

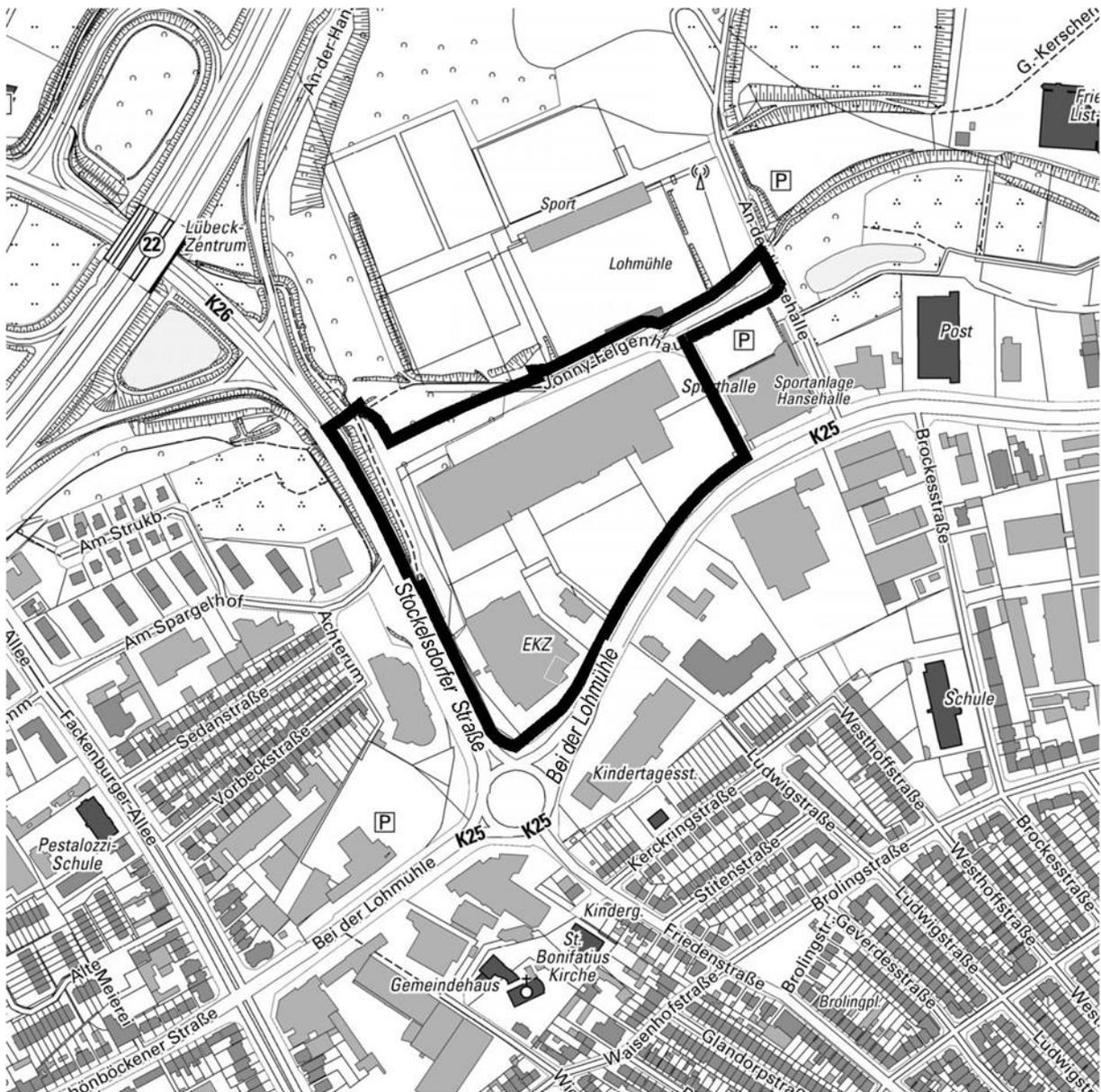
# BEGRÜNDUNG

zum

## Bebauungsplan 04.36.14

- Erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße -

Ausfertigung



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	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	Eigentumsverhältnisse	5
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	5
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	6
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	6
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planänderung</b>	<b>7</b>
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung durch Planänderung	7
<b>6.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>8</b>
6.1	Verkehrliche Auswirkungen	8
6.2	Einzelhandel	8
6.3	Auswirkungen auf die geplante und zulässige Nutzung	8
6.4	Finanzielle Auswirkungen	9
<b>7.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>9</b>
7.1	Verfahrensübersicht	9
7.2	Rechtsgrundlagen	10

