

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0128/2015 - Fachbereich IV						
	Status:	öffentlich						
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland						
	Datum:	30.04.2015						
	Telefon:	038828-330-157						
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenberger-land.de						
Bebauungsplan 05.33.02 - Hochstraße/ Josephinenstraße -Beteiligung der Behörden und Sonstigen Träger öffentlicher Belange								
Beratungsfolge		Abstimmung:						
12.05.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus	<table border="1"><thead><tr><th>Ja</th><th>Nein</th><th>Enth.</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Ja	Nein	Enth.			
Ja	Nein	Enth.						
26.05.2015	Hauptausschuss Dassow							

Sachverhalt:

Die Hansestadt Lübeck hat am 16.03.2015 den Teilungs- und Auslegungsbeschluss für den Bebauungsplan 05.33.02-Hochstraße/ Josephinenstraße gefasst. Das Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes dient der planungsrechtlichen Absicherung der bestehenden Gewerbeflächen sowie der Steuerung von Einzelhandelsvorhaben. Eine westlich vorgelagerte und planungsrechtlich derzeit als Straßenverkehrsfläche gesichert, soll dem vorhandenen gewerblichen Grundstück zugeschlagen werden. Im Rahmen der Errichtung eines Autohauses wird auf dieser Fläche zukünftig eine Ausstellung von Neu- und Gebrauchtwagen stattfinden. Die Funktionalität der verbleibenden Verkehrsflächen bleibt vollumfänglich erhalten. Zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen werden zur Sicherung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches St. Lorenz-Nord – Schwartauer Straße als Stadtteilzentrum im Plangebiet gem. den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck ausgeschlossen. Das Plangebiet soll überwiegend der Ansiedlung von gewerblichen Betrieben dienen. Weitere Einzelheiten der Planung können den in der Anlage beigefügten und von der Hansestadt Lübeck zur Verfügung gestellten Unterlagen entnommen werden.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Stadt Dassow wird nun im Rahmen der Beteiligung als Behörde und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt. Parallel wird sie darüber informiert, dass die Beteiligung der Öffentlichkeit parallel zur TÖB-Beteiligung stattfindet. Die Stadt Dassow wird um Stellungnahme bis zum 08.05.2015 zur beabsichtigten Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck gebeten, soweit sie in ihrem Aufgabenbereich betroffen ist..

Beschlussvorschlag:

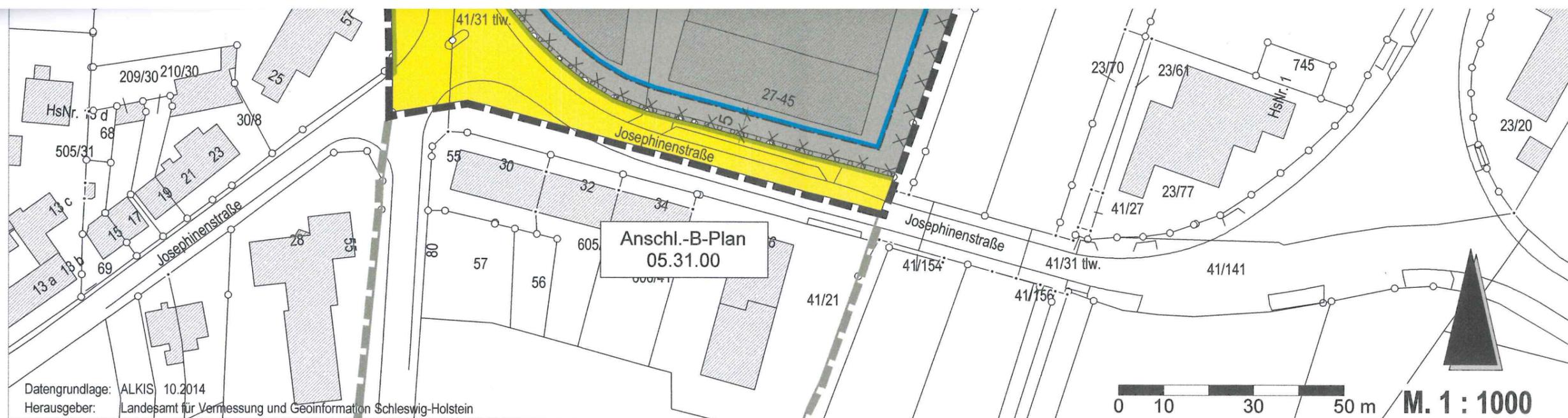
Die Stadt Dassow hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.33.02 Hochstraße/ Josephinenstraße der Hansestadt Lübeck weder Anregungen noch Bedenken vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Entwurf des Bebauungsplanes 05.33.02 Hochstraße/ Josephinenstraße
Begründung zum Bebauungsplan 05.33.02 Hochstraße/ Josephinenstraße



