

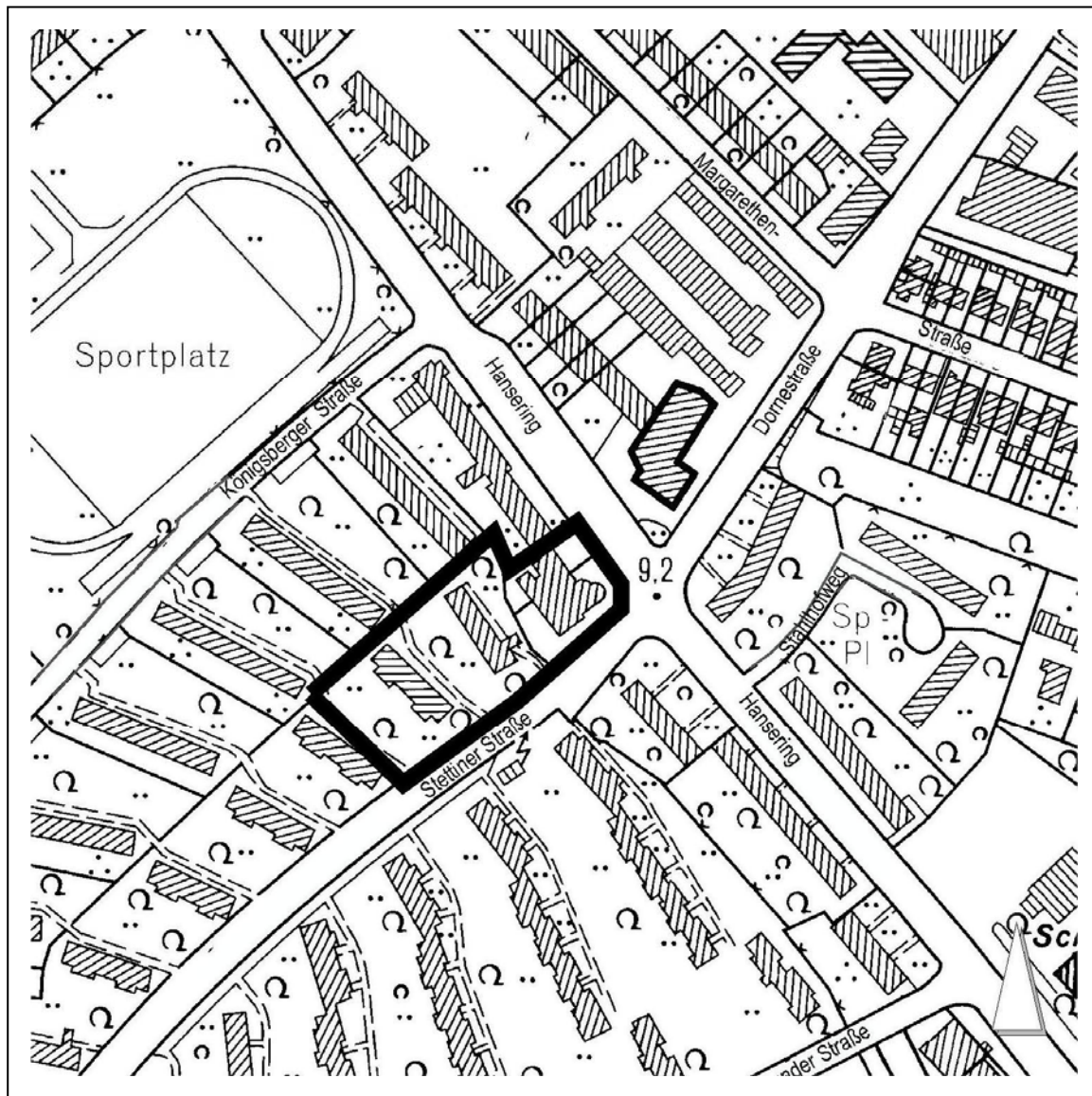
**Begründung**

gemäß § 9 (8) BauGB

**Bebauungsplan 03.63.00 - Hansering / Stettiner Straße**

Fassung zum Satzungsbeschluss  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 21.09.2011



**Begründung**  
**(§ 9 (8) BauGB)**

**zum Bebauungsplan 03.63.00 – Hansering Stettiner Straße**  
**diese Begründung enthält gemäß § 13 a keinen Umweltbericht**

Verfasser:

Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung  
in Zusammenarbeit mit dem Büro für integrierte Stadtplanung Scharlibbe

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	8
2.4	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK)	9
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	9
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	9
4.	Ziele und Zwecke der Planung	10
5.	Inhalt der Planung	11
5.1	Flächenbilanz	11
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	11
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	12
5.3	Erschließung	12
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	12
5.3.2	Stellplätze, Fahrradstellplätze	13
5.3.3	Ver- und Entsorgung	13
5.4	Grün, Natur und Landschaft	14
5.4.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung	14
5.5	Gestaltung	14
5.6	Kennzeichnungen	15
5.7	Nachrichtliche Übernahmen	15
5.8	Hinweise	15
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	15
6.1	Auswirkungen auf die Umwelt	15
6.1.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	15
6.1.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	16
6.1.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	16
6.1.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	17

---

6.1.5	Sonstige Umweltauswirkungen	17
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	18
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	18
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	18
8.	Kosten und Finanzierung	18
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	18
9.1	Verfahrensübersicht	18
9.2	Rechtsgrundlagen	20
9.3	Fachgutachten	21

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd und umfasst die bebauten Grundstücksflächen Hansering Nr. 21 und Nr. 23 (Flurstücke 32/33 und 32/161 der Flur 12 in der Gemarkung St. Lorenz) sowie die ebenfalls bebauten Grundstücksflächen Stettiner Straße Nr. 4, 6 und 8 (Teilfläche des Flurstücks 32/166 der Flur 12 in der Gemarkung St. Lorenz).