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Bebauungsplan 04.36.14 wird als Änderungsbebauungsplan zur ersten Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 – Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße – aufgestellt. Der Bebauungsplan 04.36.14 umfasst die Flurstücke:

Gemarkung St. Lorenz, Flur 5 85/6 tlw., 32/38 tlw., 29/1 tlw., 29/4 tlw., 38/29, 79/40 tlw.

Gemarkung St. Lorenz, Flur 6 90/5 tlw., 97/28 tlw., 97/29 tlw., 99/2 tlw., 100/3, 100/5, 100/7, 97/30, 67/19 tlw., 102/23 tlw., 61/83 tlw., 61/92 tlw., 97/26 tlw., 97/22, 67/18, 97/31, 97/18, 97/33, 97/32

Begrenzt wird das 6,07 ha große Plangebiet im Norden durch die im Bebauungsplan 04.38.00 festgesetzten öffentlichen Grünflächen sowie durch Sportanlagen. Im Osten grenzen unmittelbar das Gelände der Hansehalle sowie weitere Sondergebiete für großflächigen nichtzentrenrelevanten Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe an. Im Süden wird das Plangebiet durch die Straße Bei der Lohmühle und im Westen durch die Stockelsdorfer Straße begrenzt.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.36.14 erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 – Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße ist die geplante Ansiedlung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente auf dem Grundstück „Bei der Lohmühle 84“.

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 04.36.14 erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 hat zum Ziel am Standort „Bei der Lohmühle 7“ die derzeit planungsrechtlich zulässige Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auszuschließen. Die Nutzung durch Nahversorger ist Ende November 2016 aufgegeben worden. Die Teilbereiche des derzeit festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ werden aktuell durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment genutzt. Die Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 durch den Änderungsbebauungsplanes 04.36.14 ist erforderlich, um im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auf einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> am Standort bei „Bei der Lohmühle 84“ (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.32.00 auf der gegenüberliegenden Straßenseite) negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder wohnortnahe Grundversorgung auszuschließen.

Darüber hinaus sollen durch die Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10, die Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck umgesetzt werden.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Gegenstand der geplanten Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 ist die Streichung der Festsetzung zur Zulässigkeit von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Alle anderweitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.36.10 bleiben weiterhin bestehen. Die geplanten Änderungen betreffen eine Maßnahme der Innenentwicklung, so dass die Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird.

Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a BauGB verzichtet. Die geplante Streichung einer textlichen Festsetzung ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplanes 04.32.00 – Bei der Lohmühle / Westhoffstraße. Die Streichung der im Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen in einer Größe von 2.600 m<sup>2</sup> für nahversorgungsrelevante Sortimente ist Voraussetzung für die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf maximal 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort „Bei der Lohmühle 84“. Daher ist es erforderlich, dass der Bebauungsplan 04.36.14 vor dem Bebauungsplan 04.32.00 als Satzung beschlossen wird.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Der rechtskräftige Bebauungsplan 04.36.10 lässt im festgesetztem Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten mit im Wesentlichen mit Lebensmittelsortimenten bis zu einer Größe von 2.700 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 1.800 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu.

Die Nutzung durch Nahversorger an diesem Standort ist Ende November 2016 aufgegeben worden. Ansässig an diesem Standort sind aktuell Betriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten (Sonderpostenmarkt RUSTA).

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße „Bei der Lohmühle“ verkehrlich erschlossen. Die Abwicklung des Kunden- sowie Anlieferungsverkehrs ist im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.36.10 untersucht und im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes sind entsprechende Maßnahmen erfolgt (s. Begründung zum Bebauungsplan 04.36.10).