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die

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

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

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

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

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

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

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
--	--------------------------------

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

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie

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

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

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 6 BauGB)
●●●●●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
X X X X	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
5	Bemaßungen von Festsetzungen in Metern
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Anschlussbebauungspläne

Planunterlage

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

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

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

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

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

VERFAHRENSVERMERKE

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

Lübeck, den xx.xx.xxxx

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtentwicklung und Bauordnung

Im Auftrag

Im Auftrag

L. S.

Franz-Peter Boden

Karsten Schröder

Bausenator

Bereichsleiter

Lübeck, den

L. S.

Katasteramt

Lübeck, den

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

L. S.

Karsten Schröder
Bereichsleiter

Lübeck, den

L. S.

Bernd Saxe
Der Bürgermeister

Lübeck, den

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

L. S.

Karsten Schröder
Bereichsleiter

11. (Ausfertigung:) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx ortsüblich bekanntgemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtliche ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen 1.2 bis 1.4)

Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

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

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

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

Anlage 3: Liste der nichtzentrenrelevanten Sortimente

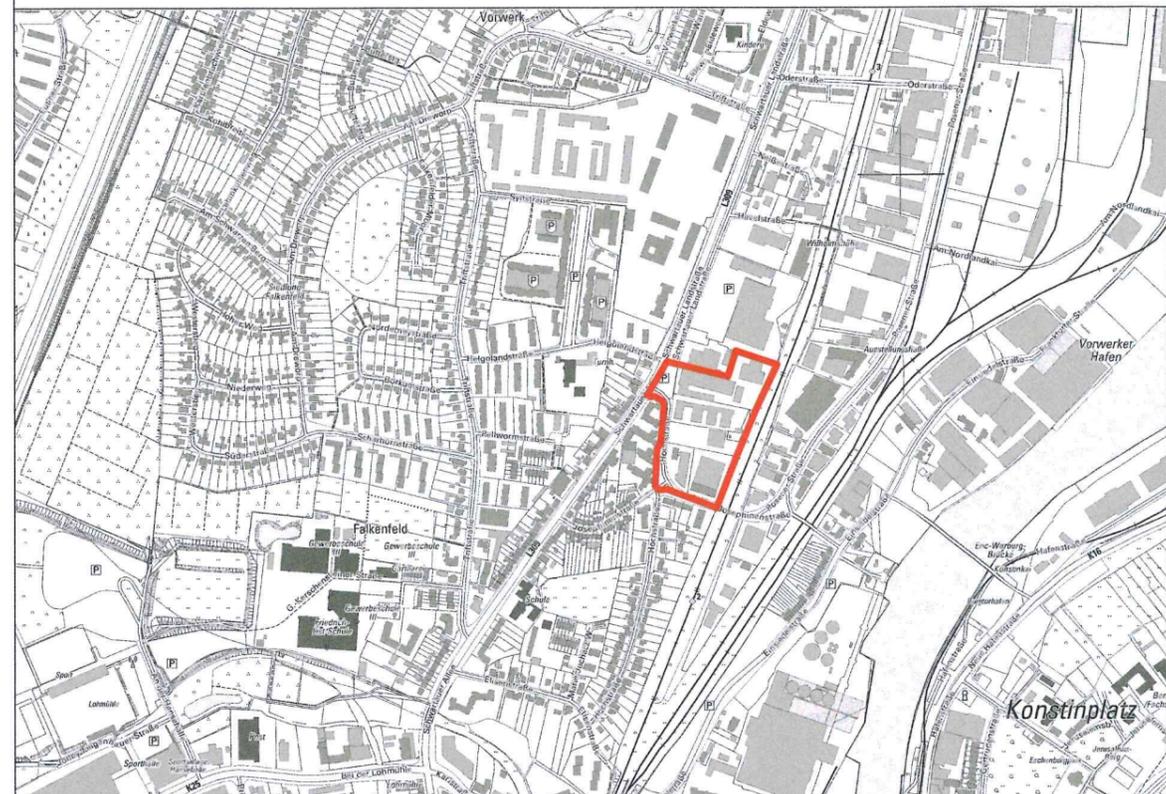
- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärware
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen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

