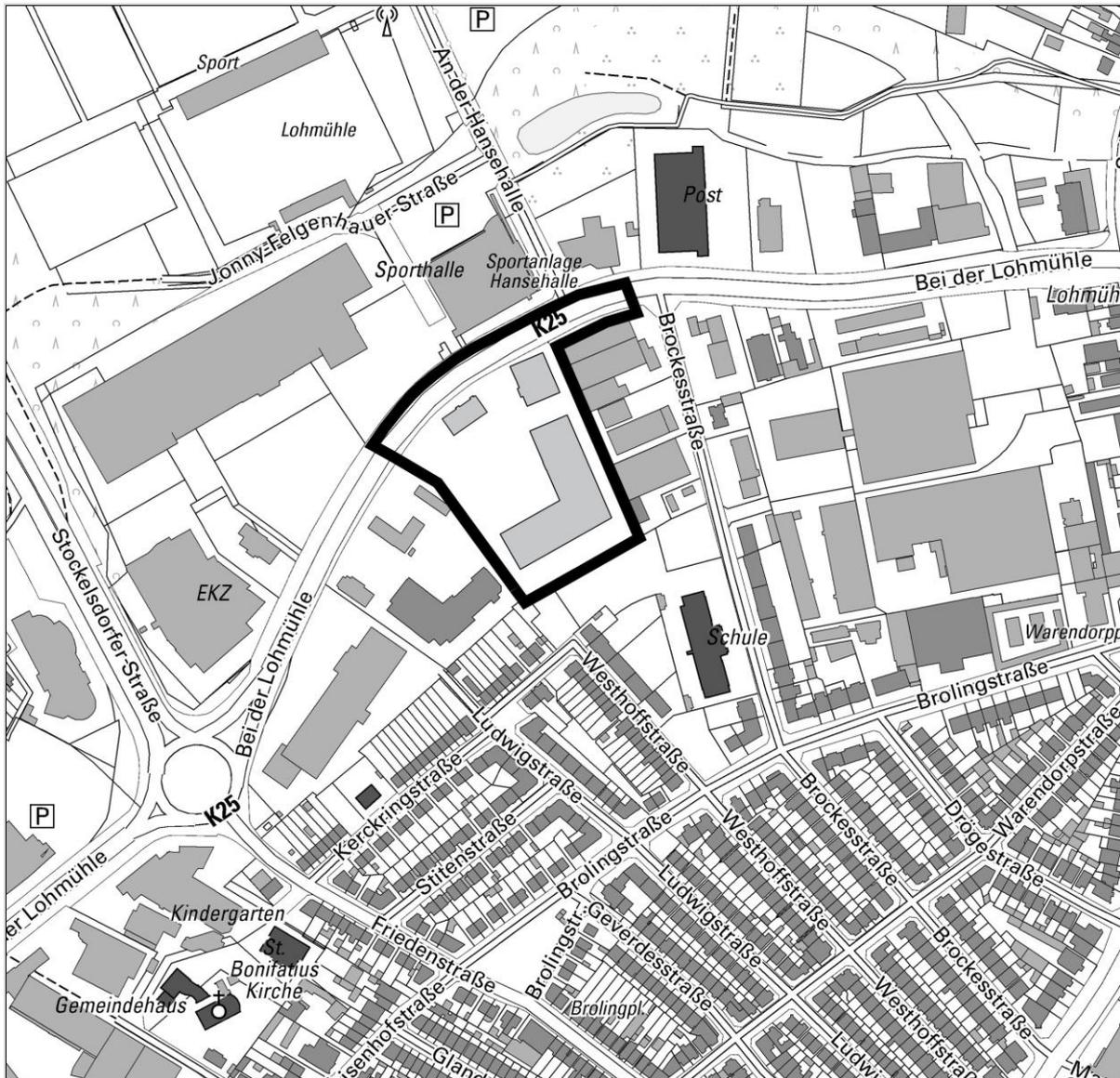


**Begründung**  
zum  
**Bebauungsplan 04.32.00 – Bei der Lohmühle/Westhoffstraße –**  
**Ausfertigung**



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

**Inhaltsverzeichnis**

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einleitung</b>                                       | <b>3</b>  |
| 1.1       | Lage und Abgrenzung des Plangebietes                    | 3         |
| 1.2       | Anlass und Erfordernis der Planaufstellungen            | 3         |
| 1.3       | Planungsrechtliches Verfahren                           | 3         |
| <b>2.</b> | <b>Ausgangssituation</b>                                | <b>4</b>  |
| 2.1       | Bisherige Entwicklung und Nutzung                       | 4         |
| 2.2       | Natur und Umwelt  | 4         |
| 2.3       | Denkmalschutz   | 6         |
| 2.4       | Eigentumsverhältnisse                                   | 6         |
| 2.5       | Bisheriges Planungsrecht                                | 6         |
| <b>3.</b> | <b>Übergeordnete Planungen</b>                          | <b>7</b>  |
| 3.1       | Darstellungen des Flächennutzungsplanes                 | 7         |
| 3.2       | Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck                   | 7         |
| 3.3       | Zentrenkonzept  | 7         |
| <b>4.</b> | <b>Ziele und Zwecke der Planung</b>                     | <b>8</b>  |
| <b>5.</b> | <b>Inhalt der Planung</b>                               | <b>9</b>  |
| 5.1       | Flächenbilanz   | 9         |
| 5.2       | Künftige Entwicklung und Nutzung                        | 9         |
| 5.2.1     | Art der baulichen Nutzung                               | 9         |
| 5.2.2     | Maß der baulichen Nutzung                               | 12        |
| 5.2.3     | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche                 | 12        |
| 5.2.4     | Lärmschutz  | 12        |
| 5.3       | Verkehrliche Erschließung                               | 13        |
| 5.4       | Ver- und Entsorgungsanlagen                             | 17        |
| 5.5       | Pflanz- und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher | 18        |
| 5.6       | Dachbegrünung   | 18        |
| 5.7       | Naturschutzrechtliche Kompensation                      | 19        |
| 5.8       | Werbeanlagen  | 19        |
