

**Anlage 2**

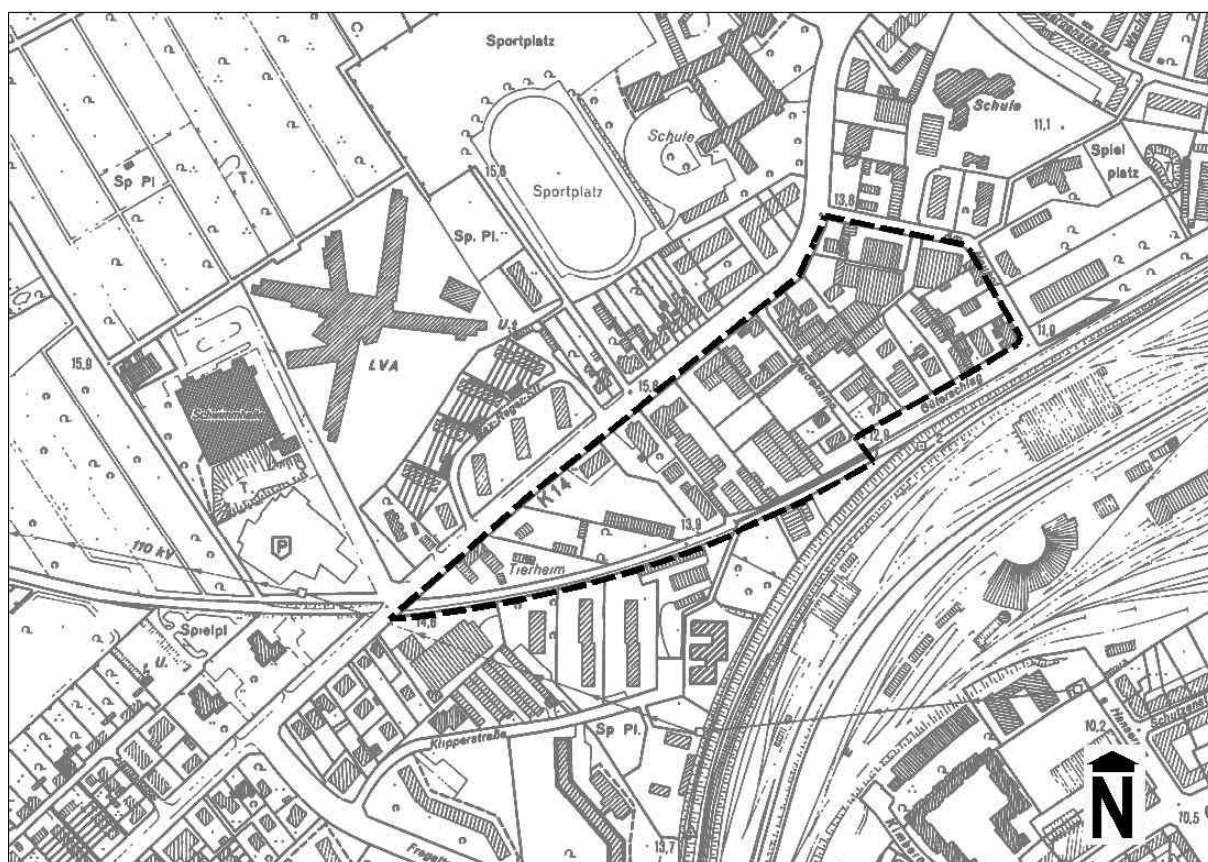
**Begründung**

gemäß §9 (8) BauGB zum

**Bebauungsplan 04.10.01 – Ziegelstraße/Weidekamp**

Fassung zum Satzungsbeschluss  
gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Fassung vom 13.07.2011



**Begründung**  
**(§9 (8) BauGB)**

**zum Bebauungsplan 04.10.01 – Ziegelstraße/Weidekamp**  
**diese Begründung enthält gemäß §13 a keinen Umweltbericht**

Verfasser:

