

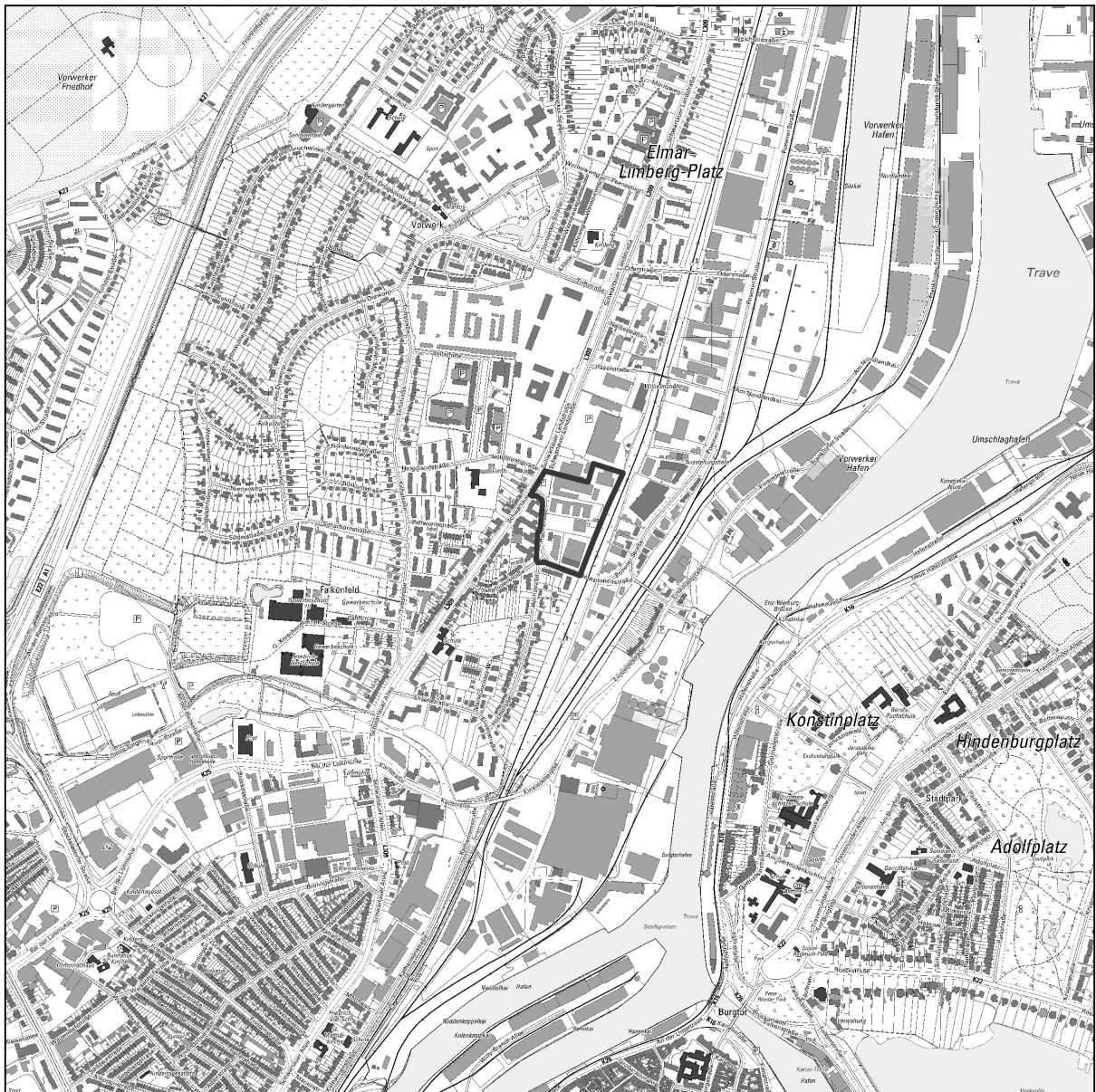
# BEGRÜNDUNG

zum

## Bebauungsplan 05.33.02

- Hochstraße / Josephinenstraße -

Stand: 13.01.2016



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

## Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3 Planungsrechtliches Verfahren	4
2. Ausgangssituation	5
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2 Natur und Umwelt	7
2.3 Eigentumsverhältnisse	7
2.4 Bisheriges Planungsrecht	7
3. Übergeordnete Planungen	8
3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	8
3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	8
3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	9
4. Ziele und Zwecke der Planung	10
5. Inhalt der Planung	11
5.1 Flächenbilanz	11
5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung	11
5.2.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	13
5.3 Erschließung	14
5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	14
5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	14
5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze	14
5.3.4 Ver- und Entsorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	14
5.4 Grün, Natur und Landschaft	15
5.4.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung	15
5.4.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	15
5.5 Überlagerung bisher geltender Pläne	16
5.6 Hinweise	16
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
6.1 Auswirkungen auf die Umwelt	17
6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	17
6.1.2 Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzungen	17
6.1.3 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung	18
6.1.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	18