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

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

BEBAUUNGSPLAN 05.33.02

HOCHSTRASSE / JOSEPHINENSTRASSE



Plangrundlage:
Auszug aus der DGK 5, 2014

Übersichtsplan

Stand des Verfahrens :

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Februar 2015**

Hansestadt LÜBECK 

Der Bürgermeister

Fachbereich 5 - Planen und Bauen

Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



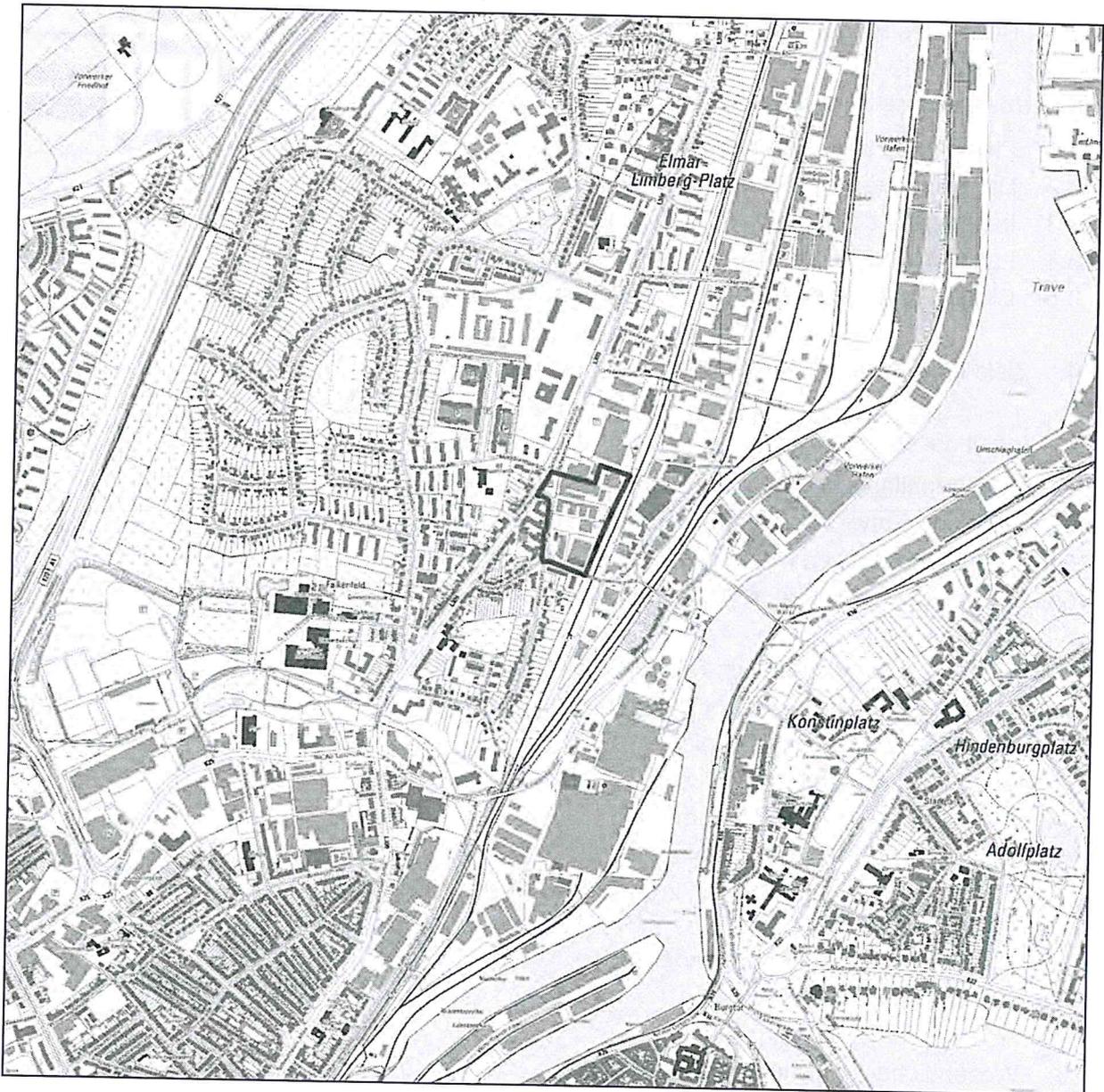
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 05.33.02 - Hochstraße / Josephinenstraße -