Bereich 5.610.3 / gh

## Inhalt

## Begründung

1.	Städtebauliche Vergleichswerte	S.	4
1.1	Flächenwerte	S.	4
2.	Plangebiet	S.	4
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	S.	5
3.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	S.	5
3.2	Bisherige Festsetzungen	S.	5
3.3	Entwicklung aus anderen Planungen	S.	5
4.	Planungsgrundsätze	S.	6
4.1	Ziel und Zweck der Planung	S.	6
5.	Inhalt der Planung	S.	7
5.1	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	S.	7
5.2	Öffentliche Grünfläche, Fuß- und Radweg	S.	7
5.3	Verkehrliche Erschließung	S.	7
5.4	Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	S.	7
5.5	Hochwasserschutz	S.	8
5.6	Eingriff in Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen	S.	8
5.7	Altlasten	S.	8
5.8	Umweltschutz, besondere Vorkehrungen	S.	8
5.9	Denkmalpflege / Archäologie	S.	9
5.10	Bestandsschutz	S.	9
5.11	Vorprüfung des Einzelfalls	S.	9
6.	Kosten und Finanzierung	S.	15
7.	Verfahren, Rechtsgrundlagen	S.	17
7.1	Verfahrensübersicht	S.	17
7.2	Rechtsgrundlagen	S.	19

## Begründung

### 1. Städtebauliche Vergleichswerte

#### 1.1 Flächenwerte

	Fläche	zulässige GRZ § 17 BauNVO	Grundfläche
Geltungsbereich	ca. 5,8 ha		
davon Gewerbegebiet	ca. 5,4 ha	0,8	ca. 4,3 ha
davon Mischgebiet	ca. 0,05	0,6	ca. 0,03 ha
davon öffentliche Grünfläche mit Fuß- und Radweg	ca. 0,25 ha		
davon Verkehrsfläche	ca. 0,1 ha		
Summe	ca. 5,8 ha		ca. 4,33 ha

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, da die zulässige Grundfläche ca. 43.300 m<sup>2</sup> beträgt. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist Bestandteil dieser Begründung.

### 2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 5,8 ha liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Gemarkung St. Lorenz, er umfasst die Flurstücke Flur 14:

65/15, 65/13, 65/18, 65/19, 57/26, 57/27, 57/28, 57/62, 57/73, 57/68, 57/52, 57/ 43, 57/44, 57/21, 57/36, 57/15(Str.), 57/19, 57/6, 57/39, 57/40, 57/71, 57/70, 57/80, 57/81, 57/46, 57/82, 57/92, 57/91, 57/90, 57/89, 57/93, 57/77, 57/78 (teilweise)

und Flur 19:

11/100, 11/102, 11/140, 11/141.

### **3. Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils St. Lorenz Nord. Es wird im Osten durch die Bahnanlagen und im Westen durch die Ziegelstraße begrenzt. Im Norden schließen ein Mischgebiet mit Wohn- und Geschäftsgebäuden und im Süden ein Misch- und Wohngebiet des Stadtteils Buntekuh an.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.10.00 – Ziegelstraße/Weidekamp war das Gebiet durch eine gewerbliche Nutzung geprägt. Mit Ausnahme eines Getränke-marktes, der 1996 genehmigt wurde, waren keine Einzelhandelsbetriebe im Gebiet angesiedelt. 1998 wurde in einer bestehenden Gewerbehalle ein Lebensmittelmarkt eingerichtet, der 2007 in einen Neubau auf dem Nachbargrundstück umzog. Zwischenzeitlich war im Bebauungsplangebiet ein weiterer Lebensmittelmarkt angesiedelt worden. 2008 wurde die freigewordene Gewerbehalle durch einen neu errichteten Anbau erweitert und beherbergt nun einen Drogeriemarkt, eine Bäckerei und einen Textildiscounter. In unmittelbarer Nähe auf einem Grundstück, das im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes 22.02.01 liegt und direkt an das Bebauungsplangebiet angrenzt befindet sich ein weiterer Lebensmittelmarkt.