6.1.5	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	19
6.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung	19
6.3	Verkehrliche Auswirkungen	20
6.4	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	20
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	20
8.	Finanzielle Auswirkungen	21
8.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	21
8.2	Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)	21
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	21
9.1	Verfahrensübersicht	21
9.2	Rechtsgrundlagen	23
9.3	Fachgutachten	23

Anhang:

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

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Das Plangebiet des Bebauungsplans 05.33.02 mit einer Größe von ca. 36.790 m<sup>2</sup> liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/ Vorwerk/ Teerhof. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 23/84, 23/89, 23/103, 742, 23/112, 41/141 tlw. (Josephinenstraße) und 48/19 tlw. (Hochstraße/ Schwartauer Allee) der Gemarkung St. Lorenz, Flur 22.

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

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

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

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

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

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

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

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

- Alle Grundstücke werden bereits heute baulich genutzt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan zur Wiedernutzbarmachung von Flächen bzw. der Innenentwicklung.
- Es wird mit einer möglichen überbaubaren Grundfläche von 25.670 m<sup>2</sup> insgesamt eine zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aufgrund dieser Größenordnung geht der Gesetzgeber davon aus, dass grundsätzlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen möglich sind. Aus diesem Grund ist eine überschlägige Prüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese Prüfung wurde mit dem Ergebnis durchgeführt, dass voraussichtlich keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind (vgl. Anlage 1 zur Begründung).
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) besteht.
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura-2000-Gebieten (i.S.d. Bundesnaturschutzgesetzes) werden nicht beeinträchtigt.

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

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

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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

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

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

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

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

### Nutzungen in der Umgebung

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Stadtteilzentrum „St. Lorenz-Nord/ Schwartauer Landstraße“. Dieser Bereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan 05.33.01 Schwartauer Landstraße/ Neißestraße als „Sondergebiet Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbegebiete“ festgesetzt. Insgesamt sind am Standort 17 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 9.400 m<sup>2</sup> und ergänzende Dienstleistungen vorhanden. Der Standort ist durch zwei Zufahrten von der Schwartauer Landstraße erschlossen, die Kundenstellplätze sind gemeinsam nutzbar bzw. durch interne Fahrgassen verbunden. Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (Zentrenkonzept) ist der Standort als zentraler Versorgungsbereich – Stadtteilzentrum ausgewiesen. Das Stadtteilzentrum dient insbesondere der (Nah-)Versorgung des Bezirks Falkenfeld-Vorwerk.

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

Im Mehrfamilienhaus Josephinenstraße Nr. 36 (direkt südlich angrenzend an das Plangebiet) befindet sich eine KiTa mit eigenem Außengelände, in welcher insgesamt 28 Kinder in zwei Gruppen betreut werden.

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

### Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Das ungenutzte Grundstück Hochstraße Nr. 86 soll zukünftig durch den Kfz-Betrieb Ernst Dello GmbH + Co. KG genutzt werden. Geplant ist ein gewerbegebietskonformer Autohaus-Neubau mit Ausstellungs- und Servicräumen sowie einer Kfz-Werkstatt mit einer Gesamt-Bruttogrundfläche (BGF) von etwa 3.300 m<sup>2</sup>. Eine Fläche vor dem Grundstück, die bisher als Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert war, soll zukünftig als Freiluft-Ausstellungsfläche genutzt werden. Hierfür ist im Bebauungsplan die Festsetzung als Gewerbegebiet erforderlich. Die Funktionsfähigkeit der Kreuzung Schwartauer Allee/ Hochstraße wird durch diese Veränderung weder für den motorisierten Verkehr, noch für Fußgänger und Radfahrer beeinträchtigt.

Für dieses Grundstück wurde 2008 eine Bauvoranfrage u. a. für einen Verbrauchermarkt mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und weitere Einzelhandelsnutzungen mit 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche positiv beschieden. Beide Vorhaben wurden jedoch nicht realisiert.

### Verkehrliche Erschließung

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

### ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine an der Hochstraße, auf Höhe der Einmündung Schwartauer Allee gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personen-

nahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entspricht den Standards des 3. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

## 2.2 Natur und Umwelt

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

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

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

Das Lagergebäude auf dem Grundstück Nr. 82a befindet sich etwa 70 m von der Straße zurückversetzt. Die Fläche vor dem Gebäude ist nicht bebaut und auf etwa 2.250 m<sup>2</sup> mit Rasen begrünt.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich vollständig in Privateigentum.