#### ÖPNV-Anbindung

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

### **2.2 Natur und Umwelt**

#### Topographie

Das Plangebiet ist weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage und dem Abstand zur Trave liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

#### Bodenversiegelung, Altlasten

Die Flächen innerhalb des Sondergebietes sind fast vollflächig durch Gebäude, Zufahrten, Stellplatzanlagen etc. versiegelt. Durch die vorgesehene Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 durch den Änderungsbebauungsplan 04.36.14 werden die bestehenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) nicht verändert, so dass auch keine zu-

sätzlichen Bodenversiegelungen durch den Änderungsbebauungsplan 04.36.14 ermöglicht werden.

Altlasten im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes sind nicht bekannt.

#### Vegetationsbestand, Natur- und Artenschutz

Die Flächen innerhalb des Plangebietes des Änderungsbebauungsplanes 04.36.14 werden durch großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe genutzt und sind daher stark anthropogen überformt. Durch den Änderungsbebauungsplan 04.36.14 werden bestehende Vegetationsbestände oder Natur- und Artenschutzbelange nicht berührt, so dass keine Veränderungen oder zusätzlichen Eingriffe entstehen.

### **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Abgesehen von den im Umgriff des Änderungsbebauungsplanes z.T. enthaltenen öffentlichen Verkehrsflächen der Stockelsdorfer Straße und der Straße „Bei der Lohmühle“ befinden sich sämtliche Flächen in privatem Besitz.

## **3. Übergeordnete Planungen**

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

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplanes Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 sowie dem Regionalplan für den Planungsraum II.

Das Oberzentrum Hansestadt Lübeck ist gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 LEP 2010 grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben in der geplanten Größenordnung geeignet. In Kapitel 2.8 Einzelhandel sind u.a. folgende Ziele der Raumordnung festgelegt:

Beeinträchtigungsverbot: "Bei der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist die wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren, insbesondere an integrierten Versorgungsstandorten, innerhalb der Standortgemeinde zu vermeiden" (Kapitel 2.8 Abs.4 LEP 2010).

Städtebauliches Integrationsgebot: "Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen der Standortgemeinde zulässig" (Kapitel 2.8 Abs.6 LEP 2010).

Durch den Änderungsbebauungsplan 04.36.14 werden insgesamt 2.600 m<sup>2</sup> zulässige Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente unzulässig. Gleichzeitig werden maximal 1.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche am Standort bei der Lohmühle 84 zugelassen. Diese Veränderungen stehen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

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

Infolge der Umsetzung des damaligen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 1996 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 der Änderung war es, nicht-zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Bau- und Möbelmärkte, auf städtebaulich nicht integrierte Standorte im Stadtgebiet zu lenken.

Da durch die Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente zurück genommen werden, entspricht das Planungsziel der Änderung den Zielen des derzeit geltenden Flächennutzungsplanes.

### **3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

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

### **3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck**

Gemäß dem durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck in 2011 beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept liegt der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 04.36.14 innerhalb eines sonstigen Sonderstandortes.

Nach Leitsatz 5 des Zentrenkonzeptes sollen sich an sonstigen Sonderstandorten nur Vorhaben mit nichtzentrenrelevantem Sortiment ansiedeln. Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sollen hier allenfalls als untergeordnete Randsortimente angeboten werden können.

Gemäß Leitsatz 3 des Zentrenkonzeptes soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Leitsatz 4 ermöglicht jedoch ausnahmsweise die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sofern dadurch bisher unterversorgte Wohngebiete besser (nah)versorgt und zentrale Versorgungsbereich dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches in einer nicht integrierten Lage. Die Nutzung der Flächen durch Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten wurde vor Jahren aufgegeben und die Flächen werden durch Betriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten genutzt. Der Standort „Bei der Lohmühle 7“ leistet daher derzeit keinen Beitrag für eine von den Bewohnern des südlich an das Sondergebiet Bei der Lohmühle angrenzenden Wohngebietes gewünschte Nahversorgung. Insofern entspricht die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment nicht den Zielen des 2011 beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck.