#### **3.2 Bisherige Festsetzungen**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 04.10.00 – Ziegelstraße/Weidekamp – setzt ein Gewerbegebiet mit der Maßgabe fest, dass Einzelhandelsbetriebe über 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht zulässig sind und darüber hinaus nur Betriebe, deren Lärmemission einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 40 dB (A) m<sup>2</sup> nachts und 55 dB (A) m<sup>2</sup> tagsüber nicht überschreitet, zulässig sind.

#### **3.3 Entwicklung aus anderen Planungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der 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 42. Änderung vom 04.08.2010, entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar.

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1 Ziel und Zweck der Planung

Ziel des zu ändernden Bebauungsplanes 04.10.00 –Ziegelstraße/Weidekamp- war, dem Einzelhandelsentwicklungskonzept von 1996 entsprechend, großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nichtzentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplangebiet auszuschließen. Das Einzelhandelsentwicklungskonzept von 1996 weist diesem Gebiet keine zentralörtlichen Funktionen zu. Mit der planungsrechtlichen Festsetzung der Obergrenze von 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1.200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche wurde die Anpassung an die Baunutzungsverordnung (BauN-VO) vollzogen, die die Großflächigkeit ab 1.200 m<sup>2</sup> definiert. Aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen erfolgte die Ansiedlung zweier Lebensmittel-Discounter, eines Drogeriemarktes, Bäckerei und Textildiscounters.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck von 2004 wurde die Sicherung und Stärkung der bestehenden Stadtteilzentren als Strategieoption hervorgehoben. Maßgabe der städtebaulichen Entwicklung in St. Lorenz Nord und Buntekuh ist der Erhalt und die Stärkung der in zentraler Lage vorhandenen Einzelhandelsbetriebe in den Stadtteilquartieren in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept.

Eine weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in der Randlage zu den Wohnquartieren Buntekuh, Musikerviertel und St. Lorenz Süd in dieser nicht integrierten Lage an der Ziegelstraße führt zu einer Gefährdung der zentralen Nahversorgungseinrichtungen in diesen Stadtteilen.

Am 26.02.2011 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept beschlossen. Dieses Konzept stuft den Einzelhandelsstandort im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Sonderstandort ein und bewertet ihn wie folgt: „Pkw-Kunden orientierter, gewerblich geprägter Standort in nicht integrierter Lage; keine direkte Nähe zu Wohngebieten vorhanden“.

Um die Entwicklung und Erhaltung der in den Wohnquartieren in zentraler Lage vorhandenen Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 BauGB Abs. 6 Nr. 4 (Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche) zu sichern bzw. die Ansiedlungswünsche entsprechender Betriebe auf die von der Bürgerschaft beschlossenen zentralen Einkaufsbereiche zu lenken, soll durch die Bebauungsplanänderung die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplangebiet ausgeschlossen werden.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Entsprechend den unter Punkt 4.1 „Ziel und Zweck der Planung“ dargelegten Gründen werden Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Die Festsetzung wird vorgenommen, um Ansiedlungswünsche entsprechender Betriebe auf die von der Bürgerschaft beschlossenen zentralen Einkaufsbereiche zu lenken. Die Beschränkung des zulässigen Einzelhandels auf Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten wird durch die getroffenen textlichen Festsetzungen sichergestellt. Die übrigen textlichen Festsetzungen des Urplanes 04.10.00 werden übernommen.