Begrenzt wird das ca. 0,49 ha große Plangebiet durch den Hansering im Nordosten, durch die Stettiner Straße im Südosten, durch die freigelegten Grundstücksflächen Stettiner Straße Nr. 10 bis Nr. 18 im Südwesten und durch die Reihenhausbebauung Königsberger Straße Nr. 1 bis 25 und 27 bis 51 einschließlich deren Gemeinschaftsflächen sowie durch die Bebauung Hansering Nr. 25 im Nordwesten.

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelfrischemarktes mit zwei integrierten Shops bei einer Gebäudegrundfläche von ca. 2.100 m<sup>2</sup> zuzüglich einer planungsrechtlich ermöglichten Erweiterungsfläche mit einer Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> auf einer insgesamt ca. 4.900 m<sup>2</sup> großen Grundstücksfläche im Kreuzungsbereich Hansering / Stettiner Straße.

Mit Realisierung des Bebauungsplanes sollen die Bestandsgebäude Hansering Nr. 21 und Nr. 23 und Stettiner Straße Nr. 4, 6 und 8 abgerissen und die Plangebietsflächen frei geräumt werden für die geplante Nutzung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes. Diesem zugeordnet wird eine Stellplatzanlage mit bis zu 55 Einstellplätzen und einem Zufahrtsbereich von der Stettiner Straße.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da das geplante Vorhaben auf der Grundlage des geltenden Planungsrechtes nach § 30 BauGB nicht genehmigungsfähig ist (siehe 2.4).

### 1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebiets und dem Planungsziel zur Umnutzung und Vitalisierung brachliegender Flächen im Sinne eines Flächenrecyclings wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB für so genannte „*Bebauungspläne der Innenentwicklung*“ angewendet, weil

- die Vorprüfung der Umweltverträglichkeit, die aufgrund der geplanten Geschossfläche von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> erforderlich wurde, ergeben hat, dass eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG / LUVPG nicht besteht,
- Beeinträchtigungen von FFH- und / oder EU-Vogelschutzgebieten nicht anzunehmen sind,
- eine Grundfläche (GR) von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt und
- die städtebaulich geordnete Entwicklung durch den o. g. Bebauungsplan sowie durch die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept sichergestellt werden.

Es wurde im Rahmen des Verfahrens nach § 13a BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Die Erstellung eines Umweltberichtes und die Durchführung einer Umweltprüfung ist aufgrund der eingehaltenen o. g. Voraussetzungen im Rahmen des „beschleunigten Verfahrens“ nach § 13a BauGB nicht erforderlich.

Es ist dabei zu beachten, dass die Planung vollumfänglich einen Bereich betrifft, der dem planerischen Innenbereich im Sinne von § 34 BauGB zuzuordnen ist. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht für zu erwartende Eingriffe kein Ausgleichserfordernis, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies trifft für diesen Planungsfall zu, denn die Fläche ist bereits baulich genutzt worden und kann im Übrigen auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes 03.56.00 weiterhin baulich entwickelt werden - lediglich die angestrebte Art der baulichen Nutzung als großflächiger Einzelhandelbetrieb mit zugeordneter Stellplatzanlage wäre nicht realisierbar.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Stadtteilzentrum Hansering wurde in 2005 durch die Umgestaltung des Straßenraumes der Straße Hansering und der privaten Hausvorfelder der Geschäftszeile aufgewertet. 2008 wurde der zentrale Versorgungsbereich durch die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters nach Südosten über die Stettiner Straße hinaus erweitert. Im Erdgeschoss des Eckgebäudes Hansering/Dornestraße befand sich viele Jahre ein Lebensmittelmarkt, der aufgrund der zu kleinen Verkaufsfläche geschlossen wurde.

Auf den Grundstücksflächen des Plangebietes am Hansering befinden sich das leer stehende Gebäude einer Bankfiliale und ein ehemaliges Restaurant, das derzeit als Begegnungsstätte zwischen genutzt wird, sowie an der Stettiner Straße zwei leer stehende Gebäudezeilen, die im Zuge einer Neuordnung des Plangebietes abgebrochen werden sollen.

Die im Südwesten an das Plangebiet angrenzenden Gebäudezeilen entlang der Stettiner Straße waren ebenfalls bereits seit geraumer Zeit nicht mehr bewohnt und sind inzwischen abgebrochen worden. Hier sollen neue Wohnhäuser errichtet werden.

#### Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 03.63.00 sind sämtlich über die Straßen Hansering und Stettiner Straße erschlossen. Sonstige Anbindungen an das öffentliche Straßennetz bestehen nicht.

#### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine im Einmündungsbereich des Hanserings in die Moislinger Allee gelegene Haltestelle und eine weitere im Einmündungsbereich der Stettiner Straße in den Kolberger Platz gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

## 2.2 Natur und Umwelt

### Topographie

Das Gelände ist insgesamt geringfügig geneigt. Die Geländehöhen liegen zwischen ca. 8,5 m im Südwesten und ca. 9,6 m über NN im Nordosten.

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, so dass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

### Bodenversiegelung

Im Plangebiet stehen keine naturnahen Böden an, da das Gebiet und sein Umfeld durch den Bau von Straßen und Gebäuden erheblich verändert wurden.

Versiegelungen sind innerhalb des Vorhabengebietes in größerem Umfang vorhanden, so dass die vorhandene Bodenversiegelung ein wichtiges Kriterium für die Zuordnung zum planungsrechtlichen Innenbereich der Hansestadt Lübeck ist.

