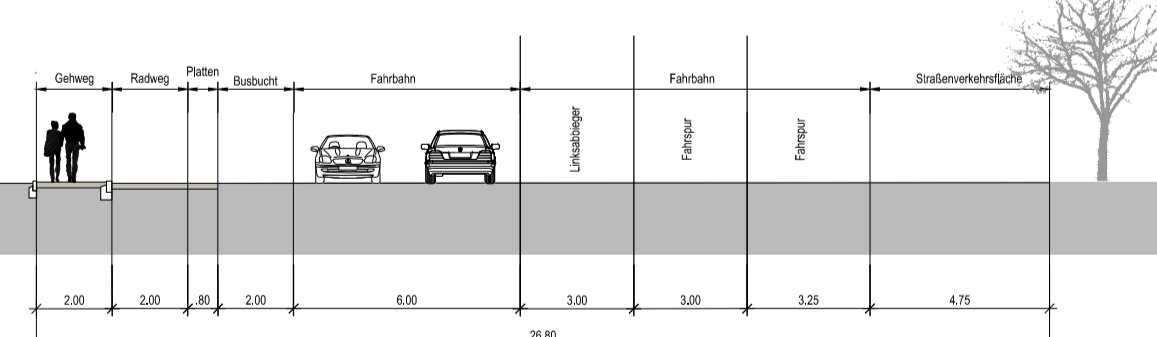


DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

REGELQUERSCHNITT "BEI DER LOHMÜHLE"

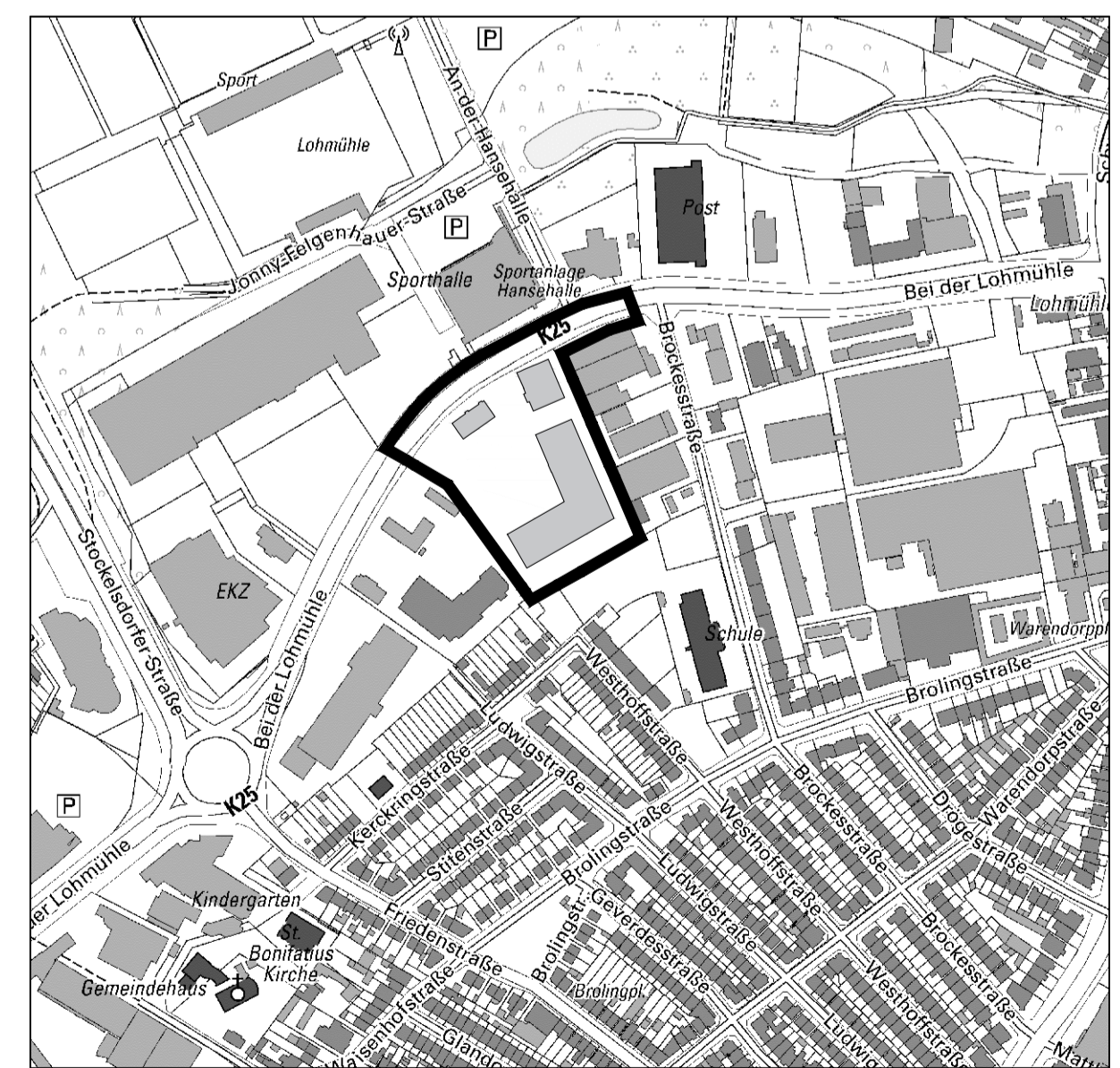
M 1:2000

Profil A - A'



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 04.32.00 - Bei der Lohmühle / Westhoffstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 04.32.00 BEI DER LOHMÜHLE / WESTHOFFSTRASSE



Stand des Verfahrens: Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
 Fassung vom 19.11.2018

TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
 Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" (§ 11 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- OK maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN (Normalhöhennull)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Bereich mit Ein-/Ausfahrten

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

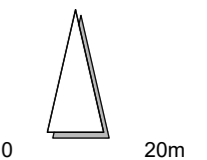
- Anpflanzung von Bäumen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
- FD nur Flachdächer zulässig
- Bemaßung von Festsetzungen in Metern

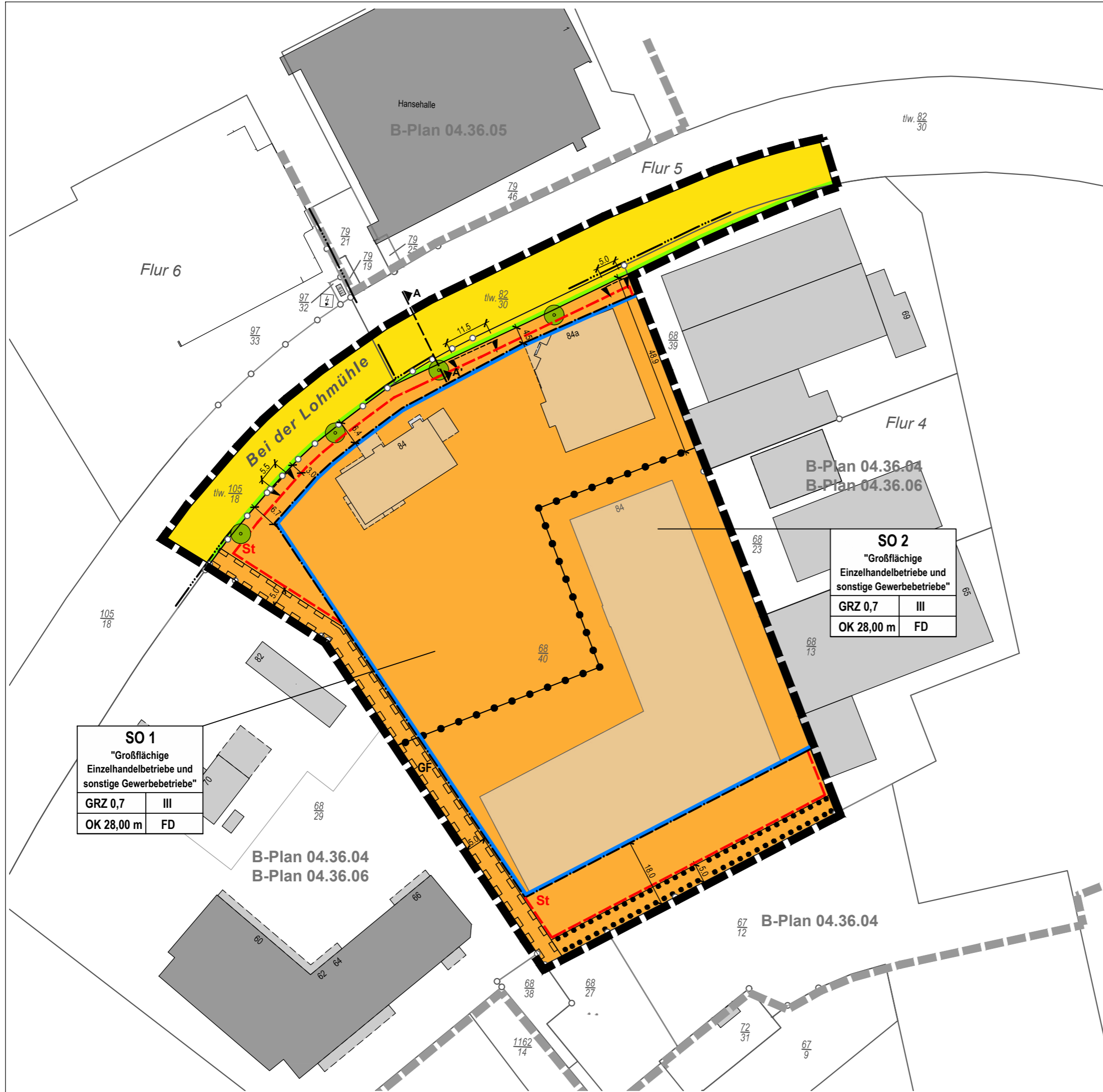
PLANUNTERLAGE, NUTZUNGEN

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Flurgrenze



im Original Maßstab 1 : 1.000

Bebauungsplan 04.32.00 - Bei der Lohmühle / Westhoffstraße
 Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
 und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2
 und § 4 Abs. 2 BauGB