### **5.2 Öffentliche Grünfläche/Fuß- und Radweg**

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanes wird auf der Fläche der ehemaligen Eisenbahntrasse nach Bad Segeberg in Verlängerung der bereits realisierten Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Krempelsdorf und der Ziegelstraße ein Fuß- und Radweg festgelegt. Dem Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept entsprechend soll hiermit eine weitere Lücke im Wegenetz für die Naherholung geschlossen werden.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Ziegelstraße im Nordwesten, die Straße Am Neuhof im Nordosten und die Straße Güterschlag im Südosten erschlossen. Die Straße Weidekamp innerhalb des Plangebietes ist ausgebaut. Über die Ziegelstraße ist das Plangebiet an das übergeordnete Straßennetz leistungsgerecht angebunden. Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

### **5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Alle notwendigen Einrichtungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon sind für das Gebiet eingerichtet. Die öffentliche Entwässerung im Bebauungsplangebiet erfolgt noch im Mischsystem. Da das System überlastet ist, muss bei Neubauten und wesentlichen Änderungen an bestehenden Anlagen das Niederschlagswasser auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Der Nachweis und die Bemessung der erforderlichen Rückhalteanlagen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

### 5.5 Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt an seiner tiefsten Stelle, im Einmündungsbereich der Straße Güterschlag in die Straße Am Neuhof, ca. 12 Meter über NN und an seiner höchsten Stelle an der Ziegelstraße im Bereich der nördlichen Einmündung der Max-Reger-Straße ca. 15,50 Meter über NN. Vom Stadtgraben als nächst gelegenem Fließgewässer ist das Gebiet ca. 1km entfernt. Eine Gefährdung durch Hochwasser ist nicht gegeben.

### 5.6 Eingriff in Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht geändert, so dass gegenüber dem gültigen Bebauungsplan 04.10.00 keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, Grün- und Freiflächen erfolgen.

### 5.7 Altlasten

Die Gewerbegebietsflächen im Bebauungsplangebiet sind als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Diese Festsetzung erfolgt vorsorglich, da in diesem Gebiet viele Flächen vorhanden sind, die in der Vergangenheit durch altlastenrelevante Branchen genutzt worden sind. Hinweise auf eine Altablagerung liegen derzeit nicht vor. In Gebieten mit Altlastenverdacht ist eine Versickerung von Regenwasser auf den Grundstücken grundsätzlich nicht zulässig. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist vor jeglichen Eingriffen in den Untergrund und anderer Baumaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde/Sachgebiet Altlasten eine Altlastenuntersuchung (Erfassung, Gefährdungsabschätzung) durchzuführen. Im Einzelfall ist dabei zu prüfen, ob eine Regenwasserversickerung auf dem Grundstück doch möglich ist.

### 5.8 Umweltschutz, besondere Vorkehrungen

Die Berücksichtigung der an das GE-Gebiet angrenzenden Wohngebiete macht die Festsetzung reduzierter flächenbezogener Schalleistungspegel erforderlich. Die Planungsrichtwerte für angrenzende Wohngebiete betragen entsprechend DIN 18005 55/40 dB (A) tags/nachts. Die Festlegung der Schalleistungspegel bedeutet, dass lärmintensive Nutzungen insbesondere nachts ausgeschlossen sind. Im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Nachweise zur Einhaltung der Schalleistungspegel-Begrenzung zu führen. Durch die Festsetzung der reduzierten Schalleistungspegel im Text Teil B des Bebauungsplanes ist die Einhaltung der Orientierungswerte sichergestellt.



### 5.9 Denkmalpflege / Archäologie

Bei Bodeneingriffen ist im Bereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen, dass archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten können. Vor Bodeneingriffen ist der Bereich Archäologie rechtzeitig über den Baubeginn zu informieren.

### 5.10 Bestandsschutz

Die im Geltungsbereich vorhandenen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten genießen Bestandsschutz in dem genehmigten Umfang. Das heißt, eine Weiternutzung auch durch neue Einzelhandelsbetreiber im Bestandsgebäude ohne erhebliche Veränderungen ist gegeben. Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den genehmigten Einzelhandelsbetrieben sind ebenfalls vom Bestandsschutz erfasst und zulässig. Nicht vom Bestandsschutz erfasst, sind qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen und die Neuerrichtung nach Abriss des Bestandsgebäudes.