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

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

## 2.4 Bisheriges Planungsrecht

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

Der Bebauungsplan ist ein einfacher Bebauungsplan ohne Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen und ohne Festsetzung von GRZ oder GFZ. Für den südlichen Teilbereich wurde lediglich die Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe wurden zum Schutz der Zentren ausgeschlossen; im Gewerbegebiet sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die eine Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> unterschreiten<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Die Rechtsprechung der 1980er und 1990er Jahre zur BauNVO definiert die Großflächigkeit von Einzelhandel ab einer Verkaufsfläche von über 700 m<sup>2</sup>. Erst eine aktuellere Rechtsprechung setzte diese Schwelle auf 800 m<sup>2</sup> herauf.

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

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

### **3. Übergeordnete Planungen**

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

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

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

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

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

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

#### **3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

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

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

#### **3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

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



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

### 3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

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

Wesentliche Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 2011 aus:

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

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

#### Zentrale Versorgungsbereiche in St. Lorenz-Nord

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

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

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

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

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

### Stadtteilportrait St. Lorenz-Nord

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

Bei ca. 42.000 Einwohnern und einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 80.000 m<sup>2</sup> beträgt die Verkaufsfläche je Einwohner 1,88 m<sup>2</sup> und die Kaufkraftkennziffer 93,3 %.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Plangebiet soll zukünftig insgesamt überwiegend der Ansiedelung von gewerblichen Betrieben dienen. Die Sicherung des Bestands sowie maßvoller Entwicklungsmöglichkeiten ist aus Gründen des schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie zur Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft städtebaulich grundsätzlich sinnvoll. Voraussetzung ist jedoch eine angemessene Berücksichtigung der nachbarlichen Belange. Hier ist insbesondere mit Blick auf die gegebene unmittelbare Nachbarschaft des Gewerbegebiets zur angrenzenden Wohnnutzung der Immissionsschutz von besonderer Bedeutung. Potenzielle Konflikte durch die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen sollen im westlichen und südlichen Teil des Gewerbegebiets somit durch eine Beschränkung der Art der zulässigen Betriebe planungsrechtlich bewältigt werden.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

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

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

##### Gewerbegebiet

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

Dabei kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht durch ausreichende Abstände zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung Rech-

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

Auch für die KiTa-Nutzung gilt, dass diese bereits langjährig in unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet ausgeübt wird. Es ist daher von einer Gemengelage auszugehen. Durch die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans wird das Störpotenzial des Gewerbes gegenüber der Nachbarschaft in Zukunft verringert; insgesamt ist mittelfristig eine Verbesserung der Immissionssituation zu erwarten.

Ausweislich der Strategischen Lärmkartierung der HL aus dem Jahr 2014 ist an den Gebäuden im Gewerbegebiet mit Pegeln von bis zu 65 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht zu rechnen. Damit werden die Grenzwerte der 16. ImSchV von 69 dB(A) am Tage und 59 dB(A) in der Nacht unterschritten und die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65 dB(A) am Tage und 55 dB(A) in der Nacht eingehalten. Besondere Festsetzungen werden daher nicht erforderlich.

#### Eingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben

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

Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Lübecker Sortimentsliste des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck sollen in den Gewerbegebieten grundsätzlich zulässig sein (vgl. textliche Festsetzung 1.3). Bei Beschränkung auf das in der Anlage 3 gemäß Lübecker Sortimentsliste definierte Sortiment kommt es nicht zu einer Schädigung von Nahversorgungsstandorten. Im Gegenteil kann die angebotene Produktpalette als Ergänzung der Nahversorgungsangebote angesehen werden. Mit der Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 800 m<sup>2</sup> je Betrieb und damit auf eine Verkaufsfläche unterhalb der Großflächigkeit ist gewährleistet, dass die vor-

handene städtebauliche Kleinteiligkeit an diesem Standort insbesondere in Nachbarschaft zu der Wohnbebauung erhalten bleibt.

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

Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsstelle im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen in dem jeweiligen ortsansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht. Die Verkaufsstelle muss dem betreffenden Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Darüber hinaus soll in der Regel die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des jeweiligen Handwerks- bzw. Gewerbebetriebes untergeordnet sein. Dementsprechend darf die Verkaufsfläche einen Anteil von 30 % an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Abweichend hiervon wird für kleinere Handwerksbetriebe wie z.B. Schneider, deren Betriebsfläche in der Regel klein ist, ein deutliches Unterordnen der Verkaufsfläche unter die Betriebsfläche für die Anwendung der Ausnahmeregelung nicht erforderlich sein. Als generelle Bindung für alle betriebszugehörigen Verkaufsstellen gilt, dass die Verkaufsflächen für zentren- und nachversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Für Fahrradläden, die im Zusammenhang mit einer Fahrradwerkstatt betrieben werden, gilt gemäß Zentrenkonzept eine Verkaufsflächenobergrenze von 200 m<sup>2</sup>.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