### Vegetationsbestand

Das Plangebiet wird auch durch private Grünflächen geprägt, in denen sich ein relevanter Großbaumbestand entwickelt hat.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind entsprechend eines örtlichen Vermessungsaufmasses 16 Bäume vorhanden, die nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 (BS-Satzung) geschützt sind. Dies sind Bäume ab 80 cm Stammumfang. Weitere Bäume stehen im Randbereich des Hanserings. An der Kreuzung sind Bergahorne gepflanzt worden und Straßen begleitend im Bereich der Geschäftszeile des Hanserings Kirchenbäume.

Alle Gehölze sind in die Gestaltung der individuellen Freianlagen mit Gartencharakter bzw. des Straßenraums einbezogen. Sie sind vital, erhebliche Schäden sind nicht bekannt.

Die drei am Hansering vorhandenen Bäume sind im Rahmen einer Städtebaufördermaßnahme gepflanzt worden und sind somit grundsätzlich zu erhalten bzw. zu versetzen, wenn dies die Planung erfordert.

Schutzgebiete gemäß §§ 13 - 18 LNatSchG sind innerhalb und am Plangeltungsbereich nicht vorhanden. Arten und Habitate eines gemeldeten FFH-Gebiets oder eines erklärten EU - Vogelschutzgebietes werden nicht betroffen sein. Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten kommen im oder am Plangeltungsbereich nicht vor. Es besteht keine Relevanz.

### Altlasten(verdacht)

Hinweise auf Altablagerungen und Bodenkontaminationen liegen nicht vor. Da im Bereich der derzeit gewerblich genutzten Grundstücke am Hansering aufgrund der bis in die 70`er Jahre hinein erfolgten früheren Nutzung durch eine chemischen Reinigung eine Altlastenverdachtsfläche verzeichnet ist, wurde im Vorwege gutachterlich geprüft, ob hier relevante Bodenbelastungen vorliegen.

Gemäß der Baugrunduntersuchung (Stand vom 05.05.2011) wurden während der vorgenommenen Sondierungen sowie beim Bewerten der Bodenproben in keinem Fall farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten, insbesondere bezüglich möglicher Lösungsmittel (leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe) festgestellt.

Die LAGA-Analytik der erbohrten Auffüllungen ist unauffällig und weist diese gemäß der LAGA als „Z O - Boden“ aus.

Gleichwohl wird die Empfehlung seitens des Gutachters ausgesprochen, die Abrissarbeiten der Gebäude Stettiner Straße Nr. 21 und 23 durch einen Sachverständigen für Altlasten begleiten und dokumentieren zu lassen.

#### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gleichwohl das Plangebiet überwiegend bebaut ist, kann grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden, dass sich innerhalb des Plangebiets Kampfmittel befinden. Der Grundstückseigentümer und somit der Träger des Vorhabens wird im Zuge dieser Bebauungsplanung darauf hingewiesen, vor Baubeginn von Bauarbeiten beim Amt für Katastrophenschutz einen Antrag auf Untersuchung der Flächen auf mögliche Kampfmittel zu stellen.

#### Natur- und Artenschutz

Auf die Ausführungen der Kapitel 5.4, 6.1.1 und 6.1.2 wird an dieser Stelle verwiesen.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich sämtlich in Privateigentum.

### **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

#### Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 03.56.00

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 03.56.00 - St. Lorenz Süd setzt für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 03.63.00 an der Straße Hansering ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer eingeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise fest.

Die nordwestlich angrenzende Reihenhausbebauung und der rückwärtige Bereich entlang der Stettiner Straße sind als reines Wohngebiet (WR) mit IV-geschossiger Zeilenhausbebauung festgesetzt. Angrenzend an die öffentlichen Straßenräume sind Flächen für Stellplätze ausgewiesen.

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 03.63.00 werden für den Plangeltungsbereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 03.56.00 aufgehoben.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Mit der Übereinstimmung der Planung mit dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck werden keine Ziele der Raumordnung berührt sein.



### 3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Die Festsetzungen sind aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09 1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch das Innenministerium des Landes Schleswig- Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

Nach § 5 BauGB ist im FNP die Art der Bodennutzung in den Grundzügen darzustellen. Das Grundstück für den Lebensmittelmarkt ist ca. 5.000 m<sup>2</sup> groß. Die Darstellungen in einem standardmäßigen Druck des FNP wären somit ca. 0,5 cm<sup>2</sup> groß. Die Hansestadt Lübeck stellt in ihrem FNP i. d. R. keine Flächen kleiner als 1 ha dar, da diese kaum erkennbar wären. Isoliert betrachtet könnte das Vorhaben aufgrund seiner Größe und der Funktion als Nahversorger aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

An das Plangebiet grenzen jedoch eine Ladenzeile mit kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben und Dienstleistungen sowie ein weiterer großflächiger Einzelhandelsbetrieb an. In unmittelbarer Nähe befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs ein weiterer Discounter. Dieser Entwicklung des Bereichs als Stadtteilzentrum wird die Darstellung Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan von 1990 nicht mehr gerecht. Es wird daher eine Änderung der Darstellung des gesamten zentralen Versorgungsbereichs im Flächennutzungsplan in einem gesonderten Verfahren angestrebt.

Die städtebaulich geordnete Entwicklung wird durch die Zielsetzungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) und des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept sichergestellt.

### 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept nennt für das Stadtquartier St. Lorenz Süd die Stärkung des Stadtteilzentrums am Hansering und die Beseitigung von Leerständen in der Stettiner Straße als Handlungsanweisungen.

Die Planung greift beide Aspekte auf. Die geplante Neubebauung der südwestlich angrenzenden Flächen an der Stettiner Straße lässt erwarten, dass sich der Stadtteil weiterhin stabilisieren wird.