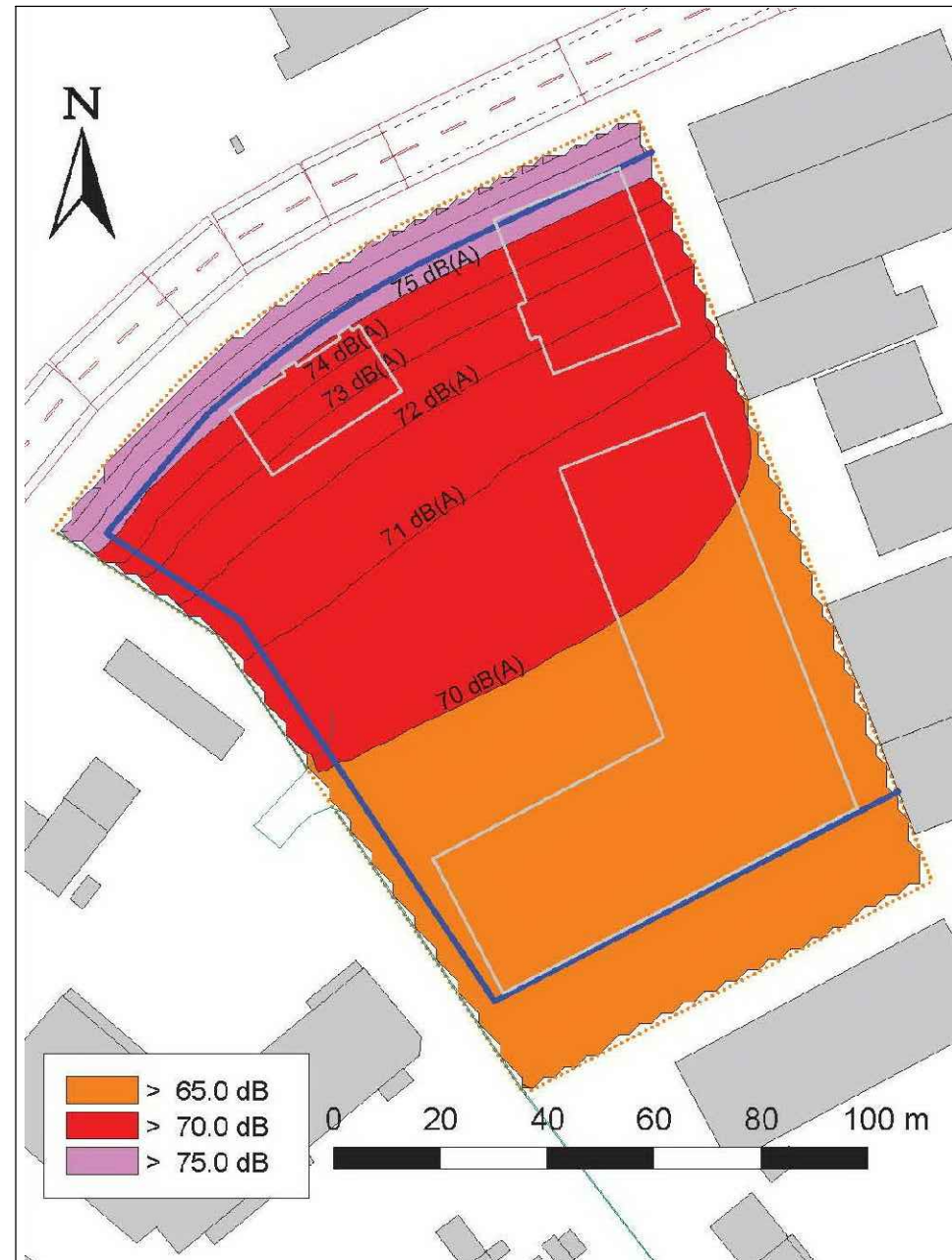


SO 1	
"Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe"	
GRZ 0,7	III
OK 28,00 m	FD

SO 2	
"Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe"	
GRZ 0,7	III
OK 28,00 m	FD

NEBENZEICHNUNG 1

MAßGEBLICHER AUßENLÄRMPEGEL FÜR SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME



07.32.00

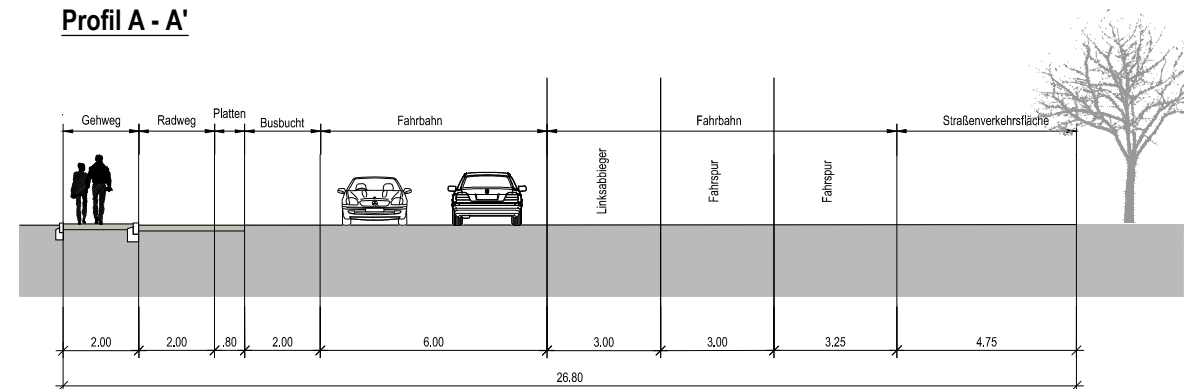
REGELQUERSCHNITT
(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

NEBENZEICHNUNG 1
MAßGEBLICHER AUßENLÄRMPEGEL FÜR
SCHUTZBEDÜRFTIGE RÄUME

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

REGELQUERSCHNITT "BEI DER LOHMÜHLE"
M 1:200

Profil A - A'



Stand: 19.11.2018

Bebauungsplan 04.32.00 - Bei der Lohmühle / Westhoffstraße
Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2
und § 4 Abs. 2 BauGB

BEBAUUNGSPLAN 04.32.00**- Bei der Lohmühle / Westhoffstraße -****Teil B - Text -****Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB****Stand: 19.11.2018****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ dient vor allem der Unterbringung von großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben sowie von sonstigen Gewerbebetrieben.
- 1.1.1 Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ sind allgemein zulässig:
- a) in allen Teilgebieten:
- Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 1-; dabei dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche bis zu einer Obergrenze von 400 m² branchenbezogene zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß Anlagen 2 und 3 angeboten werden,
 - Großhandelsbetriebe,
 - Verkaufsstellen für in Eigenproduktion hergestellte zentren- und nahversorgungsrelevante Waren gemäß Anlagen 2 und 3 eines im Plangebiet ansässigen Herstellungs-, Wartungs- oder Reparaturbetriebes, sofern die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Betrieb steht und die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente 200 m² nicht überschreitet,
 - Lagerhäuser und Lagerplätze,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - öffentliche Betriebe,
 - Anlagen für sportliche Zwecke,
 - Hotels,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Räume für freie Berufe,
 - sonstige nicht erheblich störende Gewerbebetriebe, ausgenommen sind Spielhallen und Wettbüros im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung und die unter 1.1.2 aufgeführten Anlagen und Betrieben.
- b) darüber hinaus im Teilgebiet SO 1:
- Tankstellen.
- c) darüber hinaus im Teilgebiet SO 2:
- ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Anlage 3 mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.600 m², dabei dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Randsortimente gemäß Anlage 2 angeboten werden.

1.1.2 Im Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ können ausnahmsweise zugelassen werden:

a) in allen Teilgebieten:

- Vergnügungsstätten,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

b) darüber hinaus im Teilgebiet SO2:

- ein Handels- und Geschäftsgebäude, sofern sichergestellt ist, dass die Verlaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 3 im Teilgebiet SO 2 insgesamt 1.600 m² nicht überschreitet. Auf maximal 10 % der Verkaufsfläche dürfen zentrenrelevante Randsortimente gemäß Anlage 2 angeboten werden.

1.1.3 Innerhalb des Sondergebietes SO 2 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK (bezogen auf 1 m²) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden.

Tabelle Emissionskontingente

Sondergebiet	LEK tags (dB(A))	LEK nachts (dB(A))
SO 2	60	44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691 2006-12, Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die festgesetzten Emissionskontingente, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

- 2.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,90 kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassadenbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung 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.

- 2.2 Die unter Ziffer 2.1 genannten Begrünungsmaßnahmen sind auf dem Baugrundstück umzusetzen.

3. Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche erfasst die Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung eines 3 m breiten Weges für Fußgänger und Radfahrer.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen zulässig.

5. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB,

- 5.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) aufweisen, die sich gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109-1 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ($K_{Raumart}$) ergeben.

Für Aufenthaltsräume ist der maßgebliche Außenlärmpegel L_a der Nebenzeichnung 2 zu entnehmen.

Für Büroräume und ähnliche Räume sind 35 dB als Korrekturwert $K_{Raumart}$ gemäß Kap. 7.1 der DIN 4109 in die Berechnung einzustellen.

Geringere Schalldämm-Maße können im Einzelfall zugelassen werden, sofern sich aus den für das konkrete Objekt berechneten maßgeblichen Außenlärmpegeln (z.B. aufgrund von Gebäudeabschirmungen durch andere Gebäude innerhalb des Plangebietes oder aufgrund einer Ausrichtung der betreffenden Außenwand zu einer lärmabgewandten Seite) geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kap. 4.4 der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) zu führen.

- 5.2 Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis C) von mehr als 65 dB tags ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

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

- 6.1 Der Gehölzbestand innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Gehölzen ist mit standortheimischen Laubgehölzen eines Schlehen-Hasel-Knicks zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Anpflanzungen von Einzelbäumen parallel zur Straße „Bei der Lohmühle“ sind mit Spitzahorn (*Acer platanoides*) in der Mindestqualität Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm, durchzuführen.
- 6.3 Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern und zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu dem Gehrecht mit einer Hecke einzugrünen. Hierzu ist je angefangene sechs ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 5,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster zu pflanzen. Die Baumscheiben sind als gras-, stauden- oder strauchbewachsene Vegetationsflächen anzulegen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- 6.4 Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, für die eine Erhaltungs- oder Pflanzbindung festgesetzt ist, ist innerhalb eines Jahres artgleicher Ersatz zu pflanzen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf den Dachflächen der Gebäude im Plangebiet ist auf eine extensive Dachbegrünung vollflächig vorzunehmen.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO Schl.-H.)

8. Werbeanlagen

- 8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Drei einzeln stehende Werbeanlagen sind jeweils einzeln den drei Stellplatzzufahrten zuzuordnen.
- 8.2 Innerhalb eines 3 m tiefen Streifens parallel der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie sind Werbeanlagen unzulässig.

9. Einfriedungen

- 9.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedungen
- an der Straßenbegrenzungslinie und bis zur vorderen Baugrenze bis maximal 0,70 m,
 - auf oder hinter der vorderen Baugrenze bis maximal 2,00 m,
 - für Baugrundstücke untereinander und zu den Grünflächen bis maximal 2,00 m

Höhe zulässig.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

10. Ersatz der Bebauungspläne 04.36.04 und 04.36.06

- 10.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen der Bebauungspläne 04.36.04 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße - und 04.36.06 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße, 6. Änderung“ außer Kraft.

IV. HINWEISE

A Kampfmittel

Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen für Gebäude, Leitungen und Straßenbau sind die Trassen/Flächen auf Kampfmittel (Munition) untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag vom Landeskriminalamt (Kampfmittelräumdienst) durchgeführt.

B Richtfunktrasse

Über den Plangeltungsbereich verläuft eine Richtfunktrasse. Bei Einsatz von Baukränen > 12,0 m über Gelände ist die Zustimmung der Telefonica Germany GmbH & Co OHK und der E-Plus Mobilfunk GmbH einzuholen.

C Einsicht in DIN-Normen

Die DIN 4109 Teil 1 und 2 (Januar 2018), DIN 45691: 2006-12, DIN ISO 9613-2, auf die in den textlichen Festsetzungen 4.2 und 4.3 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen die Bebauungspläne angesehen werden können, (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

V. ANLAGEN

Anlage 1

Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente:

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (Zelte, Campingmöbel, ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr, Sportartikel)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)

- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Anlage 2

Liste der zentrenrelevanten Sortimente:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelz, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- 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 3

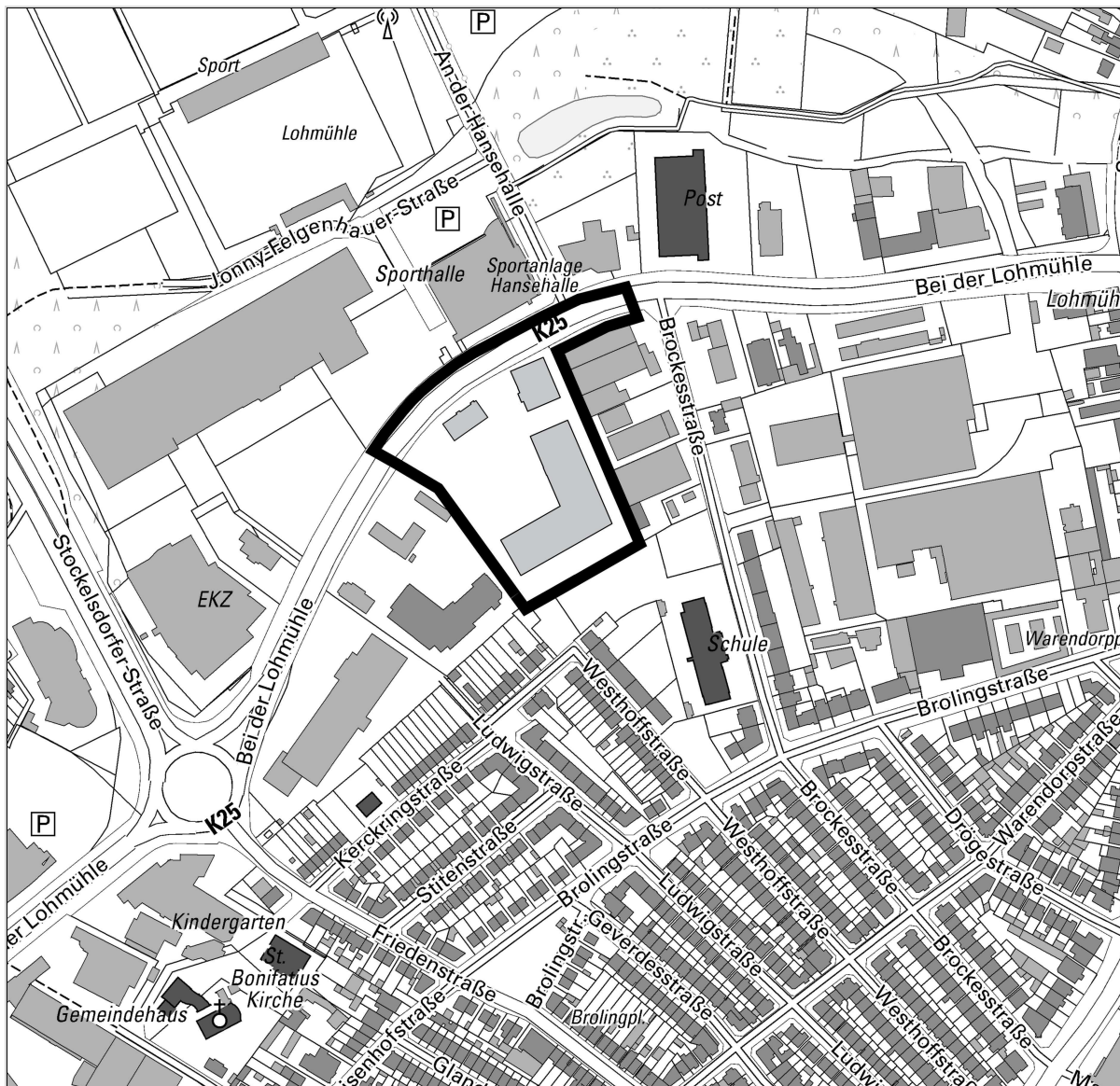
Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

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

Bebauungsplan 04.32.00 – Bei der Lohmühle/Westhoffstraße –

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 19.11.2018



Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellungen	3
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Natur und Umwelt	4
2.3	Denkmalschutz	6
2.4	Eigentumsverhältnisse	6
2.5	Bisheriges Planungsrecht	6
3.	Übergeordnete Planungen	6
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	6
3.2	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	7
3.3	Zentrenkonzept	7
4.	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.	Inhalt der Planung	9
5.1	Flächenbilanz	9
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	9
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	11
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	12
5.2.4	Lärmschutz	12
5.3	Verkehrliche Erschließung	13
5.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	15
5.5	Pflanz- und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher	16
5.6	Dachbegrünung	16
5.7	Naturschutzrechtliche Kompensation	16
5.8	Werbeanlagen	16
6.	Finanzielle Auswirkungen	17
7.	Städtebauliche Verträge	17
8.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	17
8.1	Verfahrensübersicht	17
8.2	Rechtsgrundlagen	18
8.3	Fachgutachten	18

Anlage

- 1 Lageplan Nutzungskonzept, Festsetzungen

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 04.32.00 umfasst das Grundstück „Bei der Lohmühle 84“, eine Teilfläche des westlich davon gelegenen Grundstücks „Brockesstraße 69“ sowie Teile der nördlich anschließenden Straße „Bei der Lohmühle“ und hat eine Größe von insgesamt ca. 1,85 ha. Das Grundstück liegt im Gewerbegebiet Lohmühle, dessen Nutzungsstruktur maßgeblich durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Baumärkte, Möbel etc.) geprägt ist.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- Im Norden durch die Verkehrsfläche der Straße „Bei der Lohmühle“,
- im Osten durch die westlichen Baugrundstücke an der Brockesstraße,
- im Süden durch eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz,
- im Westen durch die gewerbliche Bebauung auf dem Grundstück Bei der Lohmühle 82.