Vor diesem Hintergrund hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck im Mai 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.32.00 Bei der Lohmühle / Westhoffstraße und im Herbst 2018 die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes 04.36.14 beschlossen. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> am Standort „Bei der Lohmühle 84“ zu schaffen. Um dieses Ziel erreichen zu können und um nachhaltig im Bereich des Sonderstandortes Lohmühle negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder wohnortnahe Grundversorgungsstandorte zu vermeiden, ist es

erforderlich, die derzeit zulässige Nahversorgung am Standort „Bei der Lohmühle 7“ auszuschließen.

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

Die Hansestadt Lübeck verfolgt mit dem Änderungsbebauungsplan 04.36.14 das Ziel, die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in St. Lorenz Nord, hier im Bereich der Lohmühle, zu steuern. Ziel ist es eine Überversorgung, die durch eine gleichzeitige Nutzung aller zulässigen Nahversorgungsflächen „Bei der Lohmühle 7 und 84“ entsteht und damit verbundene negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie wohnortnahe Grundversorgungsstandorte auszuschließen.

Mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 04.36.14 soll durch Streichung der Verkaufsflächen für Nahversorgung am Standort „Bei der Lohmühle 7“ die Ansiedlung von Nahversorgung am Standort „Bei der Lohmühle 84“ begründet werden.

Außerdem sollen durch den Bebauungsplan 04.36.14 – erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 – Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße – die Ziele und Leitsätze des 2011 beschlossenen Zentrenkonzeptes zum Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche sowie sonstiger wohnortnaher Versorgungsstandorte umgesetzt werden.

#### **5. Inhalt der Planänderung**

Der Änderungsbebauungsplan 04.36.14 soll den seit 2005 rechtskräftigen qualifizierten Bebauungsplan 04.36.10 dahingehend ändern, dass im Geltungsbereich Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ausgeschlossen wird. Dazu wird die textliche Festsetzung mit der Ziff. 1.1.3

„In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ sind zulässig:

In dem Sondergebiet 1 zwei Lebensmittelmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Ziff. 1.1.2 mit im wesentlichen Lebensmittelsortimenten bis zu einer Größe von 2.700 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche bzw. 1.800 m<sup>2</sup> und 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.“

des ursprünglichen Bebauungsplanes 04.36.10 gestrichen. Alle anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.36.10 behalten weiterhin Gültigkeit. Somit sind weiterhin Betriebe mit Verkaufsflächen für nichtzentrenrelevante Sortimente inklusive Randsortiment sowie Gewerbebetriebe zulässig.

##### **5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung durch Planänderung**

Mit dem Wegfall der o.g. textlichen Festsetzung des ursprünglichen Bebauungsplanes 04.36.10 ist die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment unzulässig. Durch den Wegfall von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel am Standort „Bei der Lohmühle 7“ werden die Voraussetzungen geschaffen, um am Standort „Bei der Lohmühle 84“ Nahversorgung zu ermöglichen, ohne dass dadurch negative städtebauliche Folgewirkungen, z.B. Umsatzumverteilungen, Kundenabflüsse oder gar Leerstände an sonstigen wohnortnahen Versorgungsstandorten oder in zentralen Versorgungszentren, zu erwarten sind.

Im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes 04.36.14 werden sich künftig nur noch Betriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment ansiedeln können. Bereits heute bestehen im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes keine Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mehr. Die Nutzung durch Nahversorger ist bereits seit einigen Jahren aufgegeben worden.

Eine anderweitige Nutzung oder Entwicklung, als die, die sich ohne die Änderung des Bebauungsplanes einstellen würde, ist nicht zu erwarten.

## **6. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sind keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wohnbedarfe, Wohnraumversorgung, Folgebedarfe an sozialer oder technischer Infrastruktur und auf die Umwelt im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten.