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

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

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

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

Die überbaubare Grundstücksfläche wird für das neu zu bebauende Gewerbegrundstück Hochstraße Nr. 86 ebenso wie für die bestandsüberplanenden Bereiche des Gewerbege-

biets als Flächenausweisung festgesetzt. Zu den westlich und südlich angrenzenden Straßenverkehrsflächen und zur östlich angrenzenden Bahntrasse wird dabei ein Abstand von 5 m parallel zu den Grundstücksgrenzen eingehalten. Nach Norden zu den vorhandenen angrenzenden Einzelhandelsgrundstücken wird ein Abstand von 3 m, der dem Mindestabstand gemäß Landesbauordnung entspricht, festgelegt. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

### **5.3 Erschließung**

#### **5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen**

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

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

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

#### **5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)**

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen 3. regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

#### **5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze**

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

#### **5.3.4 Ver- und Entsorgung, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

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

##### Energie- und Trinkwasserversorgung; Leitungsrechte

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

Die auf dem zukünftig als Gewerbegebiet festzusetzenden Teilstück der Verkehrsfläche Schwartauer Allee befindlichen Leitungen werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL

1 zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck, GFL 2 zugunsten der Stadtwerke Lübeck) im Bebauungsplan gesichert. Eine Überbauung der genannten Leitungstrassen und eine Bepflanzung mit tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern sind nicht zulässig. Eine Zugänglichkeit der Leitungen muss gewahrt bleiben.

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung; Leitungsrechte

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet ist über die vorhandene Mischwasserkanalisation sichergestellt. Die Kanalisation im Plangebiet ist überlastet, sodass eine Regenwassereinleitung nur über eine Rückhaltung möglich ist. Daher muss das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser für 15 Minuten zurückgehalten werden. Die Bemessung der Anlagen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Ableitung des Abwassers aus den tiefer liegenden rückwärtigen Grundstücksteilen ist nur über Hebeanlagen möglich.

Die auf dem zukünftig als Gewerbegebiet festzusetzenden Teilstück der Verkehrsfläche Schwartauer Allee befindlichen Leitungen werden über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan gesichert.

#### Löschwasserversorgung

Für das geplante Bebauungsgebiet mit einer möglichen Geschossflächenzahl von 2,4 und einer Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellen Fassung zu berücksichtigen. In Abhängigkeit der gewählten Bauart kann der erforderliche Löschwasserbedarf für das geplante Bebauungsgebiet bis zu 192 m<sup>2</sup>/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden betragen.

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

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

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

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

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

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

Zur Eingrünung der Gewerbeflächen wird parallel zu den Straßenverkehrsflächen ein ein Meter breiter Streifen überlagernd auf den Bauflächen für Anpflanzungen gemäß textlicher Festsetzung 3.1 festgesetzt. Der Anpflanzstreifen ist für den Erhalt von Sichtbezügen mit niedrigwachsenden Stauden oder Hecken mit einer Wuchshöhe von maximal 80 cm mit mindestens fünf Pflanzen je m<sup>2</sup> Fläche zu bepflanzen.

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

In den Bereichen, in denen Leitungen verlaufen (vgl. 5.3.4), ist nur eine Bepflanzung mit flach wurzelnden Sträuchern oder Hecken möglich.

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

## 5.5 Überlagerung bisher geltender Pläne

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

- Bebauungsplan 05.31.00 - Schwartauer Landstraße / Neißestraße -, Inkrafttreten am 29. Juli 1967,
- Bebauungsplan 05.32.00 – Schwartauer Allee / Wilhelmshöhe –, Inkrafttreten am 29. April 1970,
- Bebauungsplan 05.33.00 – Schwartauer Landstraße / Neißestraße -, Inkrafttreten am 30. Januar 1965 und
- Bebauungsplan 05.33.01 – Schwartauer Landstraße / Neißestraße – (1. Änderung), Inkrafttreten am 14. Oktober 1998.

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

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

## 5.6 Hinweise

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

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

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

### Potenzielle Bodenverunreinigungen

In vorhandenen Gewerbegebieten können Bodenverunreinigungen erfahrungsgemäß auf Grund der Altnutzung nicht ausgeschlossen werden. Die Flächen im Plangebiet sind daher



vorsorglich entsprechend gekennzeichnet. Vor Beginn von Bauarbeiten ist daher die zuständige Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu informieren, um Bedarf und Umfang von Bodenuntersuchungen abzustimmen. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtliche ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten. Im Teil B des Bebauungsplanes wird unter II. Hinweise auf den weiteren Umgang hingewiesen.

#### Denkmalschutz:

Die Denkmalschutzbehörde hat im Bebauungsplanverfahren folgenden Hinweis vorgebracht:

Archäologische Kulturdenkmale sind in dem betreffenden Gebiet nicht bekannt. Im Umfeld der betroffenen Flächen sind verschiedene archäologische Fundstellen bekannt. Hierbei handelt es sich um Einzelfunde aus der jüngeren Steinzeit, die auf eine entsprechende Nutzung hinweisen können. Es ist daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen. Bei allen Bodeneingriffen ist im Bereich des Bebauungsplans daher zu berücksichtigen, dass archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten können, die von Mitarbeitern der Abteilung Archäologie geborgen und dokumentiert werden müssen. Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, ist daher über alle Bodeneingriffe mindestens vier Wochen vorher zu informieren. Im Teil B des Bebauungsplanes wird unter II. Hinweise auf den weiteren Umgang hingewiesen.