Der Plangeltungsbereich umfasst die Flurstücke tlw. 68/39, 68/40, tlw. 105/18, tlw. 82/30 aus der Flur 4 in der Gemarkung St. Lorenz.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellungen

Aufgrund der Beschlüsse der Bürgerschaft vom 28.04.2016 (VO/2016/03449 und VO/2016/03448) sollen auf dem Grundstück „Bei der Lohmühle 84“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da Nahversorger an diesem Standort nach geltendem Planungsrecht nicht zugelassen werden können.

Der Bauausschuss hat am 15.05.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen (VO/2017/04846).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 04.32.00 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist möglich, da das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete vorliegen. Zudem ist davon auszugehen, dass aufgrund der heutigen gewerblichen Nutzung des Grundstückes und des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

Auch wenn der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wurden die frühzeitigen Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt, da eventuell betroffene Einzelhandelsbetriebe und Nachbargemeinden Gelegenheit erhalten sollten, frühzeitig ihre Stellungnahmen in das Aufstellungsverfahren einzubringen.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das durch die Planung betroffene Grundstück „Bei der Lohmühle 84“ ist derzeit mit gewerblich genutzten Gebäuden und Stellplätzen fast vollständig bebaut. Während die unmittelbar parallel an die Straße „Bei der Lohmühle“ angrenzenden Gebäude durch eine Systemgastronomie, eine Bankfiliale, Arztpraxen und Büros genutzt werden, wird das im südlichen Bereich des Grundstückes gelegene Gebäude durch ein Fitnessstudio und Lagerräume genutzt bzw. steht in Teilen leer.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des gewerblich genutzten Grundstückes im Plangebiet für den motorisierten Verkehr erfolgt von Norden über die Straße „Bei der Lohmühle“. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Fuß- und Radweg, durch den eine Verbindung zu dem Wohnquartier Broilingplatz hergestellt wird. Der Fußweg verläuft durch eine im Bebauungsplan 05.35.04 festgesetzte öffentliche Parkanlage.

Richtfunkstrecke

Mittig durch den Plangeltungsbereich verläuft von West nach Ost eine Richtfunkstrecke der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG.

Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen führt zu keinen Einschränkungen für den Betrieb der Trasse. Sollten jedoch Baukräne etc. die festgesetzte Höhe überschreiten, so ist eine Abstimmung mit der Telefonica herbeizuführen (siehe Ziffer B der Hinweise auf der Planzeichnung).

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über mehrere Bushaltepunkte im Bereich der Straße „Bei der Lohmühle“ durch den ÖPNV erschlossen.

2.2 Natur und Umwelt

Topografie

Das Plangebiet und auch die nähere Umgebung fallen von Nordwesten nach Südosten leicht ab. Das Plangebiet weist einen Höhenunterschied von ca. 0,50 m auf (im Norden ca. +16,00 m ü. NHN, im Süden ca. +15,50 m ü. NHN).

Die natürliche Topografie ist durch die bereits durchgeführten Baumaßnahmen auf den Gewerbegrundstücken nicht mehr vorhanden, sie ist durch Winkelstützmauern, Rampen etc. deutlich überformt worden.

Aufgrund der Höhenlage von ca. +15,50 m ü. NHN bis +16,00 m ü. NHN ist eine Überflutung durch die Trave nicht zu befürchten. Der mittlere Wasserstand der Trave im Bereich Lübecks befindet sich bei ca. +5,15 m ü. NHN.

Der Plangeltungsbereich befindet sich somit in keinem Hochwasserschutzgebiet/überschwemmungsgefährdetem Gebiet, Hochwasserschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Bodenversiegelung, Altlasten, Grundwasserschutz

Das Gewerbegrundstück ist fast vollständig mit Gebäuden, Zufahrtsstraßen, Stellplätzen etc. versiegelt. Im Norden und Westen gibt es einige größere Rasenflächen, im Süden befindet sich ein ca. 5,00 m breiter Gehölzstreifen. Der Versiegelungsgrad beträgt heute ca. 88 %.

Auf dem Grundstück sind 1998 Tanks einer ehemaligen Tankstelle gehoben und umgebendes Erdreich fachgerecht saniert worden. Spätere Altlastenuntersuchungen, u.a. aus dem Jahre 2012, ergaben keinen Gefahrenabwehrbedarf aus der ehemaligen gewerblichen Nutzung. Im Altlastenkataster wird das Grundstück mit dem Status „Verdachtsentkräftung“ geführt und kein Handlungsbedarf gesehen.

Allerdings wurden in den dortigen Auffüllungen stellenweise noch heterogen verteilt abfallrechtlich relevante Bodenverunreinigungen angetroffen.

Sofern auf diesem Grundstück künftig relevante Bodeneingriffe vorgenommen werden, ist mit abfallrechtlich relevant verunreinigtem Bodenaushub zu rechnen. Dementsprechend wird bei Erd- und Tiefbauarbeiten zur Sicherstellung eines abfallrechtlich ordnungsgemäßen Umgangs mit Bodenaushub die Begleitung der Erdarbeiten durch ein altlastenerfahrenes Ingenieurbüro erforderlich.

Das gesamte Baugebiet wurde ab 2012 bei den durchgeführten Hoch- und Tiefbaumaßnahmen bis mindestens 1,0 m Tiefe bearbeitet. Trotzdem ist nicht ausgeschlossen, dass Kampfmittel (Munition) aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sind. Deshalb ist vor Tiefbauarbeiten für Gebäude, Leitungen und Straßenbauarbeiten der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamtes zu informieren (siehe Ziffer A der Hinweise auf der Planzeichnung).

Die Ableitung des überschüssigen Regenwassers erfolgt nach Süden in das Leitungssystem der Entsorgungsbetriebe Lübeck. Die Leitungen befinden sich in der Kerckringstraße. Eine Grundwasserbelastung im Plangebiet durch verunreinigtes Regen-/Sickerwasser ist somit auszuschließen.

Natur- und Artenschutz

An der Südgrenze des Plangebietes befindet sich ein ca. 5,00 m breiter und ca. 15,0 m hoher Gehölzstreifen mit folgenden Arten: überwiegend Spitz-/Feldahorn sowie Stieleiche, Holunder. Die Gehölze bieten Lebensräume für Brutvögel der Feldgehölze und Hecken, für Insekten etc. Er ist deshalb stadtoökologisch als wertvoll einzustufen und wird deshalb als „zu erhalten“ festgesetzt. Bei Abgang ist artgleicher Ersatz zu schaffen.

Im Norden des Plangebietes parallel zur Straße Bei der Lohmühle befinden sich Rasenflächen mit einzelnen Baumanpflanzungen. Diese Rasenflächen und Einzelbäume sind im Verhältnis zum südlichen Gehölzstreifen aus ökologischer Sicht als weit weniger wertvoll einzustufen. Gleichwohl erfüllen sie durch ihre Verdunstungs- und Staubfilterungsleistungen wesentliche Funktionen für das Mikro-/Stadtklima und dienen auch als Lebensraum für einige Insekten und Vögel. Außerdem trägt er zu einer Mindestbegrünung des SO-Gebietes bei und unterstreicht optisch die Trennung des Straßenraumes von den Baugebieten.

Ortsbild, Erholung

Das Bild der Straße „Bei der Lohmühle“ wird durch die mehrspurige Straße mit begleitenden Fuß-/Radwegen, dem sehr dichten Verkehr und den angrenzenden Gewerbebauten einschließlich der Werbeanlagen geprägt. Eingestreute Bäume auf der Nordseite der Straße las-

sen keinen Eindruck einer Baumreihe/Allee aufkommen, wie es ursprünglich einmal geplant war (siehe Bebauungsplan 04.36.04).

Die Hauptverkehrsstraße und die Gewerbegrundstücke erfüllen für sich allein keine Erholungsfunktion. Sie dienen primär dem Kfz-Verkehr und dem Konsum nach Waren und Dienstleistungen.

Über das Flurstück 68/40 verläuft eine Fuß-/Radwegverbindung vom nördlich gelegenen Grünzug Lohmühle/Struckbachtal zum südlich vorhandenen Wohnquartier St. Lorenz Nord/Brolingplatz. Insoweit ist eine Erholungsfunktion als „Durchgangsweg“ vorhanden.

2.3 Denkmalschutz

Gemäß gültiger Denkmalliste der Hansestadt Lübeck gibt es sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung kein eingetragenes Baudenkmal.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke „Bei der Lohmühle 84“ und „Brockesstraße 69“ befinden sich in Privatbesitz, die nördlich angrenzenden Verkehrsflächen sind in städtischem Eigentum.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Für das Plangebiet gelten bisher zwei Bebauungspläne. Neben den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, die der einfache Bebauungsplan 04.36.06 festsetzt, gelten in dem durch die Planung betroffenen Bereich außerdem die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes 04.36.04. Der Bebauungsplan 04.36.06 setzt das Plangebiet zusammen mit den angrenzenden Grundstücken als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ im Sinne des § 11 BauNVO fest.