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 05.02.2015



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

Inhaltsverzeichnis

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

6.1.5	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	17
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung	18
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	19
6.4	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	19
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	19
8.	Finanzielle Auswirkungen	19
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	19
8.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	20
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	20
9.1	Verfahrensübersicht	20
9.2	Rechtsgrundlagen	21
9.3	Fachgutachten	21

Anhang:

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

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

- Alle Grundstücke werden bereits heute baulich genutzt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Innenentwicklung.

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

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

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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

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

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

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

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

Nutzungen in der Umgebung

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Stadtteilzentrum „St. Lorenz-Nord / Schwartauer Landstraße“. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 05.33.01 Schwartauer

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

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

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

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

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

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

Verkehrliche Erschließung

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

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine an der Hochstraße, auf Höhe der Einmündung Schwartauer Allee gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entspricht den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

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

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

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

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

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich vollständig in Privateigentum.

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

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

2.4 Bisheriges Planungsrecht

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

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

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

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

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck.

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

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

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

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

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

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

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

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

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

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

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

Wesentliche Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Si-

cherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 2011 aus:

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

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

Zentrale Versorgungsbereiche in St. Lorenz-Nord

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

Stadtteilzentrum St. Lorenz-Nord – östliche Ziegelstraße mit u. a. zwei Lebensmittelmärkten, zwei Lebensmitteldiscountern, Drogerie, Bäckerei, Apotheke

Stadtteilzentrum St. Lorenz-Nord – Schwartauer Landstraße mit 17 Einzelhandelsbetrieben, darunter ein Verbrauchermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter

Nahversorgungszentrum St. Lorenz-Nord – Memelstraße / Vorwerker Straße mit einem Lebensmittelmarkt und einem Discounter

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

Stadtteilportrait St. Lorenz-Nord

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

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

Das Plangebiet soll zukünftig insgesamt überwiegend der Ansiedelung von gewerblichen Betrieben dienen. Die Sicherung des Bestands sowie maßvoller Entwicklungsmöglichkeiten

ist aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Voraussetzung ist jedoch eine angemessene Berücksichtigung der nachbarlichen Belange. Hier ist insbesondere mit Blick auf die gegebene unmittelbare Nachbarschaft des Gewerbegebietes zur angrenzenden Wohnnutzung der Immissionsschutz von besonderer Bedeutung. Potenzielle Konflikte durch die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen sollen im westlichen und südlichen Teil des Gewerbegebiets somit durch eine Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe planungsrechtlich bewältigt werden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