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

### **6.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **6.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft**

Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind bereits planungsrechtlich als Gewerbegebiet bzw. als Straßenverkehrsflächen gesichert und weitgehend versiegelt. Für einen kleinen Bereich westlich vor dem Grundstück Hochstraße Nr. 86 wird eine etwa 650 m<sup>2</sup> große vormals als Straßenverkehrsfläche gesicherte Fläche zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzt. Der Grad der Versiegelung der Flächen bleibt in der Bilanz unverändert.

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

#### **6.1.2 Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzungen**

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

### **6.1.3 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung**

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

Die Überplanung nimmt die Festsetzungen und Nutzungsmaße des Altplans auf. Darüber hinaus werden erstmalig die Anpflanzung einer Hecke sowie der Erhalt von drei Einzelbäumen planungsrechtlich vorgegeben. Hieraus ergibt sich bereits bei überschlägiger Betrachtung, dass mit der Überplanung kein Nachteil für die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege gesehen wird. Da die Flächen im Plangebiet auf Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans zudem bereits heute als Gewerbegebiet bebaubar sind, besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB zudem kein Ausgleichserfordernis.

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

### **6.1.4 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote**

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

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

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

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

### **6.1.5 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen**

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

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

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

#### Topografie/ Kleinklima

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

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

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

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

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

Jedoch stellt der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten eine Beschränkung bisher zulässiger Nutzungen dar, da solche Betriebe bisher auf der Grundlage des Bebauungsplans 05.33.01 bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> allgemein zulässig waren. Gleiches gilt für den Ausschluss sonstiger (nicht-zentrenrelevanter) Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> überschreitet.

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

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

Da die bisherige Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen einschließlich Einzelhandelsbetrieben im Plangeltungsbereich nach Ablauf von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans geändert wird und im Plangebiet keine Einzelhandelsbetriebe im Bestand vorhanden sind und in den als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festzusetzenden Bereichen keine Betriebe angesiedelt sind, die das Wohnen mehr als „nicht wesentlich“ stören, werden entschädigungsrechtliche Forderungen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB hier nicht begründet.

### **6.3 Verkehrliche Auswirkungen**

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

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

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

### **6.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

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

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

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

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

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

### **8.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)**

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

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

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

### **8.2 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)**

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

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

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

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

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

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

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

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan / Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

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

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

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

### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche haben/ hatten im Rahmen der (frühzeitigen) Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil die spezifischen Belange und Bedürfnisse von Kindern und Jugendliche durch die Planung nicht berührt werden.

### Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz (LaPlaG)

Der Bebauungsplan 05.33.02 überplant ein bestehendes und bereits planungsrechtlich gesichertes Gewerbegebiet. Durch die geringfügige Erweiterung des Gewerbegebiets um ca. 660 m<sup>2</sup> werden die Belange der Raumordnung nicht berührt. Zudem werden in der Überplanung einschränkende Regelungen zum Einzelhandel aufgenommen, eine Erhöhung der Verkaufsfläche ist mit der Aufstellung des Bebauungsplans somit nicht verbunden. Im Ergebnis wird gemäß § 11 Abs. 3 LaPlaG i.V.m. dem Erlass „Planungsanzeigen sowie Unterrichtungen nach dem Landesplanungsgesetz“ auf die Anzeigepflicht verzichtet.

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

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

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 08.04.2015 bis einschließlich 08.05.2015 parallel zur Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Planungsrelevante Anregungen wurden wie folgt vorgebracht:

- Die Stadtwerke Lübeck (Netz Lübeck) und die Entsorgungsbetriebe Lübeck haben darum gebeten, im Bereich des zu veräußernden / zu entwidmenden Teilstückes der Verkehrsfläche Schwartauer Allee Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen zu sichern. Für diese Leitungen wurden in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange nach der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB Leitungsrechte in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Grundzüge der Planung sind hierdurch nicht berührt. Der Erwerber des Grundstücks wurde als „betroffene Öffentlichkeit“ i.S. des § 4a Abs. 3 BauGB hierüber mit Schreiben vom 01.06.2015 informiert und um Stellungnahme gebeten. Ihm ist somit bekannt, dass hier entsprechende Leitungen vorhanden sind und sich daraus Einschränkungen für die Bebaubarkeit ergeben können, Der Grundstückseigentümer hat mit Schreiben vom 09. Juni 2015 erklärt, dass er ist mit der Eintragung der Leitungsrechte einverstanden ist.