Die Baunutzungsverordnung ermöglicht es für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Betriebe, die durch die Festsetzungen unzulässig werden, einen erweiterten Bestandsschutz zu gewähren, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen und das Ziel des Bebauungsplanes auch durch die Festsetzung eines erweiterten Bestandsschutzes erreicht werden kann. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile St. Lorenz Nord, St. Lorenz Süd und Buntekuh zu sichern und zu stärken. Ein erweiterter Bestandsschutz der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten steht im Widerspruch zum Ziel des Bebauungsplanes. Deshalb werden keine Festsetzungen für einen erweiterten Bestandsschutz getroffen.

### 5.11 Vorprüfung des Einzelfalls

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst ein Gebiet mit einer Gesamtgröße von ca. 5,8 ha. Er schließt die Straße Weidekamp mit einer Fläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> und eine unbebaute Fläche von ca. 2.500 m<sup>2</sup>, auf der eine Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg festgesetzt wird, ein. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan 04.10.00 – Ziegelstraße/Weidekamp wurde aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck entwickelt und setzt ein Gewerbegebiet fest. Somit ist eine Grundflächenzahl von 0,8 gemäß § 17 BauNVO zulässig. Die Größe der zulässigen Grundfläche für das B-Plangebiet liegt bei ca. 4,33 ha. Alle Gewerbegrundstücke in seinem Geltungsbereich sind bebaut.

Gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 ist eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, wenn die zulässige Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> beträgt. Dabei

sind nur die Festsetzungen des Bebauungsplanes von Bedeutung, die noch nicht verwirklicht sind. In der Vorprüfung des Einzelfalles soll auf Grund einer überschlägigen Prüfung eingeschätzt werden, ob die Änderung des Bebauungsplanes voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat.

Der Bebauungsplan 04.10.01 – Ziegelstraße/Weidekamp beinhaltet eine ergänzende planungsrechtliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden. Ziel ist es, dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept entsprechend, bei Nutzungsänderungen der Gewerbegrundstücke die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplangebiet einzuschränken. Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.10.00 – Ziegelstraße/Weidekamp werden übernommen.

Die Prüfung erfolgt gemäß Anlage 2 zum BauGB.

1.	Merkmale des Bebauungsplanes 04.10.01 – Ziegelstraße/Weidekamp	Das wesentliche Merkmal der Bebauungsplanänderung ist, bei Nutzungsänderungen der Gewerbegrundstücke die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu beschränken.
1.1	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan den Rahmen i.S. des § 14b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeit setzt.	Durch eine Einschränkung der zulässigen Nutzungen werden die Merkmale des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bezogen auf seine Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen nicht verändert. Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben unverändert.
1.2	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan andere Pläne und Programme beeinflusst.	Der Bebauungsplan 04.10.00 – Ziegelstraße/Weidekamp wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Bebauungsplangebiet liegt am südöstlichen Rand des Stadtteils St. Lorenz Nord angrenzend an die Stadtteile Buntekuh und St. Lorenz Süd. Der Stadtteil Buntekuh ist ein festgelegtes Gebiet der Sozialen Stadt. Der Stadtteil St. Lorenz Süd und ein Teilbereich des Stadtteiles St. Lorenz Nord, waren bis Ende 2007 festgelegte Gebiete der Sozialen Stadt. Die Beschränkung der Einzelhandelsnut-

		zung auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten hat keine negativen Auswirkungen auf die Ziele der Gebiete der Sozialen Stadt, vielmehr dient sie dazu, die Nahversorgungsbereiche der o.g. Gebiete entsprechend dem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck zu stärken.
1.3	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung.	Die Bebauungsplanänderung hat keinen Einfluss auf die Merkmale des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Bezug auf die besondere Bedeutung für die Einbeziehung umweltbezogener, einschließlich gesundheitsbezogener Erwägungen, insbesondere im Hinblick auf die Förderung der nachhaltigen Entwicklung, weil lediglich die Einzelhandelsnutzung auf nicht-zentrenrelevante und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente beschränkt werden soll.
1.4	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme.	Eine wesentliche Veränderung der Merkmale des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes in Bezug auf die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme durch eine Beschränkung der Einzelhandelsnutzung ist nicht erkennbar.
1.5	Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung des Bebauungsplanes für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften.	Die Merkmale des Bebauungsplanes 04.10.00 in Bezug auf seine Bedeutung für die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften werden durch die geringfügige Änderung nicht beeinflusst.
2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete	Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, durch Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die zentralen Versorgungsbereiche der Stadtteile St. Lorenz Süd, Buntekuh und des Stadtbezirkes Holstentor-Nord im Stadtteil St. Lorenz Nord zu stärken. Sie sind Wohnstandorte für insgesamt ca. 48.000 Einwohner. Negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