### 3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes als „*Bebauungsplan der Innenentwicklung*“ nach § 13a BauGB werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Der Gesamtlandschaftsplan stellt den Planbereich als Siedlungsraum bzw. als bebaute Fläche im Bestand dar. Die Belange des Naturschutzes auf überörtlicher Planungsebene werden entsprechend den Inhalten und Zielsetzungen des Gesamtlandschaftsplanes für dieses Stadtquartier nicht berührt.

### 3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das am 24.02.2011 von der Bürgerschaft beschlossene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept) der Hansestadt Lübeck benennt die Leitsätze, die bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels zu beachten sind.

Das Zentrenkonzept stellt den Bereich des Bebauungsplanes als zentralen Versorgungsbereich, Stadtteilzentrum, für den Stadtteil St. Lorenz Süd dar. Gemäß Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts soll in Stadtteil- und Nahversorgungszentren grundsätzlich die Nahversorgung im Vordergrund stehen. Die Ansiedlung von großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll sich hauptsächlich auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränken. Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz.

Beidseitig der Straße Hansering sind Geschäfte für den täglichen Bedarf, sowie Apotheke, Drogerie mit Poststelle, Blumenladen, Zeitschriften- und Tabakwarenladen, Bekleidungsgeschäft, Geschäft für Anglerbedarf, Laden für Computerzubehör, Reinigung, Restaurant und Café, Imbiss, Eiscafé, Friseur und Begegnungsstätten sowie ein Stadtteilhaus für die Bewohnerinnen und Bewohner angesiedelt. Dem geplanten Vorhaben gegenüber besteht ein Discounter mit ca. 900 qm Verkaufsfläche. Innerhalb des Stadtteilzentrums befindet sich ein weiterer Discounter mit ca. 800 qm Verkaufsfläche. Ein vorhandener Lebensmittelmarkt an der Ecke Hansering/Dornestraße wurde aufgrund zu kleiner Verkaufsfläche geschlossen. Der geplante Einzelhandelsbetrieb vervollständigt als Vollsortimenter das Angebot an Lebensmitteln im Bereich der Nahversorgung und trägt zur dauerhaften Stabilisierung des zentralen Versorgungsbereichs bei.

Im Einzugsbereich von 500 m um das Vorhaben herum leben rd. 7.400 Personen, so dass bei einer Verkaufsfläche von ca. 1.400 qm noch angenommen werden kann, dass der Betrieb der Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete dient. Die Begrenzung der Stellplatzanlage auf 55 Parkplätze unterstreicht, dass das Kundenpotenzial für den Markt in erster Linie im fußläufigen Einzugsbereich liegt und der Betrieb der Nahversorgung dient.

Das in der Nähe des Stadtteilzentrums liegende Nahversorgungszentrum St. Lorenz-Süd – Moisinger Allee / Töpferweg hält mit zwei Lebensmittelbetrieben eine wichtige Funktion der wohnortnahen Versorgung der angrenzenden Wohngebiete inne. Aufgrund der Bevölkerungsanzahl im innerstädtisch geprägten Stadtteil St. Lorenz Süd (14.712 Einwohner bei einer Größe von 2,92 km<sup>2</sup>) und der nur unzureichend ausgeprägten fußläufigen Verbindung zwischen dem Stadtteilzentrum und dem Nahversorgungszentrum sind keine schädlichen Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum aufgrund der Planung im Stadtteilzentrum zu erwarten. Die Planung entspricht somit Leitsatz 1 des Zentrenkonzepts.

#### **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Ein privater Investor plant auf den ca. 4.900 m<sup>2</sup> umfassenden Flächen des Bebauungsplangebietes einen Lebensmittelfrischemarkt mit zwei in das Gebäude integrierten Shops und 55 Stellplätze zu errichten.

Das geplante Objekt umfasst eine Verkaufsfläche von insgesamt maximal ca. 1.600 m<sup>2</sup>. Damit soll die Versorgung der Bevölkerung des Stadtteils im zentralen Versorgungsbereich mit Frischwaren des täglichen Bedarfes ergänzt werden.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 0,49 ha
davon:	
Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“	ca. 4.900 m <sup>2</sup>

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die nach Freilegung der Plangebietsflächen für eine Bebauung vorgesehenen Flächen werden nach der besonderen Art ihrer Nutzung als Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt.

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiets werden folgende Nutzungen zulässig sein:

- ein Lebensmittelmarkt inkl. Backshop mit einer Verkaufsfläche von max. 1.470 m<sup>2</sup>, die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente darf max. 10 % der Verkaufsfläche und höchstens 120 m<sup>2</sup> betragen,
- ein Laden mit einer Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente mit max. 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Der Lebensmittelmarkt soll als Vollsortimenter der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen. Discounter kommen i. d. R. aufgrund eines geringeren Sortiments mit einer Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> aus. Ein Vollsortimenter benötigt aufgrund seines breiten Sortimentsangebots eine größere Verkaufsflächengröße als ein Discounter (vgl. Urteil BVerwG vom 24.11.05 - 4 C 10.04). Bei gleichem Einzugsgebiet ergeben sich daraus unterschiedliche Flächenbedarfe. Eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf unter 1.500 m<sup>2</sup> wird als realistische Größe für einen marktfähigen Vollsortimenter mit Nahversorgungsfunktion in dem vorliegenden verdichteten innerstädtischen Wohngebiet gesehen.

Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente des Lebensmittelmarktes entspricht Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts, in dem eine Begrenzung dieser so genannten Aktionsware bei Lebensmittelmärkten auf max. 10 % der Verkaufsfläche und höchstens 120 m<sup>2</sup> der Verkaufsfläche gefordert wird.

Gemäß Zentrenkonzept sollen in Stadtteilzentren Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche grundsätzlich möglich sein. In dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Verkaufsfläche des zusätzlich zu dem Lebensmittelmarkt zulässigen Ladens auf maximal 130 m<sup>2</sup> begrenzt. Anlass ist das Ziel die im Stadtteilzentrum befindliche Ladenzeile langfristig zu erhalten. Die vorhandene Struktur aus kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben soll nicht durch die Ansiedlung wesentlich größerer Betriebe gefährdet werden.