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

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

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

Dabei kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht durch ausreichende Abstände zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen werden, da die Flächen im Plangebiet bereits gewerblich genutzt werden und auch die angrenzenden Grundstücke westlich der Hochstraße sowie südlich der Josephinenstraße bereits seit Jahrzehnten mit zu Wohnzwecken genutzt werden. Im Sinne der Minimierung des Konfliktpotenzials zwischen den vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen wird das Störpotenzial der dem Wohngebiet zugewandten Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen auf ein mischgebietstypisches Maß beschränkt. So setzt der Bebauungsplan die westlichen und südlichen Teilflächen der Baugrundstücke in einer Tiefe von 80 m als eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet neben Büro- und Verwaltungsgebäuden nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Anlagen zulässig. Die festgelegte Tiefe des eingeschränkten Gewerbegebiets von 80 m ist ein Abstand, der gemäß DIN 18005 zwischen einem uneingeschränkten Gewerbegebiet, bei Annahme eines flächenbezogenen Schalleisungspegels 60 dB tags / nachts, üblicherweise erforderlich ist, um an der schutzbedürftigen Wohnbebauung westlich der Hochstraße die vorgegebenen Beurteilungspegel für Mischgebiete (60 dB tags, 45 dB nachts) einzuhalten. Aufgrund der langjährig bestehenden, konfliktfreien Nachbarschaft zwischen Wohnen und Gewerbe (Gemengelage) an dieser Stelle wird

eine Einstufung der Schutzbedürftigkeit der Wohnbebauung westlich der Hochstraße als Mischgebiet für sachgerecht gehalten.

Eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

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

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

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

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

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im für das neu zu bebauende Gewerbegrundstück Hochstraße Nr. 86 ebenso wie für die bestandsüberplanenden Bereiche des Gewerbegebiets als Flächenausweisung festgesetzt. Zu den westlich und südlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen und zur östlich angrenzenden Bahntrasse wird dabei ein Abstand von 5 m parallel zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Nach Norden zu den vorhandenen angrenzenden Einzelhandelsgrundstücken wird ein Abstand von 3 m, der dem Mindestabstand gemäß Landesbauordnung entspricht, festgelegt. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

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

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

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

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

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

5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze

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

5.3.4 Ver- und Entsorgung

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

Energie- und Trinkwasserversorgung

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

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet ist sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung der Grundstücke im Plangebiet ist sichergestellt. Der Löschwasserbedarf bleibt zur bereits bestehenden Situation unverändert.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

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

5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

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

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

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

Zur Eingrünung der Gewerbeflächen wird parallel zu den Straßenverkehrsflächen ein ein Meter breiter Streifen überlagernd auf den Bauflächen für Anpflanzungen gemäß textlicher

Festsetzung 3.1 festgesetzt. Der Anpflanzstreifen ist für den Erhalt von Sichtbezügen mit niedrigwachsenden Stauden oder Hecken mit einer Wuchshöhe von maximal 80 cm mit mindestens fünf Pflanzen je m² Fläche zu bepflanzen.

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

Für eine Eingrünung von großflächigen, oberirdischen Stellplatzanlagen ist gemäß textlicher Festsetzung 3.2 ab einer Stellplatzgröße von 10 Stellplätzen je angefangener 6 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Neben der gestalterischen Funktion übernimmt die Bepflanzung weiterhin ökologische Funktionen durch ökologisch wirksames Grünvolumen, das über Beschattung, Verdunstung sowie Staub- und Schadstoffbindung durch das Blattwerk zur Kompensation negativer Wirkungen versiegelter Verkehrsflächen beiträgt.