- Im Teil B des Bebauungsplans wird unter „II. Hinweise“ darauf hingewiesen, dass im Umfeld des Plangebiets verschiedene archäologische Fundstellen bekannt sind und daher bei Bodeneingriffen mit archäologischen Kulturdenkmälern zu rechnen ist.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit eingegangen.

### Satzungsbeschluss

Aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der gemäß § 4a Abs. 2 parallel hierzu durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der nachfolgenden eingeschränkten Beteiligung i.S. des § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, so dass der Bebauungsplan in der ausgelegten Fassung vom April 2015 mit den oben dargelegten Änderungen sowie der redaktionellen Ergänzung eines allgemeinen Hinweises zur Berücksichtigung von Bodendenkmälern als Satzung beschlossen werden kann.

## **9.2 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO vom 16. März 2015 (GVOBl. S 96)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185)

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225)

## **9.3 Fachgutachten**

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

Lübeck, den 13.01.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 / Bi

in Zusammenarbeit mit dem Büro

claussen-seggelke stadtplaner

Holzdamms 39

20099 Hamburg

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



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

## **1. VORBEMERKUNGEN**

### **1.1 Anlass und allgemeine Beschreibung des Vorhabens und Standortes**

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

Das Gewerbegrundstück Hochstraße Nr. 86 soll zukünftig durch die Ernst Dello GmbH + Co. KG genutzt werden. Hier entsteht ein Autohaus-Neubau mit Ausstellungs- und Servicräumen sowie einer Kfz-Werkstatt mit einer Gesamt-Bruttogrundfläche (BGF) von etwa 3.300 m<sup>2</sup>. Diese zukünftige Nutzung ist gewerbegebietskonform. Eine Freiluft-Ausstellungsfläche für Neu- und Gebrauchtwagen soll jedoch vor dem Neubau an der Kreuzung Hochstraße/ Schwartauer Allee auf einer Fläche entstehen, die bisher planungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert ist. Für diese künftige Nutzung sind eine Entwidmung der Verkehrsfläche und eine Festsetzung als Gewerbegebietsfläche erforderlich.

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

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

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

### **1.2 Rechtsgrundlagen**

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 05.33.02 überplant das Gewerbegebiet bestandsorientiert. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt ca. 25.670 m<sup>2</sup>.

Die nördlich angrenzenden Flächen des Sondergebiets „Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ sollen mittelfristig planungsrechtlich ebenfalls durch einen qualifizierten Bebauungsplan gesichert werden. Diese Planung steht in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 und ist daher bei der Prüfung des Einzelfalls auf nachteilige Umweltauswirkungen mit zu betrachten. Für das Sondergebiet wird im rechtskräftigen Bebauungsplan keine GRZ festgesetzt. Bei der Ermittlung der überbaubaren Grundfläche wird für das Sondergebiet daher die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO mit einer GRZ für Sondergebiete von 0,8 angenommen. Bei einer überschlägigen Nettobaulandgröße von ca. 40.000 m<sup>2</sup> ergibt sich eine überbaubare Grundfläche von überschlägig 32.000 m<sup>2</sup>.

Im Betrachtungsraum wird somit insgesamt eine zulässige Grundfläche i.S. des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 70.000 m<sup>2</sup> ermöglicht. Aufgrund dieser Größenordnung geht der Gesetzgeber davon aus, dass grundsätzlich erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen möglich sind. Aus diesem Grund ist gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB eine

überschlägige Prüfung des Einzelfalls unter Berücksichtigung der Kriterien der Anlage 2 BauGB erforderlich.

## 2. ALLGEMEINE VORPRÜFUNG DES EINZELFALLS

### TEIL 1 – Datenblatt zur Vorprüfung nach Anlage 2 BauGB

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

**TEIL 2 – Vorprüfung des Einzelfalls nach Anlage 2 BauGB**

Merkmale des Bebauungsplans, insbesondere in Bezug auf:

*1.1 das Ausmaß, in dem der Bebauungsplan einen Rahmen im Sinne des § 14 b Abs. 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung setzt*

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Durch den Bebauungsplan 05.33.02 wird kein Rahmen für die Entscheidung über die Zulässigkeit von Vorhaben geschaffen, die Festlegungen mit Bedeutung für spätere Zulassungsentscheidungen, insbesondere zum Bedarf, zur Größe, zum Standort, zur Beschaffenheit, zu Betriebsbedingungen von Vorhaben oder zur Inanspruchnahme von Ressourcen, enthalten.</p> <p>Gleiches gilt für die zeitlich versetzte Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nördlich angrenzende Sondergebiet.</p>	[ ]	[x]

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Der Bebauungsplan 05.33.02 lässt sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln. Andere Pläne oder Programme werden nicht nachteilig beeinflusst.</p> <p>Gleiches gilt für die zeitlich versetzte Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nördlich angrenzende Sondergebiet.</p>	[ ]	[x]