Die Sortimentslisten sind dem Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck entnommen.

## 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Sonstige Sondergebiet durch

- Festsetzung der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) in Abhängigkeit zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen und Baulinien,
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
in Verbindung mit Festsetzungen zur absoluten Höhe baulicher Anlagen in Form von maximal zulässige Gebäudehöhen

im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB qualifiziert bestimmt.

Neben der Grundfläche für das Hauptgebäude des großflächigen Einzelhandelsbetriebes wird die Grundfläche für Stellplätze mit deren Zufahrten und Nebenanlagen als bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche von 1.900 m<sup>2</sup> abschließend festgesetzt.

Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb einer gewachsenen Siedlungsstruktur wird eine Begrenzung der Höhe aller baulichen Anlagen durch die Festsetzung von gebäudeteilbezogenen maximal zulässigen Gebäudehöhen für erforderlich gehalten. Diese Festsetzung wird ergänzt durch die Festsetzung zur Anzahl von Vollgeschossen. Beide Festsetzungen sollen zusammen sicherstellen, dass einerseits eine räumliche Fassung der Einkaufszeile am Hansering und andererseits eine verträgliche Höhenentwicklung zur angrenzenden Reihenhausbauung erfolgen können, wobei eine nach heutigen Gesichtspunkten wirtschaftliche Nutzung der Gebäudekubatur angestrebt wird.

Ergänzt werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzungen der Bauweise.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes ist als eine von der offenen Bauweise abweichenden Bauweise >a< mit Gebäudelängen über 50 m festgesetzt. Die Begrenzung der Gebäudelänge erfolgt durch die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche. Zudem muss in der abweichenden Bauweise an das südliche Gebäude der Einkaufszeile am Hansering angebaut werden. Außerdem wird eine Bebauung an der Stettiner Straße bis auf 1,0 m an die Straßenbegrenzungslinie, die hier durch einen Gehweg gebildet wird, zulässig sein. Erforderliche Abstandsflächen werden mit Zustimmung der Hansestadt Lübeck innerhalb der Straßenflächen nachzuweisen sein.

## 5.3 Erschließung

### 5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Verkehrsinfrastruktur ist am nordöstlichen Rand des Plangeltungsbereiches mit dem „Hansering“ und am südwestlichen Rand mit der „Stettiner Straße“ als äußere Erschließung des Einzelhandelsbetriebes sehr gut vorhanden.

Die kraftfahrzeuggebundene Erschließung erfolgt ausschließlich von der Stettiner Straße aus. Anhand eines Schleppkurvennachweises wurde unter Berücksichtigung des Parkstreifens eine Zufahrtsbreite von ca. 8,25 m ermittelt, die mit einer max. zulässigen Breite von 8,50 als Einfahrtbereich nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB planzeichnerisch festgesetzt wird, so dass im Umkehrschluss eine davon abweichende Erschließung ausgeschlossen ist.

Die fußläufige Erreichbarkeit des Einzelhandelsbetriebes erfolgt vom Hansering und von der Stettiner Straße aus über entsprechende wettergeschützte Eingangsbereiche.

Die verkehrlichen Erschließungen des Öffentlichen Personennahverkehrs sind wie folgt gegeben:

Die fußläufig gelegene Haltestelle „Hansering“ befindet sich in ca. 250 m Entfernung in der Moisinger Allee im Einmündungsbereich der Straße Hansering. In ca. 300 m Entfernung am Kolberger Platz im Einmündungsbereich der Stettiner Straße liegt die Haltestelle „Kolberger Platz“.

Die Haltestelle „Hansering“ wird von der Linie 5 und die Haltestelle „Kolberger Platz“ von den Linien 6 und 16 angefahren. Mit diesen Linien bestehen Direktverbindungen zum ZOB und der Lübecker Innenstadt.

Die Erschließungsqualität (Haltestelle - Einzugsbereiche) und die Bedienungsqualität (Verkehrsangebote) entsprechen dem Zweiten Regionalen Verkehrsplan.

### **5.3.2 Stellplätze, Fahrradstellplätze**

Die Anzahl notwendiger Stellplätze und Fahrradstellplätze ist gemäß Landesbauordnung und Stellplatzerlass vom Oktober 1995 auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

Der Bebauungsplan ermöglicht neben dem geplanten Vorhaben die Herrichtung von bis zu 55 Einstellplätzen, die ausschließlich rückwärtig der Einkaufszeile Hansering von der Stettiner Straße aus anzufahren sein werden.

### **5.3.3 Ver- und Entsorgung**

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können innerhalb der überbaubaren Flächen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ausnahmsweise zugelassen werden.

#### Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind im Hansering und in der Stettiner Straße vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Im Bebauungsplangebiet verlaufen Leitungen der Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgung, die der Versorgung der Gebäude im Plangebiet und auch umliegender Gebäude dienen. Diese Leitungen (sofern es sich nicht um Hausanschlussleitungen der abzubrechenden Gebäude handelt) müssen weiterhin in Betrieb bleiben und dürfen nicht überbaut werden. Im Zuge der Hochbauplanung wird zu ermitteln sein, ob in Teilbereichen eine Überbauung oder Verlegung der benannten Versorgungsstrassen erforderlich sein wird.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden diese Leitungen durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH zu sichern sein.

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Mischsystem, in das Schmutz- und Regenwasser eingeleitet werden.

Dieses System ist überlastet. Die maximale Einleitmenge beträgt 15,58 l/s (4.900 m<sup>2</sup> x 0,3 x 106 l/s \* ha). Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Im Baugenehmigungsverfahren werden die entsprechenden hydraulischen Nachweise erbracht und die sich hieraus ergebenden Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung nachgewiesen werden müssen.