| <b>6.</b> | <b>Finanzielle Auswirkungen</b>                         | <b>19</b> |
| <b>7.</b> | <b>Städtebauliche Verträge</b>                          | <b>19</b> |
| <b>8.</b> | <b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>    | <b>19</b> |
| 8.1       | Verfahrensübersicht                                     | 19        |
| 8.2       | Rechtsgrundlagen  | 21        |
| 8.3       | Fachgutachten   | 21        |

**Anhang**

- 1 Lageplan Nutzungskonzept, Festsetzungen

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

Das Plangebiet wird begrenzt:

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

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

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellungen

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

Unabhängig davon soll darüber hinaus die bestehende Verkehrsstrasse Bei der Lohmühle im Kreuzungsbereich Bei der Lohmühle / An der Hansehalle zur Verbesserung des Verkehrsflusses um einen Linksabbieger ergänzt werden.

Somit behandelt dieser Bebauungsplan im Wesentlichen zwei voneinander inhaltlich unabhängige Themen, die nur durch ein zeitlich zufälliges Aufeinandertreffen in einem Verfahren zusammen behandelt werden.

### 1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Neuaufstellung des Bebauungsplanes 04.32.00 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ist möglich, da das Vorhaben eine Maßnahme der Innenentwicklung darstellt, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt werden und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebiete vorliegen. Zudem ist davon auszugehen, dass aufgrund der heutigen gewerblichen Nutzung des Grundstückes und des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind.

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

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Aktuelle Bebauungs- und Nutzungsstruktur

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

#### Verkehrliche Erschließung

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

#### Richtfunkstrecke

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

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

#### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über mehrere Bushaltestellen im Bereich der Straße „Bei der Lohmühle“ durch den ÖPNV erschlossen. Vor der Hansehalle befindet sich die Haltestelle „An der Hansehalle“.