Aufgrund der Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches schließt der Bebauungsplan für das Sondergebiet die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten aus. Insofern stehen die Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplanes 04.36.06 im Einklang mit den Zielen des zeitlich später erstellten Zentrenkonzeptes.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im derzeit geltenden Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck als Teil einer „Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel und Gewerbe“ dargestellt.

Infolge der Umsetzung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurde im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck von 1998 das komplette Gewerbegebiet „Bei der Lohmühle/Stockelsdorfer Straße“ in „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ geändert. Ziel des Änderungsverfahrens war es, nichtzentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Bau- und Möbelmärkte, auf städtebaulich nicht integrierte Standorte im Stadtgebiet zu lenken.

3.2 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan stellt für die Flächen im Plangebiet keine Maßnahmen dar.

Nördlich des Plangebietes verläuft der übergeordnete Grünzug Lohmühle und Struckbachtal. Für die Bewohner des mit Grünflächen unterversorgten Wohnquartiers St. Lorenz Nord/Brolingplatz stellt das Grundstück Lohmühle 84 zusammen mit dem südlich anschließenden Fußweg zur Kerckring- und Westhoffstraße und der nördlich anschließenden Straße An der Hansehalle die kürzeste Verbindung zu diesem siedlungsnahen Grünzug dar.

3.3 Zentrenkonzept

Gemäß dem im Jahre 2011 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept¹ (Zentrenkonzept) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.32.00 innerhalb eines „Sonstigen Sonderstandortes“.

Gemäß Leitsatz 5 des Zentrenkonzeptes sollen an diesen Sonderstandorten nur Vorhaben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente können allenfalls als untergeordnete Randsortimente angeboten werden.

Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel soll gemäß Leitsatz 3 des Zentrenkonzeptes ausschließlich in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Abweichend hiervon ermöglicht Leitsatz 4 jedoch in städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise auch die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, wenn dadurch bisher unterversorgte Wohngebiete besser (nah)versorgt und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet befindet sich in einer direkten Randlage zum südlich angrenzenden, sehr dicht bebauten Wohngebiet St. Lorenz Nord/Brolingplatz und ist fußläufig direkt an dieses angebunden. Insofern weist das Plangebiet trotz der Lage in einem Gewerbegebiet eine eingeschränkt integrierte Lage auf, weswegen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mindestens für den nordöstlichen Teil des Wohngebietes einen Beitrag zur Nahversorgung leisten können. Jedoch bleibt der Standort „Bei der Lohmühle 84“ in seiner baulichen Ausgestaltung weitgehend auf den autoaffinen Kunden ausgerichtet.

Das Wohngebiet St. Lorenz Nord/Brolingplatz weist gegenwärtig aufgrund der vorhandenen Nahversorger an der Schwartauer Allee, der Fackenburger Allee und im Stadtteilzentrum östliche Ziegelstraße zwar keine Unterversorgung mit Gütern der Nahversorgung auf, jedoch wird durch die Ansiedlung des zusätzlichen Lebensmittelmarktes ein Beitrag für eine verbesserte Nahversorgungssituation in St. Lorenz Nord und insbesondere im Quartier rund um den Brolingplatz geleistet. Die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Begründet werden kann dies u.a. auch damit, dass am Standort Bei der Lohmühle 7 zwei Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.600 m² ansässig waren und die zentralen Versorgungsbereiche und integrierten sonstigen Nahversorger in St. Lorenz Nord dennoch unbeschadet ihren Betrieb wirtschaftlich aufrechterhalten konnten. Aufgrund der geringeren Verkaufsflächengröße des geplanten Vorhabens ist davon auszugehen, dass der Einfluss des geplanten Vorhabens geringer sein wird. Hieraus abgeleitet werden die durch Leitsatz 4 des Einzelhandelszentren-

¹ Hansestadt Lübeck: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, Lübeck 2011

und Nahversorgungskonzeptes² vorgegebenen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Nahversorgern außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen erfüllt.

Die Tatsache, dass am Standort „Bei der Lohmühle 7“ derzeit noch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Nahversorgern mit insgesamt 2.600 m² Verkaufsfläche bestehen, ist problematisch, da eine Realisierung nach jetzigem Stand möglich ist. Vor dem Hintergrund, dass die Nutzungen durch die Nahversorger aufgegeben worden sind und die Flächen durch andere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten genutzt werden, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass eine Wiedernutzung der Flächen zur Nahversorgung kurzfristig stattfinden wird. Um negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige solitäre wohnortnahe Grundversorgungsstandorte auch langfristig auszuschließen, wird daher eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 gemäß § 13a BauGB durchgeführt, um künftig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

Parallel zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes 04.32.00 wird ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan 04.36.14 – Erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße – gefasst. Beide Verfahren werden parallel bis zum Satzungsbeschluss fortgeführt.

Insgesamt wird mit der Planung die Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete erweitert und verbessert. Damit wird dem Wunsch einer weiteren wohnungsnahen Versorgungsmöglichkeit der Bewohner des Wohnquartiers rund um den Brolingplatz entsprochen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Auf der Grundlage der Beschlüsse der Bürgerschaft vom 28.04.2016 (VO/2016/03449 und VO/2016/03448) sollen auf einer Teilfläche des Grundstücks „Bei der Lohmühle 84“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente geschaffen werden, die vorrangig der Nahversorgung für das südlich angrenzende Wohnquartier dienen. Die bisher möglichen Nutzungen (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten, Gewerbebetriebe gemäß § 8 BauNVO) sollen auch zukünftig möglich sein. Gleiches gilt für die Geschossigkeit, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche etc.

Ergänzende Festsetzungen sind für Dachbegrünungen und für Begrünungsmaßnahmen bei Versiegelungen von Baugrundstücken größer 80 % vorgesehen, um den heutigen Qualitätsstandard zur Begrünung von Gewerbegebieten umzusetzen.

Zur Verbesserung und dauerhaften Sicherung der Anbindung des südlich des Grundstücks „Bei der Lohmühle 84“ gelegenen Wohnquartiers Brolingplatz an den nördlich des Plangebietes befindlichen überörtlichen Grünzug Lohmühle und Struckbachtal werden auf dem Grundstück Flächen für Geh- und Fahrrechte für Fußgänger und Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Für die Einrichtung einer Linksabbiegerspur zur Hansehalle ist eine Erweiterung der heutigen Verkehrsfläche der Straße „Bei der Lohmühle“ um ca. 2,50 m in südliche Richtung erforderlich. Hierfür werden Flächen der Grundstücke „Bei der Lohmühle 84“ und „Brockesstraße 69“ benötigt und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

² Hansestadt Lübeck: Einzelhandelszentren und Nahversorgungskonzept, Lübeck 2011

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	ca. 1,85 ha
Sondergebiete gem. § 11 BauNVO	ca. 1,55 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,30 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den vorhandenen Nutzungen und ausgehend von den Zielen der Planung wurde das Plangebiet in zwei Teilgebiete als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeteilt. Dabei umfasst das Sondergebiet SO 1 den nördlichen Teil des Plangebietes direkt an der Straße Bei der Lohmühle und das Sondergebiet SO 2 erstreckt sich auf den südlichen Grundstücksflächen.

Durch die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes sollen in beiden Teilgebieten SO 1 und SO 2 die heute auf der Basis der geltenden Bebauungspläne 04.36.04 und 04.36.06 zulässigen Nutzungen planungsrechtlich weiterhin weitgehend möglich sein. Ziel ist es, die Nutzungen auf „typische“ Gewerbebetriebe und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten zu beschränken, Verkehre in den Nachtstunden zu vermeiden und dass sich die vorhandenen und künftig möglichen Nutzungen in die angrenzenden gewerblichen Nutzungen einzufügen. Um den gewerblichen sowie z.T. auch dienstleistungsorientierten Charakter des Gebietes zu sichern, schließt der Bebauungsplan Spielhallen, Wettbüros sowie Spielhallen von der Zulässigkeit aus. Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke sowie für Betriebswohnungen sind aufgrund der geplanten Ausrichtung des Sondergebietes nur ausnahmsweise zulässig.

Im Teilgebiet SO 1 sind unmittelbar angrenzend an die Straße Bei der Lohmühle Tankstellen allgemein zulässig. Im Teilgebiet SO 2 sind diese aufgrund der Nähe zu der schutzbedürftigen Wohnnutzung südlich des Plangebietes unzulässig.

Bezüglich der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten, die in allen Teilbereichen des Bebauungsplanes zulässig sind, trifft der Bebauungsplan nachfolgend beschriebene Einschränkung:

In allen Teilgebieten des Sondergebietes sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig, wobei auf maximal 10 % der Verkaufsfläche und einer Obergrenze von 400 m² branchenbezogene zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Randsortimente gemäß Anlagen 2 und 3 der Begründung angeboten werden dürfen. Damit wird die Verkaufsfläche nicht vorhabenunabhängig kontingentiert und sichergestellt, dass der aktuellen Rechtsprechung folgend keine flächenbezogenen und vorhabenunabhängigen Verkaufsflächenbeschränkungen festgesetzt werden. Es sind Einzelhandelsbetriebe in beliebiger Anzahl ohne Flächenbeschränkung zulässig. Da jedoch eine Beschränkung für Randsortimente festgesetzt wird, knüpft diese vorhabenbezogen an den jeweiligen Betrieb an.