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Es erfolgt keine neue Inanspruchnahme des Schutzgutes Boden. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung werden optimal genutzt.</p> <p>Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Zum Schutz dieser sollen in Teilen des Plangebiets zukünftig nur hinsichtlich ihrer lärmemittierenden Wirkung eingeschränkte Gewerbebetriebe zulässig sein.</p> <p>Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung sollen zum Schutz benachbarter zentraler Orte für das gesamte Gewerbegebiet auf Grundlage des im Februar 2011 beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck einschränkende Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen werden.</p>	[ ]	[x]

**1.4 die für den Bebauungsplan relevanten umweltbezogenen, einschließlich gesundheitsbezogener Probleme**

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p>Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits als Gewerbegebiet festgesetzt. Gemäß § 8 BauNVO dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.</p> <p>Es handelt sich um ein etabliertes Gewerbegebiet, das bereits gewerbegebietstypischen Nutzungen unterliegt. Eine 80 %ige Versiegelung der Flächen ist zulässig und nahezu für das gesamte Gebiet gegeben. Der Zustand der Flächen wird sich mit der Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 hinsichtlich der Umweltbelange nicht oder nur unwesentlich verändern.</p> <p>Bei dem Sondergebiet „Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ handelt es sich um ein funktionierendes und etabliertes Einzelhandelszentrum für den Stadtteil. Mit der mittelfristig vorgesehenen Aufstellung eines Bebauungsplans für die Flächen des Sondergebiets ist eine Sicherung des Versorgungszentrums vor dem Hintergrund des beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept vorgesehen. Das Sondergebiet wird im Wesentlichen bestandsgemäß festgesetzt werden. Derzeit ist die Fläche ebenfalls zu etwa 80 % durch Bebauung und ebenerdige Stellplatzanlagen versiegelt. Der Zustand der Flächen wird sich mit der Aufstellung eines Bebauungsplans hinsichtlich der Umweltbelange nicht oder nur unwesentlich verändern.</p> <p>Westlich und südlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich Wohnbebauung. Zum Schutz dieser werden im Plangebiet zukünftig die Gewerbegebiete hinsichtlich ihres Störpotenzials gegliedert (Minimierung des Konfliktpotenzials).</p>	[ ]	[x]

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

<i>Beschreibung</i>	<i>erheblich</i>	<i>nicht erheblich</i>
<p>Die Durchführung nationaler und europäischer Umweltvorschriften wird durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.</p> <p>Gleiches gilt für die zeitlich versetzte Aufstellung eines Bebauungsplanes für das nördlich angrenzende Sondergebiet.</p>	[ ]	[x]

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

### 2.1 die Wahrscheinlichkeit, Dauer, Häufigkeit und Umkehrbarkeit der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits vollständig als Gewerbegebiet gesichert und entsprechend bebaut. Verglichen mit dem vorhandenen Zustand werden sich keine wesentlichen Änderungen einstellen, die auch nicht bereits heute möglich wären. Besondere Umweltauswirkungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans sind unwahrscheinlich und nicht zu erwarten. Mögliche Auswirkungen durch Baustellenlärm sind zeitlich befristet.</p> <p>Auch bei Aufstellung eines bestandsorientierten Bebauungsplanes für das Sondergebiet werden sich verglichen mit der Bestandssituation keine wesentlichen Änderungen hinsichtlich der Umweltbelange ergeben. Besondere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Zum Schutz der westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung wird das Gewerbegebiet künftig hinsichtlich des Störpotenzials gegliedert. Hierdurch ergibt sich eine Verbesserung der Situation für die wohnbauliche Nutzungen.</p> <p>Zum Schutz insbesondere des nördlich angrenzenden Stadtteilzentrums wird die Ansiedlung von Einzelhandel innerhalb des Gewerbegebiets eingeschränkt. Der vorhandene Einzelhandelsstandort soll dadurch langfristig gesichert werden.</p> <p>Durch den Betrieb der Gewerbebetriebe am Standort können durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen lokal Umweltauswirkungen entstehen. Diese werden jedoch in der Regel durch entsprechende Auflagen und Maßnahmen im laufenden Betrieb vermieden. Solche Auswirkungen sind daher eher unwahrscheinlich und selten.</p>	[ ]	[x]

### 2.2 den kumulativen und grenzüberschreitenden Charakter der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Der Gewerbebestandort befindet sich innerhalb des zentralen Siedlungsbereichs der Hansestadt Lübeck. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht zu erwarten.</p> <p>Kumulativ ist die nördlich angrenzende Sondergebietsfläche (Einzelhandelsstandort) mit in den Betrachtungsraum einzubeziehen. Bei beiden Standorten handelt es sich jedoch um etablierte Gewerbe- bzw. Einzelhandelsstandorte, es ist daher im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans nicht mit Veränderungen der Bestandssituation zu rechnen.</p>	[ ]	[x]