Da die Entwässerung im gesamten Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck von Misch- auf Trennsystem umgestellt werden soll, ist die geplante Entwässerung auf dem Grundstück im Trennsystem auszuführen. Im Zuge der Hochbauplanung und der Realisierung des Vorhabens werden die Anforderungen der Entwässerung in dem geforderten Maße zu berücksichtigen sein.

#### **5.4 Grün, Natur und Landschaft**

Die Planung erfolgt als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB besteht für zu erwartende Eingriffe kein Ausgleichserfordernis, sofern keine geschützten Flächen betroffen sind. Dies trifft im vorliegenden Planungsfall zu.

Ungeachtet von der integrierten Lage des Plangebiets sind jedoch die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck und nach BNatSchG das Artenschutzrecht zu beachten (siehe 6.1.1 und 6.1.2).

##### **5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Gehölze können mit Realisierung des Planvorhabens nicht erhalten werden.

Als Teilersatz für nach der Baumschutzsatzung zu ersetzende Einzelbäume werden innerhalb der Stellplatzanlage und als räumliche Strukturierung der Gesamtanlage entlang der Lärmschutzwand Einzelbäume nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt.

Diese Baumpflanzungen werden durch ein Anpflanzungsgebot, das auch ein dauerhaftes Erhaltungsgebot beinhaltet, entlang der nordwestlichen- und südöstlichen Grundstücksgrenze ergänzt. Ein unregelmäßiger Wechsel von Gehölzgruppen mit Kletter- und Schlingpflanzen soll eine abwechslungsreiche Grünkulisse schaffen. Für die Baum- und Strauchpflanzungen sind im Bereich der Lärmschutzwände Fruchttragende Arten sowie dichte Kletterpflanzen zu verwenden. Eine entsprechende Artenauswahl für die Baum- und Strauchpflanzungen wird als örtliche Bauvorschrift nach § 84 LBO festgesetzt.

#### **5.5 Gestaltung**

Im Sinne des „Einfügen“ in die umgebende Bebauungs- und Nutzungsstruktur werden für das Plangebiet örtliche Bauvorschriften in Bezug auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dachneigung, Dachform und Werbung) und auf die Gestaltung privater Freiflächen (Fahrbahnoberfläche) gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO) textlich nur insoweit festgesetzt, wie sie zum Erhalt und zur Neugestaltung des Stadtbildes erforderlich sind. Werbeanlagen und einzeln stehende Werbeanlagen sind demzufolge in Größe und Anzahl begrenzt.

## 5.6 Kennzeichnungen

### Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Ein Altlastenverdacht innerhalb des Plangebietes konnte im Rahmen einer Baugrunduntersuchung ausgeschlossen werden (siehe 5.8).

## 5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Es sind für das Plangebiet keine nachrichtlichen Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB bekannt.

## 5.8 Hinweise

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann (s. auch 2.2) ist vor Beginn von Bauarbeiten beim Amt für Katastrophenschutz ein Antrag auf Untersuchung der Flächen zu stellen.

### Potenzielle Bodenverunreinigungen

Mit der durchgeführten Baugrunduntersuchung konnte der Altlastenverdacht nicht bestätigt werden. Die LAGA-Analytik der erbohrten Auffüllungen ist unauffällig und weist diese gemäß der LAGA als „Z O - Boden“ aus.

## 6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Wesentliche Auswirkungen der Planung werden vorwiegend

- mit Inanspruchnahme von Gehölzen innerhalb der privaten Grünflächen des Plangebietes,
- mit Eingriffen in Gehölze und mit Abriss von Gebäuden innerhalb des Sommerhalbjahrs,
- mit Veränderungen des Stadtbildes und
- mit Lärmimmissionen durch den Betrieb der Einzelhandelseinrichtung

zu erwarten sein.

### 6.1 Auswirkungen auf die Umwelt

#### 6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist ein „naturschutzrechtlicher“ Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Dies ist im vorliegenden Planungsfall gegeben.

Mit Realisierung des Vorhabens werden 16 Bäume betroffen sein, die nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt sind. Zudem werden 3 Bäume am Hansering, die im Zuge einer Städtebaufördermaßnahme gepflanzt wurden, im räumlichen Bezug zum bestehenden Ort umzusetzen sein. Insgesamt besteht mit Realisierung des Vorhabens ein Erfordernis zur Pflanzung von 46 Bäumen.

- Innerhalb des Plangebietes können räumlich strukturiert 15 Bäume in der Qualität 16/18 cm Stammumfang gepflanzt werden. Es verbleibt ein rechnerisches Kompensationserfordernis von 16 Bäumen.
- Es wird daher aufgrund des § 8 der BS-Satzung eine Ersatzzahlung für 16 im Plangebiet nicht umsetzbare Baumpflanzungen zu leisten zu sein.

Zur angemessenen Eingrünung der Lärmschutzwand und der Einhausung sowie zur Schaffung eines ansprechenden Wohnumfeldes ist es erforderlich, auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen gegenüber der benachbarten Wohnbebauung im Nordwesten und Südosten eine Bepflanzung aus Einzelbäumen, Strauch- und Gehölzgruppen und Kletter- und Schlingpflanzen sicherzustellen.

### **6.1.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

Artenschutzrechtlich relevante Pflanzenarten kommen im oder am Plangeltungsbereich nicht vor. Es besteht keine planungsrechtliche und vorhabensbezogene Relevanz.

Gemäß der im Rahmen des „Landschaftsplanerischen Fachbeitrages“ durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wurde festgestellt, dass Eingriffe in Gehölze und Gebäude artenschutzrechtlich relevant sein können, wenn sie innerhalb des Sommerhalbjahrs ausgeführt werden sollen. Bei Beachtung der gesetzlichen Schonfrist und Beschränkung der Arbeiten an Gehölzen und zum Abriss von Gebäuden gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG auf den Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der zu schützenden Vogelarten und der Fledermäuse zu erwarten.