### **2.2 Natur und Umwelt**

#### Topografie

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

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

Aufgrund der Höhenlage von ca. +15,50 m ü. NHN bis +16,00 m ü. NHN ist eine Überflutung durch die Trave nicht zu befürchten. Der mittlere Wasserstand der Trave im Bereich Lübecks befindet sich bei ca. +0,15 m ü. NHN.

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

#### Bodenversiegelung, Altlasten, Grundwasserschutz

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

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

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

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

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

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

#### Natur- und Artenschutz

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

Im Norden des Plangebietes parallel zur Straße Bei der Lohmühle befinden sich Rasenflächen mit einzelnen Baumanpflanzungen. Diese Rasenflächen und Einzelbäume sind im Verhältnis zum südlichen Gehölzstreifen aus ökologischer Sicht als weit weniger wertvoll einzustufen. Gleichwohl erfüllen sie durch ihre Verdunstungs- und Staubfilterungsleistungen wesentliche

Funktionen für das Mikro-/Stadtklima und dienen auch als Lebensraum für einige Insekten und Vögel. Außerdem trägt er zu einer Mindestbegründung des SO-Gebietes bei und unterstreicht optisch die Trennung des Straßenraumes von den Baugebieten.

### Ortsbild, Erholung

Das Bild der Straße „Bei der Lohmühle“ wird durch die mehrspurige Straße mit begleitenden Fuß-/Radwegen, dem sehr dichten Verkehr und den angrenzenden Gewerbebauten einschließlich der Werbeanlagen geprägt. Eingestreute Bäume auf der Nordseite der Straße lassen keinen Eindruck einer Baumreihe/Allee aufkommen, wie es ursprünglich einmal geplant war (siehe Bebauungsplan 04.36.04).

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

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

### **2.3 Denkmalschutz**

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

### **2.4 Eigentumsverhältnisse**

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

### **2.5 Bisheriges Planungsrecht**

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

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

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

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

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

#### **3.2 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

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

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

#### **3.3 Zentrenkonzept**

Gemäß dem im Jahre 2011 durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept<sup>1</sup> (Zentrenkonzept) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.32.00 innerhalb eines „Sonstigen Sonderstandortes“.

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

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

Das Plangebiet befindet sich in einer direkten Randlage zum südlich angrenzenden, sehr dicht bebauten Wohngebiet St. Lorenz Nord/Brolingplatz und ist fußläufig direkt an dieses angebunden. Insofern weist das Plangebiet trotz der Lage in einem Gewerbegebiet eine eingeschränkt integrierte Lage auf, weswegen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment mindestens für den nordöstlichen Teil des Wohngebietes einen

---

<sup>1</sup> Hansestadt Lübeck: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, Lübeck 2011

Beitrag zur Nahversorgung leisten können. Jedoch bleibt der Standort „Bei der Lohmühle 84“ in seiner baulichen Ausgestaltung weitgehend auf den autoaffinen Kunden ausgerichtet.

Das Wohngebiet St. Lorenz Nord/Brolingplatz weist gegenwärtig aufgrund der vorhandenen Nahversorger an der Schwartauer Allee, der Fackenburger Allee und im Stadtteilzentrum östliche Ziegelstraße zwar keine Unterversorgung mit Gütern der Nahversorgung auf, jedoch wird durch die Ansiedlung des zusätzlichen Lebensmittelmarktes ein Beitrag für eine verbesserte Nahversorgungssituation in St. Lorenz Nord und insbesondere im Quartier rund um den Brolingplatz geleistet. Die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Begründet werden kann dies u.a. auch damit, dass am Standort Bei der Lohmühle 7 zwei Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.600 m<sup>2</sup> ansässig waren und die zentralen Versorgungsbereiche und integrierten sonstigen Nahversorger in St. Lorenz Nord dennoch unbeschadet ihren Betrieb wirtschaftlich aufrechterhalten konnten. Aufgrund der geringeren Verkaufsflächengröße des geplanten Vorhabens ist davon auszugehen, dass der Einfluss des geplanten Vorhabens geringer sein wird. Hieraus abgeleitet werden die durch Leitsatz 4 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes<sup>2</sup> vorgegebenen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Nahversorgern außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen erfüllt.