2.1	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlichen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen.	Mit Ausnahme der Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden keine weiteren Änderungen des Bebauungsplanes 04.10.00 – Ziegelstraße/Weidekamp vorgenommen, dessen Festsetzungen weitestgehend verwirklicht sind. Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch und Gesundheit, Bevölkerung, Kulturgüter, sonstige Sachgüter sind deshalb nicht zu erwarten und eine Beeinflussung des Wirkungsgefüges zwischen den Schutzgütern nicht erkennbar. Es ist nicht mit Wechselwirkungen zu rechnen.
2.2	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen.	Die Einschränkung einer der in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen im Bebauungsplangebiet, das innerhalb des bebauten Stadtgebietes liegt, weist keinen grenzüberschreitenden Charakter auf. Die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient dazu, eine Häufung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplangebiet, die zu einer Gefährdung der wohnungsnahen Nahversorgung in den angrenzenden Stadtteilen führt, zu verhindern. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Bebauungsplanänderung einen kumulativen Charakter hat.
2.3	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen).	Durch die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten werden die Merkmale der möglichen Auswirkungen des Bebauungsplanes 04.10.00 – Ziegelstraße/Weidekamp in Bezug auf Risiken für die Umwelt, einschließlich der menschlichen Gesundheit (zum Beispiel bei Unfällen) nicht verändert. Alle übrigen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes bleiben bestehen.

2.4	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen.	Die Bebauungsplanänderung wirkt sich restriktiv auf das Plangebiet aus, weil sie die weitere Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bebauungsplangebiet, die zu einer Gefährdung der wohnungsnahen Nahversorgung in den angrenzenden Stadtteilen führen, ausschließt und dadurch sicherstellt, dass der Charakter des Gewerbegebietes erhalten bleibt. Sie wirkt sich auch positiv auf die Stadtteile St. Lorenz Süd, Buntekuh und des Stadtbezirkes Holstentor-Nord im Stadtteil St. Lorenz Nord aus, weil sie geeignet ist deren zentrale Nahversorgungseinrichtungen zu stärken.
2.5	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf die Bedeutung und die Sensibilität des voraussichtlich betroffenen Gebiets auf Grund <ul style="list-style-type: none"> <li>• der besonderen natürlichen Merkmale,</li> <li>• des kulturellen Erbes,</li> <li>• der Intensität der Bodennutzung des Gebiets</li> </ul> jeweils unter Berücksichtigung der Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten.	Die betroffenen Gebiete, weisen keine besonderen natürlichen Merkmale auf, haben keine besondere Bedeutung für das kulturelle Erbe und weisen keine Intensität der Bodennutzung auf. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Beschränkung der Einzelhandelsnutzung auf Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bebauungsplangebiet zu einer Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und Grenzwerten führt.
2.6	Merkmale der möglichen Auswirkungen und der voraussichtlich betroffenen Gebiete, insbesondere in Bezug auf folgende Gebiete:	
2.6.1	die im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachte Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Schutzgebiete	Innerhalb der betroffenen Gebiete befinden sich keine im Bundesanzeiger gemäß § 10 Abs. 6 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes bekannt gemachten Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Schutzgebiete, auf die sich die Bebauungsplanänderung auswirken könnte.
2.6.2	Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit noch nicht in Nummer 2.6.1 erfasst	Innerhalb der betroffenen Gebiete befinden sich keine Naturschutzgebiete gemäß § 23 des Bundesnaturschutzgesetzes, auf die sich die Bebauungsplanänderung auswirken könnte.
2.6.3	Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, soweit nicht bereits von Nummer 2.6.1 erfasst	Innerhalb der betroffenen Gebiete befinden sich keine Nationalparke gemäß § 24 des Bundesnaturschutzgesetzes, auf die sich die Bebauungsplanänderung auswirken könnte.