Das LNatSchG beinhaltet einen vom BNatSchG abweichenden Beginn der Schonzeit ab 14. März. Da das BNatSchG jedoch höherrangiges Recht ist, ist demzufolge auch die oben benannte Schonfrist maßgebend.

Die Individuen können dann in der nächsten Fortpflanzungsperiode auf benachbarte Habitate ausweichen; es sind im Umfeld ausreichend entsprechende Bäume und Gebäude vorhanden. Insgesamt sind dann keine Beeinträchtigungen der zu schützenden Arten zu erwarten.

Sofern es zu Arbeiten an Gehölzen und Gebäuden innerhalb der gesetzlichen Schonfrist nach BNatSchG kommen sollte, so sind hier zum einen fachlich qualifizierte Überprüfungen der Bestandssituation erforderlich und zum anderen Maßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde gesondert vor Beginn der Arbeiten vorzunehmen.

### **6.1.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

Neben den gesetzlichen Bestimmungen zur Energieeinsparung, die im Zuge der Vorhabenrealisierung grundsätzlich nachzuweisen sind, ist es gerade der integrierte Standort des geplanten Lebensmittelfrischemarkts, der den Bewohnerinnen und Bewohnern des Stadtquartiers es ermöglicht, zu Fuß oder mit dem Fahrrad Einkäufe des täglichen Bedarfs erledigen zu können. Somit können Fahrten mit dem Kraftfahrzeug bei einer gleichzeitigen Steigerung des Wohn- und Lebensqualität vermieden werden.

#### Energetische Optimierung

Ziel der Hansestadt Lübeck ist es im Rahmen der Bebauungsplanung einen planungsrechtlichen Rahmen verbindlich vorzugeben, wonach der Einsatz erneuerbarer Energien erleichtert



und durch bauliche Maßnahmen bereits im Zuge der Realisierung des Vorhabens soweit vorbereitet wird, dass jederzeit der Anschluss z.B. von Sonnenkollektoren erfolgen kann.

Dementsprechend wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB im Bebauungsplan festgesetzt, dass bei der Errichtung von Hauptbaukörpern innerhalb des Plangebietes bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen sind. Diese sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen und herzustellen.

#### **6.1.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes**

Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht berührt sind.

#### **6.1.5 Sonstige Umweltauswirkungen**

Im Rahmen der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ wurden Umweltverschmutzungen und Belästigungen in Form von Lärmimmissionen ermittelt, die sich aus dem Betrieb der Einzelhandelseinrichtung ergeben werden.

Zur Beachtung des vorbeugenden Gesundheitsschutzes wurde im Zuge der Erstellung des „Schalltechnischen Gutachtens“ eine Immissionsprognose für das konkretisierte Vorhaben erstellt, dass zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen folgende Lärmschutzmaßnahmen baulicher und organisatorischer Art zum Inhalt hat:

- Zum Schutz der schützenswerten Nutzung der Königsberger Straße, nordwestlich des Plangebietes angrenzend, ist
  - die Einhausung der gesamten Anlieferungszone notwendig, wobei die Außenbauteile ein bewertetes Schalldämmmaß von mind.  $R'w = 48$  dB aufweisen und die Decke der Einhausung bei einer geöffneten Gebäudesituation mittels eines breitbandig absorbierenden Materials ausgekleidet werden müssen.
  - die Errichtung eines Schallschirmes (Lärmschutzwand) erforderlich mit einer Höhe von 3,20 m im Nordwesten der Stellplatzanlage bis zu einer Höhe von 3,80 m im Anschlusspunkt an die o. g. Einhausung, jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Stellplatzanlage.
- Zum Schutz der schützenswerten Nutzung der Stettiner Straße südwestlich des Plangebietes angrenzend, ist
  - die Errichtung eines überkragenden Schallschirmes (Lärmschutzwand) erforderlich mit einer Gesamthöhe von 3,20 m Höhe (2,75 m gerades Element und 0,60 m überkragend, 45°), bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Stellplatzanlage.
- Zur Sicherstellung des aktuellen Standes der Technik ist
  - die Oberfläche der Fahrgassen der Stellplatzanlage mit Asphaltoberfläche oder in ebenem Pflaster mit Fuge  $< 3$  mm auszuführen und
  - der Einsatz lärmarmen Einkaufswagen notwendig sowie

- die Einkaufssammelbox dreiseitig einzuhausen, wobei die Öffnung nach Nordwesten anzuordnen ist.

Dieses Maßnahmenkonzept wurde, soweit der § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Rechtsgrundlage bietet, in den Teil B (Text) des Bebauungsplanes übernommen. Der Nachweis der Verträglichkeit des geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebes erfolgt im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren entsprechend dem konkret beantragten Vorhaben.

## **6.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Auswirkungen der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf ausgeübte und zulässige Nutzungen sind nicht zu erwarten, da der Träger des Vorhabens bereits Eigentümer der bebauten Grundstücke Hansering Nr. 21 und 23 geworden ist und sich Zugriffsrechte auf die bebauten Grundstück Stettiner Straße Nr. 4, 6 und 8 für die geplante Nutzung gesichert hat.

## **6.3 Verkehrliche Auswirkungen**

Mit Realisierung des Vorhabens auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes am städtebaulich integrierten Standort werden keine wesentlichen Veränderungen auf das quartierbezogene Straßennetz verbunden sein.

## **7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine Boden ordnenden Maßnahmen erforderlich.

## **8. Kosten und Finanzierung**

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

Entschädigungsrechtliche Forderungen, die mit der Beschränkung bisher zulässiger Nutzungen begründet werden, sind nicht zu erwarten.