Die Tatsache, dass am Standort „Bei der Lohmühle 7“ derzeit noch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von zwei Nahversorgern mit insgesamt 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bestehen, ist problematisch, da eine Realisierung nach jetzigem Stand möglich ist. Vor dem Hintergrund, dass die Nutzungen durch die Nahversorger aufgegeben worden sind und die Flächen durch andere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten genutzt werden, ist jedoch nicht davon auszugehen, dass eine Wiedernutzung der Flächen zur Nahversorgung kurzfristig stattfinden wird. Um negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche oder sonstige solitäre wohnortnahe Grundversorgungsstandorte auch langfristig auszuschließen, wird daher eine vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 gemäß § 13a BauGB durchgeführt, um künftig nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandel auszuschließen.

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

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

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

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

---

<sup>2</sup> Hansestadt Lübeck: Einzelhandelszentren und Nahversorgungskonzept, Lübeck 2011

BauNVO) sollen auch zukünftig möglich sein. Gleiches gilt für die Geschossigkeit, die Bauweise, die überbaubare Grundstücksfläche etc.

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

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

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

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

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

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>3</sup> wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber der heute vorhandenen Situation untersucht und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm (s. Kap. 5.2.4) getrennt ermittelt.

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

Die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen von den vorhandenen gewerblich genutzten Flächen erfolgt über den Ansatz von flächenbezogenen Schalleistungspegeln LW" (bezogen auf eine Grundfläche von 1 m<sup>2</sup>).

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

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

---

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

### 5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

Auf die erneute Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet.

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

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

### 5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

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

### 5.2.4 Lärmschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind folgende Konfliktpotentiale zu betrachten:

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

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

Plan-induzierten Zusatzverkehr wurden die Angaben der Verkehrsuntersuchung<sup>4</sup> zum Bebauungsplan verwendet.

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

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

Innerhalb des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum innerhalb der Baugrenzen teilweise eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV. für Gewerbegebiete tags und nachts werden im Plangebiet überwiegend eingehalten.

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

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

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

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

### **5.3 Verkehrliche Erschließung**

#### Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Das SO-Gebiet wird derzeit über zwei Zu-/Ausfahrten im Nordosten und eine Zufahrt im Nordwesten von der Straße „Bei der Lohmühle“ erschlossen. Die vorhandene Lage dieser drei Zu-/Ausfahrten wird im Bebauungsplan festgesetzt, um weitere Zu-/Ausfahrten und eine

---

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

Veränderung der Breiten zu verhindern. Dieses dient der Verkehrssicherheit und dem Verkehrsfluss auf der überlasteten Straße „Bei der Lohmühle“.

Zur Ertüchtigung der Straße Bei der Lohmühle sieht ein 2011 erstelltes und 2012 und 2017 aktualisiertes Konzept, die Errichtung von insgesamt zwei Linksabbiegespuren im Trassenverlauf Bei der Lohmühle vor. Durch die Errichtung der Linksabbiegespuren soll ein Rückstau durch links abbiegende Fahrzeuge vermieden werden, wodurch langfristig der Verkehr insgesamt besser und schneller abgewickelt werden kann. Eine dieser Spuren soll an der Kreuzung Bei der Lohmühle/ An der Hansehalle errichtet werden.

Zu dem ohnehin schon hohen Verkehrsaufkommen auf der Straße Bei der Lohmühle wird künftig auch der Ersatzneubau und die geplante Umleitstrecke über die Straße Bei der Lohmühle und die daraus resultierende Zusatzbelastung der Trasse die heutige Situation weiter verschlechtern, so dass die Errichtung des Linksabbieger nunmehr kurzfristig umgesetzt werden sollte.