Um die Nahversorgungssituation für die südlich angrenzende Wohnbebauung zu verbessern bzw. zu erweitern, lässt der Bebauungsplan für den teilintegrierten Standort im Süden des Plangebietes, im Teilgebiet SO 2, darüber hinaus die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit einer Verkaufsfläche von max. 1.600 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente allgemein zu.

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern und die zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z.B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (AZ. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.

Um negative Auswirkungen auf in der Nähe befindliche zentrale Versorgungsbereiche zu vermeiden, ist der Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten nur auf maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Außerdem lässt der Bebauungsplan im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise statt des einen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch die Errichtung eines Handels- und Geschäftsgebäudes zu. Das Handels- und Geschäftsgebäude unterscheidet sich von einem einzelnen Einzelhandelsbetrieb nur dadurch, dass in dem Gebäude mehrere einzelne Geschäfte zulässig sind. Die Anzahl ist auf ein einziges Handels- und Geschäftsgebäude beschränkt. Die Errichtung des einzelnen Handels- und Geschäftsgebäudes ist ausnahmsweise und nur unter der Voraussetzung, dass sichergestellt ist, dass die Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlage 3 im Teilgebiet SO 2 insgesamt 1.600 m² nicht überschreitet, zulässig.

Durch die zahlenmäßige Beschränkung auf nur einen einzelnen Einzelhandelsbetreiber oder das ausnahmsweise zulässige einzelne Handels- und Geschäftshaus ist jeweils ein eindeutiger Vorhabensbezug hergestellt und entspricht damit der aktuellen Rechtsprechung zur Kontingentierung von Verkaufsflächen.

Die geplante Nahversorgung dient insgesamt primär der Versorgung des südlich des Plangebietes gelegenen Wohnquartiers Broilingplatz, deren Bewohner aufgrund der Nähe ihre Einkäufe mit dem Fahrrad oder zu Fuß erledigen können. Es ist davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung und der auf dem Gewerbegrundstück angesiedelten Dienstleistungsbetriebe (Bank, Ärzte, Fitnessbetrieb etc.) über das o.g. Quartier hinausgeht.

Zum Schutz der Nachbarschaft, insbesondere der südlich angrenzenden Wohnbebauung, vor Gewerbelärm setzt der Bebauungsplan 04.32.00 für Betriebe im südlichen Teilbereich SO2 Lärmkontingente (LEK) fest.

Für die südliche Teilfläche SO2 des Plangebietes besteht bereits im Bebauungsplan 04.36.04 eine Kontingentierung von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung³ wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber der heute vorhandenen Situation untersucht und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm (s. Kap. 5.2.4) getrennt ermittelt.

Um die bestehende Gesamtsituation aus schalltechnischer Sicht durch das geplante Vorhaben nicht zu verändern, werden die Emissionskontingente im Bebauungsplan 04.32.00 so vergeben, dass sich die Beurteilungspegelanteile aus der Bestandssituation an den maßgeblichen Immissionsorten nicht verändern bzw. nicht erhöhen. Lediglich der Flächenzuschnitt wird gegenüber den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 04.36.04 verändert, um das geplante Vorhaben (Nahversorgung) zu berücksichtigen.

Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen erfolgt über den Ansatz von flächenbezogenen Schalleistungspegeln LW" (bezogen auf eine Grundfläche von 1 m²).

Aufgrund der im bestehenden Bebauungsplan 04.36.04 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel und da Schallimmissionsprognosen üblicherweise mit rechnergestützten Schallausbreitungs- oder Tabellenkalkulationsprogrammen erfolgen, wird für die im vorliegenden Fall vorgenommene Kontingentierung abweichend von der DIN 45691 die Bodendämpfung berücksichtigt. Diese flächenbezogenen Schalleistungspegel stellen die Vergleichbarkeit der für den Bebauungsplan 04.32.00 vorgeschlagenen Emissionsbeschränkungen und flächenbezogenen Ansätze des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans sicher. Zudem ist eine bessere Vergleichbarkeit mit den zur Baugenehmigung für den Betrieb zu erstellenden Immissionsprognosen gemäß TA Lärm gegeben. Zur Eindeutigkeit wird das Nachweisverfahren mit den Besonderheiten zur Schallausbreitung in die textlichen Festsetzungen sowie in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Einhaltung der im Teilgebiet SO2 festgesetzten Emissionskontingente von tags 60 dB(A) und nachts von 44 dB(A) an allen maßgeblichen Immissionsorten die maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile nicht überschritten werden und den Anforderungen der TA Lärm damit entsprochen wird.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen nehmen im Wesentlichen die des derzeit geltenden Bebauungsplanes auf. Hierzu gehören:

- die Geschossigkeit (max. III),
- die Grundflächenzahl (max. 0,7),
- die Höhe baulicher Anlagen (max. 12,0 m über dem Gelände). Bei einer Geländehöhe im Norden von ca. +16,00 m ü. NHN ergeben sich maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen von +28,00 m ü. NHN. Dieses entspricht überwiegend den Höhen der vorhandenen Gebäude.

Auf die erneute Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

³ LAiRM Consult GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 04.32.00 „Bei der Lohmühle / Westhoffstraße“ der Hansestadt Lübeck.

Der Versiegelungsgrad im Sondergebiet beträgt heute ca. 88 %, festgesetzt wird zur Aufrundung eine ausnahmsweise maximal zulässige GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO von 0,9 (Versiegelungsgrad maximal 90 %).

Der vorhandene Versiegelungsgrad, der ähnlich auch auf den benachbarten Gewerbegrundstücken anzutreffen ist, übersteigt die in § 19 Abs. 4 BauNVO angegebene Obergrenze von 80 %. Dieses wird als Ausnahme festgesetzt, um eine optimale Ausnutzung des Baugrundstücks zu ermöglichen. Zur Kompensation einer ausnahmsweise zulässigen überhöhten Versiegelung sind in der Ziffer 2.1 der textlichen Festsetzungen Begrünungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück festgesetzt. Diese müssen nur erbracht werden, wenn neue Gebäude errichtet werden. Hierdurch wird der Bestandsschutz berücksichtigt.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Um in den Gebäuden im Plangebiet die geplanten Nutzungen unterbringen zu können ist es erforderlich, dass Gebäudelängen über 50,0 m Länge zulässig sind, wenn die Gebäude innerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Während an der Ostgrenze des Plangeltungsbereiches eine Grenzbebauung planungsrechtlich zulässig ist, sollen die Gebäude an der westlichen Grundstücksgrenze zugunsten eines geplanten und durch ein Geh- und Fahrrecht gesicherten Fuß- und Radweges zzgl. erforderlicher Abstände mit einem Grenzabstand errichtet werden.

5.2.4 Lärmschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Konfliktpotentiale zu betrachten:

- Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus Gewerbelärm vom SO-Gebiet (s. Kap. 5.2.1),
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den Bebauungsplan induzierten Zusatzverkehr,
- Schutz des SO-Gebietes vor Verkehrslärm.

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der stark befahrene Straße „Bei der Lohmühle“ belastet. Besonders stark belastet ist der nördliche Teil des Plangebietes (Werte >70 dB(A)). Alle Belastungen wurden auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet. Für den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr wurden die Angaben der Verkehrsuntersuchung⁴ zum Bebauungsplan verwendet.

Hinsichtlich des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs ist im vorliegenden Fall festzustellen, dass durch die Planung nicht mit einer erheblichen Zunahmen im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist. Außerdem wird der Großteil des Plangeltungsbereichs bereits gewerblich genutzt, somit sind ebenfalls keine beurteilungsrelevanten Erhöhungen zu erwarten.

Insgesamt ist daher eine detaillierte Untersuchung des B-Plan-induzierten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Straßen nicht erforderlich.

⁴ T&T Verkehrsmanagement GmbH: Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 04.32.00 Bei der Lohmühle / Westhoffstraße der Hansestadt Lübeck. Nov. 2018

Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum innerhalb der Baugrenzen teilweise eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. für Gewerbegebiete tags und nachts werden im Plangebiet überwiegend eingehalten.

Da ein aktiver Lärmschutz im Sinne einer Lärmschutzwand oder –wall entlang der Straße „Bei der Lohmühle“ aufgrund der Erschließungsfunktion der Verkehrsstraße sowie auch im Hinblick auf das sich dadurch verändernde Erscheinungsbild der Straße nicht in Frage kommt, werden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Insbesondere zum Schutz der Büronutzung ist die Ausweisung von passivem Schallschutz erforderlich. Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Gemäß DIN 4109 (Januar 2018) ergeben sich die Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der Büronutzungen vor von außen eindringenden Geräuschen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018). Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind in der Nebenzeichnung 1 für schutzbedürftige Räume dargestellt.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 72 dB(A) tags und bis zu 66 dB(A) nachts. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts, welche aufgrund der gegenwärtigen und geplanten Nutzung zugrunde gelegt worden sind, werden im Plangebiet nur teilweise eingehalten. Auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden tags bis zu einem Abstand von 33 m zur Straßenmitte der Straße „Bei der Lohmühle“ überschritten. Während des Nachtzeitraumes wird der Immissionsgrenzwert für Gewerbegebiete von 59 dB(A) nachts bis zu einem Abstand von 58 m zur Straßenmitte der Straße „Bei der Lohmühle“ überschritten.