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 02.05.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes 03.63.00 beschlossen.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit dem Ergebnis der „Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“ im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LVPG wird auf eine Umweltprüfung verzichtet.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16.05.2011 bis einschließlich 27.05.2011 durch Aushang in den Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 16.05.2011 vor Ort durchgeführten Erörterungsveranstaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Erörterungsveranstaltung sowie in einer eingegangenen Stellungnahme wurden von anwesenden Grundstückseigentümern und -nutzern einerseits Zustimmung und andererseits auch Bedenken gegenüber der Planung und dem damit verfolgten Planvorhaben vorgebracht. Die Anregungen und Hinweise beziehen sich vornehmlich auf den Nachweis der Verträglichkeit der Nutzung mit der angrenzenden Wohnbebauung, auf eine angemessene Grüngestaltung der erforderlichen Schallschirme und die verkehrlichen Abläufe in Bezug auf die Anlieferung.

Das Vorhaben wurde insbesondere auch von der eher nicht mehr so mobilen Altersgruppe begrüßt, da mit dem Vorhaben eine wichtige Ergänzung des Nahversorgungsangebots innerhalb des Stadtquartiers realisiert werden wird und ihnen somit zukünftig längere Wege erspart bleiben werden.

Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise konnte festgestellt werden, dass diese weitestgehend mit den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Planentwurfs inhaltlich berücksichtigt werden konnten.

#### Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Sie erfolgte parallel zum zusammengefassten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB, wobei mit der Übereinstimmung der Planung mit dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept keine Ziele der Raumordnung berührt sein werden. Mit Erlass vom 26.07.2011 wurde seitens der Landesplanungsbehörde bestätigt, dass Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben im Oberzentrum Lübeck nicht entgegengehalten werden können, gleichwohl wurde die Planung aus raumordnerischer Sicht sehr kritisch gesehen.

Das am 24.02.2011 von der Bürgerschaft beschlossene Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept) der Hansestadt Lübeck benennt die Leitsätze, die bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels zu beachten sind.

Das Zentrenkonzept stellt den Bereich des Bebauungsplanes als zentralen Versorgungsbereich, Stadtteilzentrum, für den Stadtteil St. Lorenz Süd dar. Gemäß Leitsatz 2 des Zentrenkonzepts soll in Stadtteil- und Nahversorgungszentren grundsätzlich die Nahversorgung im Vordergrund stehen. Die Ansiedlung von großflächigen nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben soll sich hauptsächlich auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränken. Die vorliegende Planung entspricht diesem Grundsatz.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB

Auf eine frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird auf Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) verzichtet.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Im Rahmen der Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände wurden Anregungen, Hin-

weise und Ausführungen im Rahmen der abgegebenen Stellungnahmen vorgetragen, die mit der städtischen Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss in die Planung eingestellt werden konnten.

### Auslegungsbeschluss

In der Sitzung am 27.06. 2011 hat der Bauausschuss die Auslegung des Bebauungsplanes 03.63.00 Hansering / Stettiner Straße mit folgender Maßgabe beschlossen:

„Die Planung möge dahingehend geändert werden, dass die Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz und die Installation einer Photovoltaikanlage besteht.“

#### Verpflichtung zum Anschluss an das Fernwärmenetz

Der § 9 Absatz 1 BauGB enthält keine Ermächtigungsgrundlage für einen Anschluss- und Benutzungszwang. Zwar ist es möglich gemäß § 9 Abs. 23a ein Verwendungsverbot oder eine Verwendungseinschränkung bestimmter Brennstoffe zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes festzusetzen, aber diese Festsetzung kann nicht dafür in Betracht kommen, Energieversorgungsträger Wettbewerbsvorteile z. B. einen weiteren Abnehmerkreis zu verschaffen. Rechtsgrundlage für einen Anschluss- und Benutzungszwang ist das landesrechtliche Kommunalrecht. Die Gemeindeordnung des Landes Schleswig-Holstein ermöglicht den Kommunen, eine entsprechende Satzung zu erlassen, die dann im Baugenehmigungsverfahren zur Anwendung kommt.

#### Photovoltaik

Der § 9 Absatz 1 BauGB ermöglicht es, im Bebauungsplan festzusetzen, dass bei der Errichtung von Gebäuden bestimmte bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien zu treffen sind. Damit soll der tatsächliche Einsatz erneuerbarer Energien erleichtert werden. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b erfordert das Vorliegen städtebaulicher Gründe, wobei auch der Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit und der Belang der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 5 Satz 1, Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe f) zu berücksichtigen sind. Mit dieser Festsetzung ist aber nicht die Verpflichtung des Bauherrn verbunden, tatsächlich erneuerbare Energien zu verwenden.

In Abstimmung mit dem betroffenen Eigentümer werden entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden von zwei privaten Personen Stellungnahmen abgegeben. Die hierin geäußerten Anregungen und Bedenken wurden in die Gesamtabwägung zum Satzungsbeschluss nach § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Die überwiegenden Bedenken und Anregungen wurden mit der Gesamtabwägung zur Kenntnis genommen.

## **9.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- 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)

### **9.3 Fachgutachten**

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ im Rahmen der Umweltverträglichkeitsprüfung nach LUVPG durch Büro für integrierte Stadtplanung Scharlibbe, Aukrug in Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung mit Stand vom 27.05.2011
- „Landschaftsplanerischer Fachbeitrag“ mit artenschutzfachlicher Prüfung durch Günther & Pollok - Landschaftsplanung, Itzehoe mit Stand vom 27.05.2011
- „Schalltechnische Untersuchung“ durch Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster mit Stand vom 14.09.2011
- „Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung“ durch Neumann Baugrunduntersuchung GmbH & CO. KG, Eckernförde mit Stand vom 05.05.2011