Ausgehend von dem oben beschriebenen Konzept setzt der Bebauungsplan eine gegenüber dem Bestand in südliche Richtung verbreiterte öffentliche Verkehrsfläche fest. Mit diesem in den Bebauungsplan eingeflossenen Verlauf der Trasse ist die aus vielen Gründen bevorzugte Variante berücksichtigt worden. Insgesamt sind vier Varianten untersucht worden.

Als erste Variante wurde untersucht, ob auch ohne Trassenverbreiterung der Linksabbieger in die Straße An der Hansehalle errichtet werden kann. Dies wäre nur denkbar, wenn die bestehende Busbucht vor der Hansehalle auf der Nordseite der bestehenden Straße Bei der Lohmühle entfallen und als Fahrspur genutzt werden würde. Die bestehende Betondecke in der Busbucht müsste entfernt werden und mit Asphalt überdeckt werden. Diese Variante hat zwar gegenüber allen anderen untersuchten Varianten einen deutlichen wirtschaftlichen Vorteil, ist aber aus verkehrstechnischen und aus Verkehrssicherheitsgründen nicht zu empfehlen. Durch den Wegfall der Busbucht müsste der Bus auf der nördlichen Fahrbahn halten und somit einen davon unabhängigen und ungestörten Verkehrsfluss temporär verhindern. Der fließende Verkehr würde dann nicht nur durch die bestehenden Lichtsignalanlagen, sondern auch durch den auf der Fahrbahn stehenden Bus ausgebremst. Nachweislich hat dies auch negative Folgen, z.B. durch Bremsen und Anfahren, auf die ohnehin schon hohe Lärm- und Abgasbelastung im Bereich der Lohmühle. Demnach hätte diese Veränderung auf der Nordseite zudem die Verlegung der Bushaltestelle mit Bucht zur Folge, weil anderweitige Standorte in der Nähe der bestehenden Haltestelle nicht vorhanden sind, da Lichtsignalanlagen oder Grundstückszufahren dem entgegenstehen. Zwei Taxistände, die an der Hansehalle notwendig sind, können in dieser Variante nicht an gleicher Stelle umgesetzt werden und müssten zu Lasten von Stellplätzen im öffentlichen Raum im Bereich der Straße An der Hansehalle untergebracht werden.

Die zweite geprüfte Variante legt folgendes Szenario zu Grunde: Durch die Errichtung der Linksabbiegespur wird die Trasse in Richtung Süden erweitert. Die nördliche Seite des Straßenquerschnittes bleibt unverändert. Auf der südlichen Seite wird Grunderwerb von etwa 235 m<sup>2</sup> erforderlich. Diese Variante ist aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen nicht zu befürworten, da im Bereich der bestehenden Fußgängerampel keine Verkehrsinsel auf der bereits heute schon über vier Spuren breiten Straße eingefügt werden kann.

Genau diese Variante, einer sichereren und richtlinienkonformen Überführung der Fußgänger, untersucht Variante 3, mit der Folge, dass gegenüber Variante 2 ein größerer Grunderwerb erfolgen muss. Auch wenn die Kosten für die Umsetzung der Variante 3 aufgrund des Grunderwerbs (hier insgesamt 280 m<sup>2</sup>) gegenüber den Kosten der Variante 2 höher sind, ist diese Variante als Vorzugsvariante 3 in die Planung eingeflossen. In der Abwägung zwi-

schen wirtschaftlichen Belangen und den Belangen einer Verbesserung der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer, ist dem Sicherheitsaspekt eine höhere Bedeutung zugesprochen worden. Weiter haben Variante 3 und auch Variante 2 zur Folge, dass die Straße näher an die festgesetzten Baugrenzen bzw. bestehenden Gebäude rückt. Zwar ergibt sich durch das Heranrücken der Straße um etwa 2,50 m eine Wertminderung des Grundstückes, da das Grundstück verkleinert wird, jedoch wird diese Wertminderung im vollen Umfang im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ausgeglichen bzw. entschädigt. Es verbleibt ein Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 5 m. Die Hansestadt Lübeck hat bezüglich eines Ankaufs der Flächen Gespräche mit den betroffenen Grundstückseigentümern aufgenommen.