### **6.1 Verkehrliche Auswirkungen**

Es sind keine negativen Folgen auf die verkehrliche Situation im Bereich der Lohmühle durch diese Planänderung zu erwarten. Durch den Wegfall von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel wird das Einzelhandelsangebot am Standort „Bei der Lohmühle 7“ eingeschränkt und auf Betriebe mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment begrenzt. Dies dürfte sich auf die Verkehrssituation, die auf Nahversorgung an diesem Standort ausgerichtet ist, zumindest theoretisch eher positiv auswirken. Da im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes gegenwärtig bereits keine Nahversorgung mehr stattfindet, wird die Änderung mit Blick auf die heutige Einzelhandelssituation mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten keine Auswirkungen gegenüber der heutigen Verkehrssituation haben.

### **6.2 Einzelhandel**

Die Ziele, die mit der Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 verbunden sind, entsprechen den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB sollen Bebauungspläne die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche berücksichtigen. Auch sind ausgehend von § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Diesen Zielen wird durch den Wegfall der Festsetzung an einem nichtintegrierten Standort entsprochen.

Durch die Verlagerung der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an den Standort „Bei der Lohmühle 84“ wird aufgrund der Nähe sowie fußläufigen Anbindung zu dem Wohngebiet rund um den Broilingplatz eine Nahversorgung auf max. 1.600 m<sup>2</sup> an einem zumindest teilintegrierten Standort ermöglicht.

### **6.3 Auswirkungen auf die geplante und zulässige Nutzung**

Der von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 30.09.2004 qualifizierte Bebauungsplan 04.36.10 – Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße – ist mit Bekanntmachung am 08.02.2005 in Kraft getreten.

Durch die Streichung von 2.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel erfolgt ein Eingriff in die zulässige Nutzung. Durch den Änderungsbebauungsplan 04.36.14, konkret dem Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, können von Seiten des Grundstückseigentümers keine Entschädigungsansprüche gel-

tend gemacht werden. Nach § 42 Abs. 3 BauGB kann ein Eigentümer nach Ablauf einer Siebenjahresfrist – was hier eingetreten ist - nur Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung 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. Da die genehmigte ausgeübte Nutzung, großflächiger Einzelhandel mit nichtzentrenrelevantem Kernsortiment sowie sonstige gewerbliche Nutzungen, durch die Änderung der zulässigen Nutzung weiterhin uneingeschränkt fortgeführt werden kann, können entschädigungsrechtliche Forderungen nicht begründet werden.

#### **6.4 Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Kosten.

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

#### **7.1 Verfahrensübersicht**

##### Aufstellung im beschleunigten Verfahren

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 04.36.14 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Für den Änderungsbebauungsplan 04.36.14 kann das beschleunigte Verfahren angewendet werden, da die geplanten Änderungen die bisher festgesetzten Grundflächen nicht verändern, sondern lediglich die Nutzungsart neu geregelt werden soll.

Damit konnten für dieses Änderungsverfahren die folgenden Vereinfachungen nach § 13a Abs. 2 BauGB Anwendung finden:

- Verzicht auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Verzicht auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, den Umweltbericht nach § 2a BauGB,
- Verzicht auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, und
- Verzicht die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB.

Auch die Vorschriften über die Überwachung (Monitoring gemäß § 4c BauGB) sind nicht anzuwenden.

##### Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 11 Landesplanungsgesetz

Die Planänderung wird gem. § 11 LaPlaG kurzfristig angezeigt.

Es ist davon auszugehen, dass die Ziele der Raumordnung den Zielen des Änderungsbebauungsplanes nicht entgegenstehen.

##### 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 Wegfall der Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ein.

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

Die Behördenbeteiligung erfolgte vom 28.12.2018 bis zum 01.02.2019. Es wurden 7 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 insgesamt die Ansiedlung von Nahversorgung im Bereich der Lohmühle 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. Damit werden die Ziele des Zentrenkonzeptes erfüllt

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.

#### Satzungsbeschluss

Der Änderungsbebauungsplan 04.36.14 wurde parallel zum Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 04.32.00 – Bei der Lohmühle / Westhoffstraße durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck gemäß § 10 Abs. 1 BauGB am 28.03.2019 als Satzung beschlossen.

## **7.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)

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