Zum Schutz der menschlichen Gesundheit sind Wohnnutzungen z.B. auch Betriebswohnungen unzulässig.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Das SO-Gebiet wird derzeit über zwei Zu-/Ausfahrten im Nordosten und eine Zufahrt im Nordwesten von der Straße „Bei der Lohmühle“ erschlossen. Die vorhandene Lage dieser drei Zu-/Ausfahrten wird im Bebauungsplan festgesetzt, um weitere Zu-/Ausfahrten und eine Veränderung der Breiten zu verhindern. Dieses dient der Verkehrssicherheit und dem Verkehrsfluss auf der überlasteten Straße „Bei der Lohmühle“.

Innere Erschließung, Stellplätze, Geh- und Fahrrechte

Unveränderliche Randbedingungen sind die drei schon beschriebenen Zu-/Ausfahrten und die Durchgängigkeit des Plangebietes von Norden nach Süden für Fußgänger und Radfahrer. Letzteres ist notwendig, um die Fuß- und Radwegverbindung von der Straße „Bei der Lohmühle“ über das SO-Gebiet zur Kerckringstraße und umgekehrt zu ermöglichen.

Im Folgenden wird die innere Erschließung der derzeit vorhandenen Situation beschrieben. Diese kann sich jedoch in späteren Zeiten ändern, wenn z.B. Gebäude abgerissen, neue Gebäude errichtet und/oder umgenutzt werden.

Als Hauptzufahrt dient die westliche der drei Zu-/Ausfahrten. Sie muss aufgrund der Verkehrsführung auf der Straße Bei der Lohmühle von allen Kraftfahrzeugen genutzt werden,

die von Osten kommend auf das Gewerbegrundstück gelangen wollen. Die von Westen kommenden Kraftfahrzeuge können die westliche Zufahrt, aber auch die mittlere der drei Zu-/Ausfahrten benutzen.

Die mittlere Zu-/Ausfahrt dient hauptsächlich als Ausfahrt, sie ist mit einer Ampel versehen und hat eine Zufahrt, einen Links- und einen Rechtsabbieger.

Die östliche Zu-/Ausfahrt wird in erster Linie von ausfahrenden Lkws (Anlieferverkehr) genutzt. Sie hat daher nur eine untergeordnete Bedeutung.

Zusätzlich gibt es eine Zu-/Abfahrmöglichkeit an der westlichen Grundstücksgrenze von/zur Tankstelle.

Der auf das Gewerbegrundstück einfahrende Verkehr verteilt sich auf die vorhandenen Stellplätze, größere Lkws für Anlieferungen am Gebäude im SO2 fahren von der westlichen Zufahrt nach Süden, dann parallel zum Gehölzstreifen nach Osten und von dort zu den Anlieferungseingängen nach Norden. Diese Anlieferungssituation im SO2 soll auch mit der geplanten Einzelhandelsnutzung beibehalten werden. Eine eventuelle vorhandene Lärmschutzproblematik wird im weiteren Verfahren gelöst (siehe oben).

Für die bisher genehmigten Nutzungen reicht die ebenerdige Gemeinschafts-Stellplatzanlage mit derzeit 181 Stellplätzen aus. Im Süden des Plangebietes gibt es 10 Mitarbeiter-Stellplätze, eine Erweiterung um mindestens 10 Stellplätze ist möglich.

Die vorhandenen Baugenehmigungen beinhalten Folgendes:

- Fitnesscenter:	1.590 m ²	
Hallenfläche / 45 m ² ⁽⁵⁾		36 ST ⁶
- Bürogebäude:	1.050 m ²	
Bürofläche / 50 m ²		21 ST
- System-Gastronomie:		
112 Sitzplätze / 10 Stck.		12 ST
- Lagerräume (Selfstorage-Lager): ca. 5.000 m ² Fläche, 2 Angestellte, 1-2 Nutzer, die zum Be-/Entladen in der Durchfahrt parken		2 ST

Zusätzlich sind für die geplanten Einzelhandelsbetriebe mindestens erforderlich:

- Nahversorgung:		
1.600 m ² Verkaufsfläche / 20 m ²		80 ST
		<u>151 ST</u>

Bei 181 vorhandenen Stellplätzen besteht somit eine Reserve von 30 Stellplätzen.

Die Kunden der geplanten Nahversorgung und der Läden sollen die schon vorhandenen Stellplätze mit nutzen. Es wird davon ausgegangen, dass viele Kunden aus dem südlich gelegenen Wohnquartier zu Fuß und/oder mit dem Fahrrad zum Einkaufen kommen (siehe oben).

⁵ Faktor lt. ehemaligem Stellplatzerlass

⁶ ST= Stellplatz

Auswirkungen des geplanten Lebensmittelmarktes auf den Verkehrsablauf der Straße „Bei der Lohmühle“.

Für die Ermittlung des zu erwartenden Zusatzverkehrs wurde die festgesetzte Verkaufsfläche von maximal 1.600 m² zugrunde gelegt. Hieraus resultieren 24 Angestellte und 1.600 Kunden pro Tag (gemäß Bossehoff). Für die zusätzlichen Läden mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für insgesamt 500 m² Verkaufsfläche ca. 23 Angestellte und 650 Kunden pro Tag.

Unter Berücksichtigung der Wegekopplung (Besuch mehrerer Läden/Dienstleister etc.) und des Mitnahmeeffektes (Kunden, die sich bereits auf der Straße „Bei der Lohmühle“ befinden und trotz eines anderen Zieles zum geplanten Lebensmittelmarkt fahren) ergeben sich Prognosebelastungen von 60 % Neuverkehre = 56 Kfz/h und 40 % Mitnahmeeffekt = 38 Kfz/h, gesamt 94 Kfz/h, bezogen auf die Abendspitze.

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der Straße „Bei der Lohmühle“ wurden die Lichtsignalanlagen „Coca-Cola“ und „Max-Bahr/Autohof“ betrachtet.

An der Lichtsignalanlage „Coca-Cola“ ergibt sich durch die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf max. 1.600 m² keine Veränderung der Qualität des Verkehrsablaufes.

An der Lichtsignalanlage „Max-Bahr/Autohof“ würde sich durch die geplante Nahversorgung auf max. 1.600 m² der Linksabbieger um eine Stufe verschlechtern. Es ergibt sich jedoch noch kein Handlungsbedarf. Die Länge der Linksabbiegespur ist mit den bestehenden ca. 48 m gerade noch als ausreichend beurteilt worden, auch wenn die errechnete Rückstaulänge in der Spitzenstunde bei 54 m (eine Autolänge) liegt.

Da das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes als sehr gut bis überversorgt angesehen werden kann, ist davon auszugehen, dass die für die Verkehrsuntersuchung angenommenen Kundenzahlen pro m² Verkaufsfläche verhältnismäßig hoch angesetzt sind. Es ist zu erwarten, dass die tatsächliche zusätzliche Belastung der Straße „Bei der Lohmühle“ durch das geplante Vorhaben geringer ausfallen wird.

Außerdem plant die Hansestadt Lübeck, im Plangeltungsbereich die Straße „Bei der Lohmühle“ durch den Bau einer Linksabbiegerspur in Richtung Hansehalle zu ertüchtigen. Hierfür wurde die vorhandene Verkehrsfläche nach Süden um ca. 2,50 m in die derzeit privaten Grundstücksflächen erweitert.

5.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Von der Straße „Bei der Lohmühle“ werden folgende Ver- und Entsorgungsleitungen auf das Gewerbegrundstück geführt:

- Schmutzwasser,
- Regenwasser,
- Strom, Telefon etc.

Von der Kerckringstraße im Süden des Plangebietes führen folgende Leitungen auf das Grundstück:

- Strom,
- Gas

- Trinkwasser,
- Regenwasser.

Eine Veränderung der Ver- und Entsorgungsleitungen ist aufgrund der zusätzlich geplanten Einzelhandelsnutzung nicht erforderlich.

5.5 Pflanz- und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher

Der an der südlichen Grenze des Plangebietes vorhandene Gehölzstreifen dient als Sichtschutz, er verwehrt mindestens in den Sommermonaten Einblicke von Süden in das Sondergebiet. Gleichzeitig ist er Lebensraum für Brutvögel, Insekten etc., hat positive Auswirkungen auf das Stadtklima und soll deshalb erhalten werden. Er ist etwa zur Hälfte mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern bestockt. Zur Verbesserung der Sichtschutzfunktionen und der ökologischen Qualität soll er mit Gehölzarten eines Schlehen-Hasel-Knicks bis auf 5,0 m Breite ergänzt werden.

Zur Begrünung von Stellplatzanlagen sind Festsetzungen für Baumpflanzungen getroffen worden. Hierdurch wird nicht nur die optische Gestaltung der Stellplätze, sondern auch die stadtkologische Qualität verbessert (Schattenwurf und Verdunstung im Sommer, dadurch Verringerung der Aufheizung von versiegelten Flächen; Staubfilterung, Lebensraum für Vögel und Insekten). Da die bestehenden Gebäude, Stellplätze einschließlich Zufahrten etc. Bestandsschutz haben, müssen die festgesetzten Baumpflanzungen nur dann erfolgen, wenn wesentliche bauliche Veränderungen an den Gebäuden und/oder Stellplatzanlagen erfolgen, die einer neuen Baugenehmigung bedürfen.