Um dem durch die Vorzugsvariante 3 entstehenden Eingriff in privates Grundeigentum die Erweiterung der Verkehrsfläche in Richtung Norden auf das stadteigenen Grundstückes im Bereich der Hansehalle gegenüber zu stellen, ist eine vierte Variante vertiefend betrachtet worden. Die Verbreiterung der Trasse Richtung Norden und die Verlegung der bestehenden Bushaltestelle vor der Hansehalle ist gegenüber sämtlichen untersuchten Varianten mit einem hohen baulichen und damit zeitlichen Aufwand verbunden. Die Kosten, die hier entstünden wären ca. 20 % höher als bei der Umsetzung der Vorzugsvariante 3. Es müsste neben der Verlegung von Busbucht und Wartehaus, Fahrradstellplätzen und Fahnenmasten auch die Rampenerschließung der Hansehalle am südöstlichen Gebäudeeck verlegt und neu gebaut werden. Die zwei bestehenden Taxisstände müssten auch in dieser Variante in die Straße An der Hansehalle zu Lasten von öffentlichen Stellplätzen verlegt werden. Die Verschiebung der Trasse hätte auch östlich der Einfahrt in die Straße an der Hansehalle Eingriffe und Umgestaltungen innerhalb des bestehenden Straßenquerschnittes zur Folge. Hier wären Bordanlagen zu verlegen und im Kreuzungsbereich An der Hansehalle die Einmündungsradien anzupassen. Ein leichter Versprung des Kurvenverlaufes im Kreuzungsbereich würde zu Lasten der Verkehrssicherheit gehen. Darüber hinaus würde das Einfahren des Busses in die neu entstehende Busbucht aufgrund der Einfahrtsradien verlangsamt, so dass der Bus bereits auf der Fahrbahn deutlich abbremsen müsste, was sich negativ auf den Verkehrsfluss auswirken würde. Die Fahrdynamik sowie der Verkehrsfluss würde sich bei Umsetzung dieser Variante gegenüber dem Bestand und allen anderen geprüften Varianten verschlechtern.

Im Ergebnis der Variantenprüfung ist festzuhalten, dass aus verkehrstechnischen Gründen, Sicherheitsaspekten sowie mit Blick auf die Wirtschaftlichkeit der Variante 3 Vorrang zu gewähren ist. Daher ist diese Variante in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

Den betroffenen Grundeigentümern ist das Erfordernis in einem persönlichen Gespräch vorgestellt worden. Mit beiden Grundeigentümern hat die Hansestadt Lübeck Gespräche zum Grunderwerb aufgenommen und wird diese in Zukunft konkretisieren.

#### Innere Erschließung, Stellplätze, Geh- und Fahrrechte

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

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

Als Hauptzufahrt dient die westliche der drei Zu-/Ausfahrten. Sie muss aufgrund der Verkehrsführung auf der Straße Bei der Lohmühle von allen Kraftfahrzeugen genutzt werden, die von Osten kommend auf das Gewerbegrundstück gelangen wollen. Die von Westen kommenden Kraftfahrzeuge können die westliche Zufahrt, aber auch die mittlere der drei Zu-/Ausfahrten benutzen.

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

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

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

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

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

Die vorhandenen Baugenehmigungen beinhalten Folgendes:

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

Zusätzlich sind für die geplanten Einzelhandelsbetriebe mindestens erforderlich:

|   |  |                      |
|---|--|----------------------|
| - Nahversorgung:<br>1.600 m <sup>2</sup> Verkaufsfläche / 20 m <sup>2</sup> |  | 80 ST                |
|   |  | <b><u>151 ST</u></b> |

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

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

<sup>5</sup> Faktor lt. ehemaligem Stellplatzerlass

<sup>6</sup> ST= Stellplatz

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

Für die Ermittlung des zu erwartenden Zusatzverkehrs wurde die festgesetzte Verkaufsfläche von maximal 1.600 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt. Hieraus resultieren 24 Angestellte und 1.600 Kunden pro Tag (gemäß Bossehoff). Für die zusätzlichen Läden mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für insgesamt 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ca. 23 Angestellte und 650 Kunden pro Tag.