2.6.4	Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes	Innerhalb der betroffenen Gebiete befinden sich keine Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete gemäß §§ 25 und 26 des Bundesnaturschutzgesetzes, auf die sich die Bebauungsplanänderung auswirken könnte.
2.6.5	gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes	Innerhalb der betroffenen Gebiete befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes, auf die sich die Bebauungsplanänderung auswirken könnte.
2.6.6	Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landesrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes	Innerhalb der betroffenen Gebiete befinden sich keine Wasserschutzgebiete gemäß § 19 des Wasserhaushaltsgesetzes oder nach Landesrecht festgesetzte Heilquellenschutzgebiete sowie Überschwemmungsgebiete gemäß § 31 b des Wasserhaushaltsgesetzes, auf die sich die Bebauungsplanänderung auswirken könnte.
2.6.7	Gebiete, in denen die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	In den betroffenen Gebieten sind die in den Gemeinschaftsvorschriften festgelegten Umweltqualitätsnormen nicht überschritten, auf die sich die Bebauungsplanänderung auswirken könnte.
2.6.8	Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte, insbesondere Zentrale Orte und Siedlungsschwerpunkte in verdichteten Räumen i.S. des § 2 Abs. 2 Nr. 2 und 5 des Raumordnungsgesetzes	Die Hansestadt Lübeck hat oberzentrale Funktion. Das Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des besiedelten Stadtgebietes, alle Grundstücke sind bereits bebaut. Es werden durch die Änderung des Bebauungsplanes keine Freiflächen in Anspruch genommen, weil ihre Festsetzung lediglich bei Nutzungsänderungen der bebauten Gewerbegrundstücke greift. Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
2.6.9	in amtlichen Listen verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Denkmalschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind	Innerhalb der betroffenen Gebiete befinden sich keine in amtlichen Listen verzeichnete Denkmäler, Denkmalensembles, Bodendenkmäler oder Gebiete, die von der durch die Denkmalschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein als archäologisch bedeutende Landschaften eingestuft worden sind, auf die sich die Bebauungsplanänderung auswirken könnte.

## **Ergebnis**

Die überschlägige Prüfung der in der Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien führt zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

## **6. Kosten und Finanzierung**

Die im Geltungsbereich vorhandenen Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandschutz in dem genehmigten Nutzungsumfang. Das heißt, dass eine Weiternutzung auch durch neue Einzelhandelsbetreiber im Bestandsgebäude ohne erhebliche Veränderungen gegeben ist. Nicht vom Bestandsschutz erfasst sind qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen und die Neuerrichtung nach Abriss des Bestandsgebäudes.

Die vorgesehenen Festsetzungen mit weitgehender Begrenzung von Einzelhandelsflächen führen zur Einschränkung der bisher zulässigen Nutzung von Grundstücken in seinem Geltungsbereich. Daher ist nicht auszuschließen, dass Entschädigungsansprüche gemäß § 42 Baugesetzbuch „Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung“ entstehen. Nach § 42 (1) BauGB kann der Eigentümer eine angemessene Entschädigung verlangen, wenn die zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert und dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Hierbei ist jedoch die 7-Jahresfrist von Bedeutung. Wird gemäß § 42 (3) die zulässige Nutzung nach Ablauf von sieben Jahren geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen. Der Ursprungs-Bebauungsplan 04.10.00 Ziegelstraße / Weidekamp trat mit Rechtskraftveröffentlichung am 13.10.1998 in Kraft. Der Entzug bisher möglicher aber nicht verwirklichter Nutzungen löst keine Entschädigungsansprüche mehr aus.

Eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung kann der Eigentümer nur verlangen, wenn infolge der Nutzungsänderung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Hierzu ist festzustellen:

- Durch die Nutzungsänderung im Bebauungsplan wird die Ausübung der verwirklichten Nutzung nicht wesentlich erschwert. Die im Bebauungsplangebiet ansässigen Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz in den genehmigten Bestandsgebäuden und Nutzungsumfang. Das heißt, eine Weiternutzung auch durch neue Einzelhandelsbetreiber im Bestand ohne wesentliche Veränderungen bleibt zulässig.
- Eine wirtschaftliche Verwertung (z.B. Vermietung oder Veräußerung) unter Beibehaltung des Bestandes (Gebäude und Nutzung) wird ebenfalls nicht wesentlich erschwert.
- Sanierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den genehmigten Einzelhandelsbetrieben sind ebenfalls von Bestandsschutz erfasst und zulässig.
- Leerstand auch über einen längeren Zeitraum führt nicht automatisch zur Beendigung des Bestandsschutzes.
- Nicht vom Bestandsschutz erfasst sind qualitativ und quantitativ wesentliche Änderungen und die Neuerrichtung nach Abriss des Bestandsgebäudes.

Ob und in welchem Umfang solche Ansprüche von den vorhandenen Eigentümern der Einzelhandelsbetriebe entstehen, kann derzeit nicht abschließend beurteilt werden.

#### Unmittelbare Kosten:

Grunderwerb der Flächen für den Fuß- und Radweg: ca. 18.000 €  
Produktsachkonto 111020.999.7821000 Bereich Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften

Die Fristen für die in den Kaufverträgen vereinbarten Wiederkaufsrechte enden für das Teilstück aus dem Flurstück 11/140 Flur 19 am 12.12.2011 und für das Teilstück aus dem Flurstück 11/141 am 06.11.2012.

#### Mittelbare Kosten:

Herstellung des Fuß- und Radweges: ca. 52.000 €  
Produktsachkonto 551001.999.7852000 Bereich Stadtgrün und Friedhöfe  
Unterhaltung der Grünfläche mit Fuß- und Radweg pro Jahr ca. 650 €  
Produktsachkonto 551001.000.5211004 Bereich Stadtgrün und Friedhöfe

Es ist nicht zwingend erforderlich, den Fuß- und Radweg unmittelbar nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes herzustellen.



## 7. Verfahrensübersicht, Rechtsgrundlagen

### 7.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 17.09.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.10.01 – Ziegelstraße / Weidekamp beschlossen.

Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 13 a (1) Nr. 2 BauGB

Die überschlägigen Prüfung der in der Anlage 2 der BauGB genannten Kriterien führt zu dem Ergebnis, dass die Bebauungsplanänderung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a (2) abgesehen. Der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 a (3) in der Zeit vom 09.06.2008 bis 20.06.2008 Gelegenheit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes und die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten.

Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Gemäß § 4a (2) 2. Halbsatz BauGB erfolgte die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB vom 13.12. 2010 bis 17.01.2011. Von Seiten der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Hinweise gegeben und Bedenken bezüglich des Verzichtes auf die Einschränkung der Einzelhandelsnutzung mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten vorgebracht.

Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes lag vom 22.12.2010 bis einschließlich 21.01.2011 öffentlich aus. Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken richteten sich gegen die Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen, durch welche eine Verletzung der Eigentumsrechte begründet werde.

Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes nach § 3 (2) des BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange nach § 4 (2) BauGB des Bebauungsplanes 04.10.01 – Ziegelstraße / Weidekamp abgegebe-

nen Stellungnahmen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit dem Ergebnis geprüft, dass die im Entwurf getroffenen Festsetzungen beibehalten werden und das städtebauliche Ziel der Einzelhandelssteuerung umgesetzt wird.

## 7.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 19)

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 (GVObI. S. 3)

Lübeck, 13.07.2011

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung

5.610.3 / gh