5.5 Überlagerung bisher geltender Pläne

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

- Bebauungsplan 05.31.00 - Schwartauer Landstraße / Neißestraße -, Inkrafttreten am 19. Juli 1967,
- Bebauungsplan 05.32.00 – Schwartauer Allee / Wilhelmshöhe –, Inkrafttreten am 28. April 1970.
- Bebauungsplan 05.33.00 – Schwartauer Landstraße / Neißestraße -, Inkrafttreten am 30. Januar 1965, und
- Bebauungsplan 05.33.01 – Schwartauer Landstraße / Neißestraße – (1. Änderung), Inkrafttreten am 13. Oktober 1998.

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

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

5.6 Hinweise

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

Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

Potenzielle Bodenverunreinigungen

In vorhandenen Gewerbegebieten können Bodenverunreinigungen erfahrungsgemäß auf Grund der Altnutzung nicht ausgeschlossen werden. Die Flächen im Plangebiet sind daher vorsorglich entsprechend gekennzeichnet. Vor Beginn von Bauarbeiten ist daher die zuständige untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu informieren, um Bedarf und Umfang von Bodenuntersuchungen abzustimmen. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtliche ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

Im Teil B des Bebauungsplanes wird unter II. Hinweise auf den weiteren Umgang mit dem Altlastenverdacht hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

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

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

6.1.2 Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzungen

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

6.1.3 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

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

Die Überplanung nimmt die Festsetzungen und Nutzungsmaße des Altplanes auf. Darüber hinaus werden erstmalig die Anpflanzung einer Hecke sowie der Erhalt von drei Einzelbäumen planungsrechtlich vorgegeben. Hieraus ergibt sich bereits bei überschlüssiger Betrachtung, dass mit der Überplanung kein Nachteil für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gesehen wird. Da die Flächen im Plangebiet auf Grundlage des bisher gelten

Bebauungsplanes zudem bereits heute als Gewerbegebiet bebaubar sind, besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zudem kein Ausgleichserfordernis.

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

6.1.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

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

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

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

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

6.1.5 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

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

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

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

Topografie / Kleinklima

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

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

6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung

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

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

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

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

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

Da die bisherige Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen einschließlich Einzelhandelsbetrieben im Plangeltungsbereich nach Ablauf von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes geändert wird und im Plangebiet keine Einzelhandelsbetriebe im Bestand

vorhanden sind und in den als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festzusetzenden Bereichen keine Betriebe angesiedelt sind, die das Wohnen mehr als „nicht wesentlich“ stören, werden entschädigungsrechtliche Forderungen gemäß § 42 Abs. 3 hier nicht begründet.

6.3 Verkehrliche Auswirkungen

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

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

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

6.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

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

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

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

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

8. Finanzielle Auswirkungen

8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

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

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

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

8.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

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

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

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

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

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

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

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

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

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben/hatten im Rahmen der (frühzeitigen) Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung

von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die spezifischen Belange und Bedürfnisse von Kindern und Jugendliche durch die Planung nicht berührt werden.

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LaPlaG)

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

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2002 (GVOBl. S. 301)

9.3 Fachgutachten

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

Lübeck, den 05.02.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 / Bi

in Zusammenarbeit mit dem Büro

clausen-seggelke stadtplaner

Holzdamms 39

20099 Hamburg

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

Anhang 1

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

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Vorhabens und Standortes

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

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

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

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

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

1.2 Rechtsgrundlagen

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

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

Im Betrachtungsraum wird somit insgesamt eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m² bis weniger als 70.000 m² ermöglicht. Aufgrund dieser Größenordnung geht der Gesetzgeber davon aus, dass grundsätzlich erhebliche nachteilige Umwelt-

auswirkungen möglich sind. Aus diesem Grund ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine überschlägige Prüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB erforderlich.

2. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB

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

TEIL 2 – Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB**1. Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:****1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt**

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> Durch den Bebauungsplan 05.33.02 wird kein Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen, die Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten. Gleiches gilt für die zeitlich versetzte Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nördlich angrenzende Sondergebiet. 	[]	[x]

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> Der Bebauungsplan 05.33.02 lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Andere Pläne oder Programme werden nicht nachteilig beeinflusst. Gleiches gilt für die zeitlich versetzte Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nördlich angrenzende Sondergebiet. 	[]	[x]

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

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Es erfolgt keine neue Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden optimal genutzt. • Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Zum Schutz dieser sollen in Teilen des Plangebiets zukünftig nur hinsichtlich ihrer lärmemittierenden Wirkung eingeschränkte Gewerbebetriebe zulässig sein. • Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen zum Schutz benachbarter zentraler Orte für das gesamte Gewerbegebiet auf Grundlage des im Februar 2011 beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck einschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden. 	[]	[x]

1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. • Es handelt sich um ein etabliertes Gewerbegebiet, das bereits gewerbegebietstypischen Nutzungen unterliegt. Eine 80 %ige Versiegelung der Flächen ist zulässig und nahezu für das gesamte Gebiet gegeben. Der Zustand der Flächen wird sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 hinsichtlich der Umweltbelange nicht oder nur unwesentlich verändern. • Bei dem Sondergebiet „Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ handelt es sich um ein funktionierendes und etabliertes Einzelhandelszentrum für den Stadtteil. Mit der mittelfristig vorgesehenen Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flächen des Sondergebiets ist eine Sicherung des Versorgungszentrums vor dem Hintergrund des beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept vorgesehen. Das Sondergebiet wird im Wesentlichen bestandsgemäß festgesetzt werden. Derzeit ist die Fläche ebenfalls zu etwa 80 % durch Bebauung und ebenerdige Stellplatzanlagen versiegelt. Der Zustand der Flächen wird sich mit der Aufstellung eines Bebauungsplans hinsichtlich der Umweltbelange nicht oder nur unwesentlich verändern. • Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Zum Schutz dieser werden im Plangebiet zukünftig die Gewerbegebiete hinsichtlich ihres Störpotenzials gegliedert (Minimierung des Konfliktpotenzials). 	[]	[x]

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> • Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt. • Gleiches gilt für die zeitlich versetzte Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nördlich angrenzende Sondergebiet. 	[]	[x]

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

2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits vollständig als Gewerbegebiet gesichert und entsprechend bebaut. Verglichen mit dem vorhandenen Zustand werden sich keine wesentlichen Änderungen einstellen, die auch nicht bereits heute möglich wären. Besondere Umweltauswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind unwahrscheinlich und nicht zu erwarten. Mögliche Auswirkungen durch Baustellenlärm sind zeitlich befristet. • Auch bei Aufstellung eines bestandsorientierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet werden sich verglichen mit der Bestandssituation keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Umweltbelange ergeben. Besondere Auswirkungen sind nicht zu erwarten. • Zum Schutz der westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet künftig hinsichtlich des Störpotenzials gegliedert. Hierdurch ergibt sich eine Verbesserung der Situation für die wohnbauliche Nutzungen. • Zum Schutz insbesondere des nördlich angrenzenden Stadtteilzentrums wird die Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebiets eingeschränkt. Der vorhandene Einzelhandelsstandort soll dadurch langfristig gesichert werden. • Durch den Betrieb der Gewerbebetriebe am Standort können durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen lokal Umweltauswirkungen entstehen. Diese werden jedoch in der Regel durch entsprechende Auflagen und Maßnahmen im laufenden Betrieb vermieden. Solche Auswirkungen sind daher eher unwahrscheinlich und selten. 	[]	[x]

2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> Der Gewerbestandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Hansestadt Lübeck. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten. Kumulativ ist die nördlich angrenzende Sondergebietsfläche (Einzelhandelsstandort) mit in den Betrachtungsraum einzubeziehen. Bei beiden Standorten handelt es sich jedoch um etablierte Gewerbe- bzw. Einzelhandelsstandorte, es ist daher im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht mit Veränderungen der Bestandssituation zu rechnen. 	[]	[x]