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

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

An der Lichtsignalanlage „Coca-Cola“ ergibt sich durch die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf max. 1.600 m<sup>2</sup> keine Veränderung der Qualität des Verkehrsablaufes.

An der Lichtsignalanlage „Max-Bahr/Autohof“ würde sich durch die geplante Nahversorgung auf max. 1.600 m<sup>2</sup> der Linksabbieger um eine Stufe verschlechtern. Es ergibt sich jedoch noch kein Handlungsbedarf. Die Länge der Linksabbiegespur ist mit den bestehenden ca. 48 m gerade noch als ausreichend beurteilt worden, auch wenn die errechnete Rückstaulänge in der Spitzenstunde bei 54 m (eine Autolänge) liegt.

Da das Einzugsgebiet des Lebensmittelmarktes als sehr gut bis überversorgt angesehen werden kann, ist davon auszugehen, dass die für die Verkehrsuntersuchung angenommenen Kundenzahlen pro m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verhältnismäßig hoch angesetzt sind. Es ist zu erwarten, dass die tatsächliche zusätzliche Belastung der Straße „Bei der Lohmühle“ durch das geplante Vorhaben geringer ausfallen wird.

Außerdem plant die Hansestadt Lübeck, im Plangeltungsbereich die Straße „Bei der Lohmühle“ durch den Bau einer Linksabbiegerspur in Richtung Hansehalle zu ertüchtigen. Hierfür wurde die vorhandene Verkehrsfläche nach Süden um ca. 2,50 m in die derzeit privaten Grundstücksflächen erweitert. Insgesamt ergibt sich durch die Planung bei Umsetzung der Vorzugsvariante das Erfordernis, dass ca. 280 m<sup>2</sup> (etwa 160 m<sup>2</sup> Bei der Lohmühle 84 und ca. 120 m<sup>2</sup> Brockesstraße 69) der südlich der Straße gelegenen Grundstücke angekauft werden.

Insgesamt wird sich die Errichtung des Linksabbiegers positiv auf den Verkehrsfluss auf der Straße Bei der Lohmühle auswirken, da sich durch links abbiegende Fahrzeuge im Kreuzungsbereich Bei der Lohmühle / An der Hansehalle kein Rückstau mehr bildet bzw. die Rückstaugefahr deutlich reduziert wird. Dies dürfte sich insbesondere in der anstehenden Bauphase der Bahnhofsbrücke positiv auswirken, da hier die Straße Bei der Lohmühle als Umleitungsstrecke fungieren wird.

## **5.4 Ver- und Entsorgungsanlagen**

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

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

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

- Strom,
- Gas
- Trinkwasser,
- Regenwasser.

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

### **5.5 Pflanz- und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher**

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

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

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

Ergänzend zu den Festsetzungen hat die Hansestadt Lübeck den Vorhabenträger vertraglich dazu verpflichtet im nördlichen Bereich des geplanten Weges, der durch ein Gehrecht an der nordwestlichen Grundstücksgrenze festgesetzt wird, eine zusätzliche Begrünung durch Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Sowohl der Weg als auch die Begrünung sind demnach spätestens 6 Monate nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses über diesen Bebauungsplan herzustellen und die Umsetzung entsprechend nachzuweisen.

### **5.6 Dachbegrünung**

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

## **5.7 Naturschutzrechtliche Kompensation**

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

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

## **5.8 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind den Stellplatzzufahrten zugeordnet. Um die Anzahl der Werbeanlagen zu begrenzen und damit auch ein ansprechendes Erscheinungsbild der Straße „Bei der Lohmühle“ zu sichern ist je Stellplatzzufahrt eine Werbeanlage zulässig. Um langfristig die auch im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzte Mindestbegrünung parallel der Erschließungsstraße zu sichern, ist ein 3 m breiter Streifen von hochbaulichen Anlagen, Stellplätzen und auch Werbeanlagen freizuhalten.