Die Festsetzungen der Baumpflanzungen an der Straße nehmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.36.04 auf, der auf der Südseite der Straße Bei der Lohmühle die Anpflanzung einer lockeren Baumreihe auf den Gewerbestandstücken vorsieht. Die ausgewählte Baumart orientiert sich an den vorhandenen Baumarten auf der Nordseite der Straße.

5.6 Dachbegrünung

Auf neuen Dachflächen muss eine extensive Begrünung erfolgen, um den Regenwasserabfluss zu vermindern und zu verzögern und ein angenehmeres Stadtklima mit höheren Verdunstungsleistungen zu erreichen. Die Dachbegrünung muss nur auf Neubauten erfolgen.

5.7 Naturschutzrechtliche Kompensation

Das im Plangeltungsbereich befindliche Sondergebiet befindet sich im beplanten Innenbereich und ist fast vollständig versiegelt. Es sind weniger als 20.000 m² Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO geplant, das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten naturschutzrechtlich relevante Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits erfolgt. Eine naturschutzrechtliche Kompensation ist nicht erforderlich.

5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind den Stellplatzzufahrten zugeordnet. Um die Anzahl der Werbeanlagen zu begrenzen und damit auch ein ansprechendes Erscheinungsbild der Straße „Bei der Lohmühle“ zu si-

chern ist je Stellplatzzufahrt eine Werbeanlage zulässig. Um langfristig die auch im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Mindestbegrünung parallel der Erschließungsstraße zu sichern, ist ein 3 m breiter Streifen von hochbaulichen Anlagen, Stellplätzen und auch Werbeanlagen freizuhalten.

6. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Einrichtung des geplanten Linksabbiegers im Bereich der Hansehalle entstehen der Hansestadt Lübeck sowohl Baukosten als auch Kosten für den dafür notwendigen Grunderwerb. Darüber hinaus fallen der Hansestadt Lübeck keine Kosten an.

7. Städtebauliche Verträge

Für die Absicherung des Geh- und Fahrrechtes für Fußgänger und Radfahrer über das Grundstück Bei der Lohmühle 84 wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen.

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.32.00 wurde am 15.05.2017 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Am 27.06.2017 wurde eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Ergänzend dazu wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durch Aushang im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen in der Zeit vom 26.06.2017 bis einschließlich 07.07.2017 durchgeführt.

In der Veranstaltung wurde die geplante Nahversorgung begrüßt. Seitens der Stadt wurde erläutert, dass aufgrund der Anlieferung ggf. ein Lärmschutz erforderlich wird.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte vom 30.08.2018 bis zum 01.10.2018. Es wurden 10 Stellungnahmen mit planrelevanten Inhalten abgegeben. Sie wurden geprüft und teilweise in die weitere Planung eingestellt.

Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Gemäß den Forderungen der Landesplanung und den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll das Änderungsverfahren 04.36.14 des Bebauungsplanes 04.36.10 – Bei der Lohmühle/Stockelsdorfer Straße – beschlossen werden. Die dort festgesetzte Verkaufsfläche von insgesamt 2.600 m² für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel soll gestrichen werden, sodass zukünftig nur nichtzentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Parallel zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes 04.32.00 soll ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan 04.36.14 – Erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße gefasst werden. Beide Ver-

fahren sollten für die Rechtmäßigkeit dieses Bebauungsplanes parallel als Satzungsbeschluss beschlossen werden.

Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden ein Verkehrsgutachten und ein Lärmgutachten erarbeitet. Die Ergebnisse wurden in die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes (Lärmkontingente, Außenbereichspegel) übernommen. Aufgrund der starken Verlärmung des SO-Gebietes durch den Verkehrslärm der Straße „Bei der Lohmühle“ wurden die im Vorentwurf noch zulässigen Betriebswohnungen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

Die Straße „Bei der Lohmühle“ soll im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes durch eine Linksabbiegerspur zur Hansehalle um ca. 2,50 m verbreitert werden. Die benötigte Verkehrsfläche wurde zu Lasten der privaten SO-Flächen in den Entwurf aufgenommen und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hierfür in Richtung Osten erweitert.

8.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 der Landesverordnung vom 14.06.2016 (GVOBL. S. 369)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24.08.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)

8.3 Fachgutachten

Zum Entwurf wurden ein

- Schallschutzgutachten und ein
- verkehrstechnisches Gutachten

erarbeitet.

04.32.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

SO Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" (§ 11 BauNVO)


MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

GRZ zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK maximale Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN (Normalhöhennull)

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)


 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)


 Straßenverkehrsfläche

 Straßenbegrenzungslinie


 Bereich mit Ein-/Ausfahrten


PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

 Anpflanzung von Bäumen

 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

SONSTIGE PLANZEICHEN


 Umgrenzung der Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

 Mit Geh- und Fahrrechten für Fußgänger und Radfahrer zu belastende Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)


 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)


 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

FD nur Flachdächer zulässig

 Bemaßung von Festsetzungen in Metern

PLANUNTERLAGE, NUTZUNGEN

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer

 Flurgrenze

 Gebäude Bestand

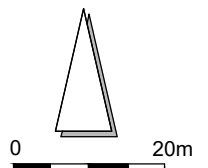
 Fahrgassen, Zu- und Ausfahrten

 Stellplätze

 Fußgängerbereich

 Kiesel

 Rasen, Bäume

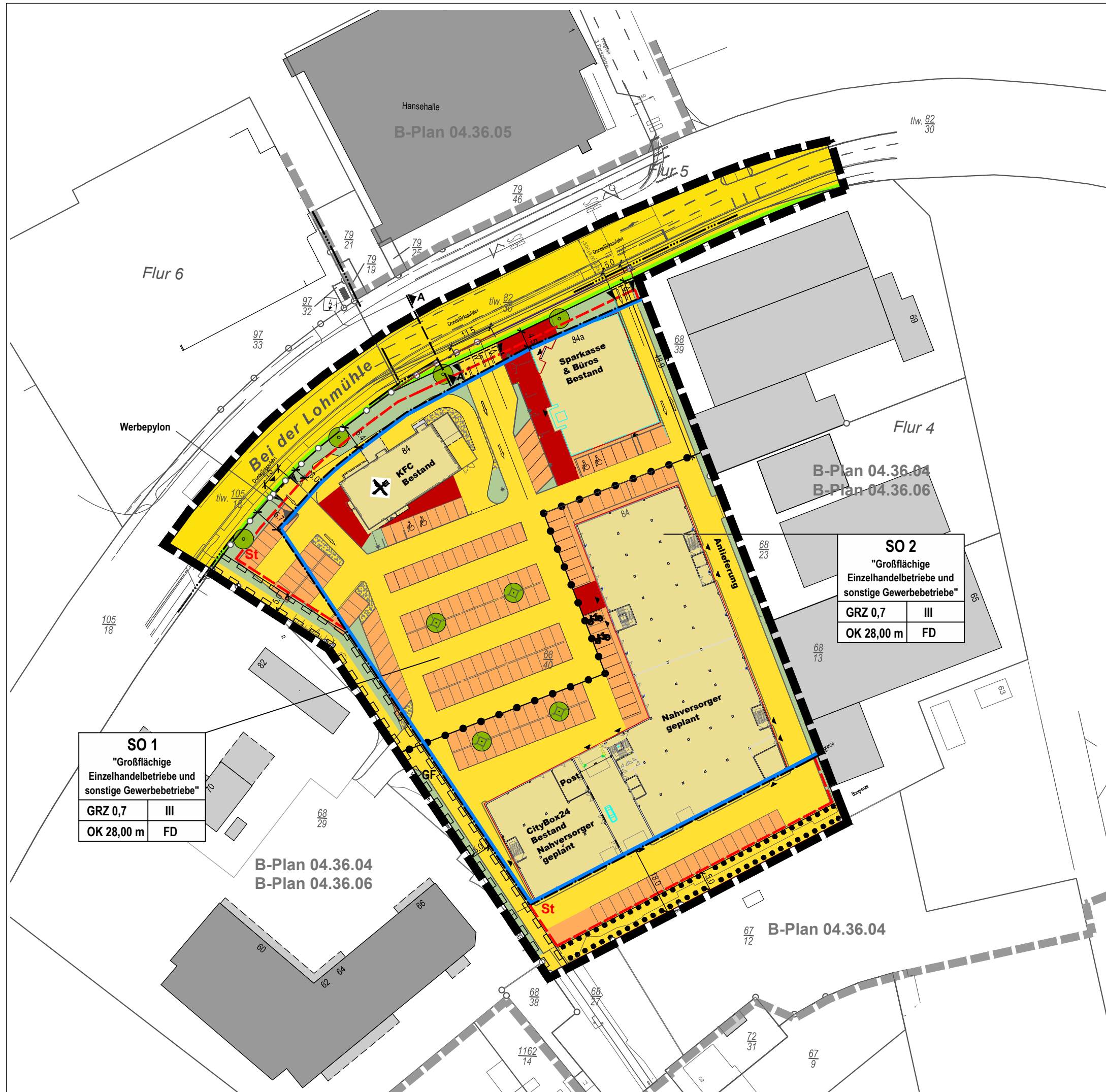


im Original Maßstab 1 : 1.000

Stand: 19.11.2018

Anhang 1

Bebauungsplan 04.32.00 - Bei der Lohmühle / Westhoffstraße
- Nutzungskonzept, Festsetzungen



SO 1	
"Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe"	
GRZ 0,7	III
OK 28,00 m	FD

SO 2	
"Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe"	
GRZ 0,7	III
OK 28,00 m	FD