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> Durch den Betrieb der Gewerbebetriebe am Standort können lokal durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, bei nicht sachgerechter Lagerung etc. Umweltauswirkungen entstehen. Diese werden jedoch in der Regel durch entsprechende Auflagen und Maßnahmen im laufenden Betrieb vermieden. Das Risiko für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit der Arbeitnehmer und der umgebenden Anwohner ist daher als gering einzuschätzen. Durch den Einzelhandelsstandort gehen keine besonderen Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit aus. Das Unfallrisiko wird insgesamt nicht signifikant erhöht. 	[]	[x]

2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> Der Umfang von Umweltauswirkungen ist i.W. lokal begrenzt. Durch die beschränkenden Regelungen zum Einzelhandel in den Gewerbegebieten sind negative Auswirkungen auf das angrenzende Stadtteilzentrum nicht zu erwarten. Durch die Aufnahme von Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz ist die unmittelbar angrenzende Wohnbevölkerung nicht über das heutige Maß betroffen. Für die zeitlich versetzte bestandsorientierte Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung des angrenzenden Stadtteilzentrums werden die möglichen Auswirkungen vom Ausmaß her ebenfalls regional sehr begrenzt sein. 	[]	[x]

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> • Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits vollständig als Gewerbegebiet gesichert. Es zeichnet sich durch nur wenige naturnahe Merkmale aus. Verglichen mit dem vorhandenen Zustand werden sich keine wesentlichen Änderungen einstellen, die auch nicht bereits heute möglich wären. Die Intensität der Bodennutzung wird im Vergleich zur bestehenden Nutzung nicht beeinflusst. • Auch der Einzelhandelsstandort ist planungsrechtlich bereits vollständig als Sondergebiet „Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ gesichert. Verglichen mit dem vorhandenen Zustand werden sich keine wesentlichen Änderungen einstellen, die auch nicht bereits heute möglich wären. • Besondere natürliche Merkmale oder ein kulturelles Erbe sind für das Plangebiet sowie für die Flächen des angrenzenden Stadtteilzentrums nicht ersichtlich. • Auch die Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und -grenzwerten liegt für den Standort insgesamt nicht vor. 	[]	[x]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

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

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

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

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

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

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<ul style="list-style-type: none"> Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Zentralen Ortes im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht den Entwicklungszielen Zentraler Orte nicht entgegen. Gleiches gilt für die zeitlich versetzte bestandsorientierte Überplanung des nördlich angrenzenden Stadtteilzentrums. 	[]	[x]

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

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

TEIL 3 - Zusammenfassung und Ergebnis der Vorprüfung**Ergebnistabelle**

<p><i>Die Planaufstellung führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></p> <p><i>Es besteht eine Pflicht zur Durchführung eines regulären Bebauungsplanverfahrenes nach § 2 ff BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2a BauGB</i></p>	[] ja	[x] nein
<p><i>Die Planaufstellung führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></p> <p><i>Es kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden.</i></p>	[x] ja	[] nein
<p><i>textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 - Hochstraße / Josephinenstraße - wird ein vorhandenes und planungsrechtlich bereits gesichertes Gewerbegebiet nahezu bestandsgemäß überplant und langfristig gesichert. Mittelfristig soll auch für den nördlich angrenzenden Einzelhandelsstandort ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der diesen ebenfalls etablierten und planungsrechtlich gesicherten Standort bestandsgemäß als Sondergebiet ausweist und langfristig auch vor dem Hintergrund des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck sichert. • Umweltbelange bleiben somit insgesamt i.W. unverändert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten. • Darüber hinaus sollen im westlichen und südlichen Teil des Gewerbegebiets zum Schutze der gegenüberliegenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen zukünftig nur solche Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bisher hatten sich auch nur solche Betriebe im Gewerbegebiet angesiedelt. Die langfristige planungsrechtliche Klarstellung und Sicherung dieses Aspekts stellt dennoch eine Verbesserung dar. 		