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Durch den Betrieb der Gewerbebetriebe am Standort können lokal durch den Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen, bei nicht sachgerechter Lagerung etc. Umweltauswirkungen entstehen. Diese werden jedoch in der Regel durch entsprechende Auflagen und Maßnahmen im laufenden Betrieb vermieden. Das Risiko für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit der Arbeitnehmer und der umgebenden Anwohner ist daher als gering einzuschätzen.</p> <p>Durch den Einzelhandelsstandort gehen keine besonderen Risiken für die Umwelt einschließlich der menschlichen Gesundheit aus. Das Unfallrisiko wird insgesamt nicht signifikant erhöht.</p>	[ ]	[x]

### 2.4 den Umfang und die räumliche Ausdehnung der Auswirkungen

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Der Umfang von Umweltauswirkungen ist i.W. lokal begrenzt. Durch die beschränkenden Regelungen zum Einzelhandel in den Gewerbegebieten sind negative Auswirkungen auf das angrenzende Stadtteilzentrum nicht zu erwarten. Durch die Aufnahme von Regelungen zum vorbeugenden Immissionsschutz ist die unmittelbar angrenzende Wohnbevölkerung nicht über das heutige Maß betroffen. Für die zeitlich versetzte bestandsorientierte Aufstellung eines Bebauungsplans zur Sicherung des angrenzenden Stadtteilzentrums werden die möglichen Auswirkungen vom Ausmaß her ebenfalls regional sehr begrenzt sein.</p>	[ ]	[x]

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
<p>Das Plangebiet ist planungsrechtlich bereits vollständig als Gewerbegebiet gesichert. Es zeichnet sich durch nur wenige naturnahe Merkmale aus. Verglichen mit dem vorhandenen Zustand werden sich keine wesentlichen Änderungen einstellen, die auch nicht bereits heute möglich wären. Die Intensität der Bodennutzung wird im Vergleich zur bestehenden Nutzung nicht beeinflusst.</p> <p>Auch der Einzelhandelsstandort ist planungsrechtlich bereits vollständig als Sondergebiet „Verbrauchermärkte, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ gesichert. Verglichen mit dem vorhandenen Zustand werden sich keine wesentlichen Änderungen einstellen, die auch</p>	[ ]	[x]

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
nicht bereits heute möglich wären. Besondere natürliche Merkmale oder ein kulturelles Erbe sind für das Plangebiet sowie für die Flächen des angrenzenden Stadtteilzentrums nicht ersichtlich. Auch die Überschreitung von Umweltqualitätsnormen und -grenzwerten liegt für den Standort insgesamt nicht vor.		

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.5 Gesetzlich geschützte Biotopie gemäß § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes

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



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

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

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

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

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

Beschreibung	erheblich	nicht erheblich
Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Zentralen Ortes im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 2 des Raumordnungsgesetzes. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht den Entwicklungszielen Zentraler Orte nicht entgegen. Gleiches gilt für die zeitlich versetzte bestandsorientierte Überplanung des nördlich angrenzenden Stadtteilzentrums.	[ ]	[x]

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

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

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

## Ergebnistabelle

<p><i>Die Planaufstellung führt sehr wahrscheinlich zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></p> <p><i>Es besteht eine Pflicht zur Durchführung eines regulären Bebauungsplanverfahrens nach § 2 ff BauGB mit Umweltprüfung und Umweltbericht nach § 2a BauGB</i></p>	<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein
<p><i>Die Planaufstellung führt sehr wahrscheinlich nicht zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></p> <p><i>Es kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ohne weitere Umweltprüfung und Umweltbericht sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung geführt werden.</i></p>	<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
<p><i>textliche Erläuterung der Gesamteinschätzung:</i></p> <p>Mit der vorliegenden Aufstellung des Bebauungsplans 05.33.02 - Hochstraße / Josephinenstraße - wird ein vorhandenes und planungsrechtlich bereits gesichertes Gewerbegebiet nahezu bestandsgemäß überplant und langfristig gesichert. Mittelfristig soll auch für den nördlich angrenzenden Einzelhandelsstandort ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der diesen ebenfalls etablierten und planungsrechtlich gesicherten Standort bestandsgemäß als Sondergebiet ausweist und langfristig auch vor dem Hintergrund des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck sichert.</p> <p>Umweltbelange bleiben somit insgesamt i.W. unverändert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Darüber hinaus sollen im westlichen und südlichen Teil des Gewerbegebiets zum Schutze der gegenüberliegenden Wohnbebauung vor Lärmimmissionen zukünftig nur solche Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bisher hatten sich auch nur solche Betriebe im Gewerbegebiet angesiedelt. Die langfristige planungsrechtliche Klarstellung und Sicherung dieses Aspekts stellt dennoch eine Verbesserung dar.</p>		