## **6. Finanzielle Auswirkungen**

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

## **7. Städtebauliche Verträge**

Für die Absicherung des Geh- und Fahrrechtes für Fußgänger und Radfahrer über das Grundstück Bei der Lohmühle 84 und über die Begrünung dieses Weges sowie über die Errichtung einer öffentlich zugänglichen Ladestation hat die Hansestadt Lübeck einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

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

### **8.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

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

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

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

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

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

#### Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Gemäß den Forderungen der Landesplanung und den Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes soll das Änderungsverfahren 04.36.14 des Bebauungsplanes 04.36.10 – Bei der Lohmühle/Stockelsdorfer Straße – beschlossen werden. Die dort festgesetzte Verkaufsfläche von insgesamt 2.600 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel soll gestrichen werden, sodass zukünftig nur nichtzentrenrelevanter Einzelhandel zulässig ist. Parallel zum Auslegungsbeschluss des Bebauungsplanes 04.32.00 soll ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss für den Änderungsbebauungsplan 04.36.14 – Erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße gefasst werden. Beide Verfahren sollten für die Rechtmäßigkeit dieses Bebauungsplanes parallel als Satzungsbeschluss beschlossen werden.

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

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

#### Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 02.01. bis einschließlich 01.02.2019 über die Internetseiten der Hansestadt Lübeck sowie im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen öffentlich ausgelegt.

Es ging eine Stellungnahme zum Eingriff in das Privateigentum eines östlich gelegenen Nachbarn ein.

Die Anregung, eine Straßenverbreiterung auf der Nordseite vorzunehmen, wurde nicht berücksichtigt, da verkehrstechnische und verkehrssicherheitstechnische sowie wirtschaftliche Belange für diese Variante sprechen. In der Abwägung der öffentlichen Belange mit den privaten Belangen ist der Erweiterung der Verkehrsfläche in Richtung Süden Vorrang zu geben.

#### Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behördenbeteiligung erfolgte vom 28.12.2018 bis zum 01.02.2019. Es wurden 9 Stellungnahmen mit planungsrelevanten Inhalten abgegeben.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.01.2019 wird die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung bestätigt.

Nach Meinung des Handelsverbandes Nord ist die Planung nicht mit den Leitlinien des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck vereinbar und eine Verträglichkeit mit umliegenden zentrale Versorgungsbereichen nicht nachgewiesen.

Dem wird widersprochen, da am Standort „Bei der Lohmühle/Stockelsdorfer Straße“ bauleitplanerisch 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufgehoben werden und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.32.00 eine eingeschränkt integrierte Lage zum dicht bebauten Wohngebiet St. Lorenz Nord/Brolingplatz aufweist.

Weiterhin gab es einige Anregungen von städtischen Bereichen, die schon nach der frühzeitigen Beteiligung nicht berücksichtigt werden konnten. Forderungen nach zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen etc. wurden abgelehnt, da sie in der Abwägung zwischen öffentlichen Belangen und privaten Interessen den Eigentümer der vorhandenen Immobilien unverhältnismäßig belastet hätten.

#### Änderungen und Ergänzung der Planung nach der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung

Die eingegangenen Anregungen führten zu keinen Änderungen der Festsetzungen. Lediglich in der Begründung wurden einige klarstellende sowie redaktionelle Änderungen vorgenommen.

#### Satzungsbeschluss

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat den Bebauungsplan am 28.03.2019 als Satzung beschlossen.

### **8.2 Rechtsgrundlagen**

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

### **8.3 Fachgutachten**

Zum Entwurf wurden ein

- Schallschutzgutachten und ein
- verkehrstechnisches Gutachten

erarbeitet.

L.S.

Lübeck, 09. Mai 2019

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

Im Auftrag

gez. Joanna Hagen  
Senatorin

gez. Karsten Schröder  
Bereichsleiter