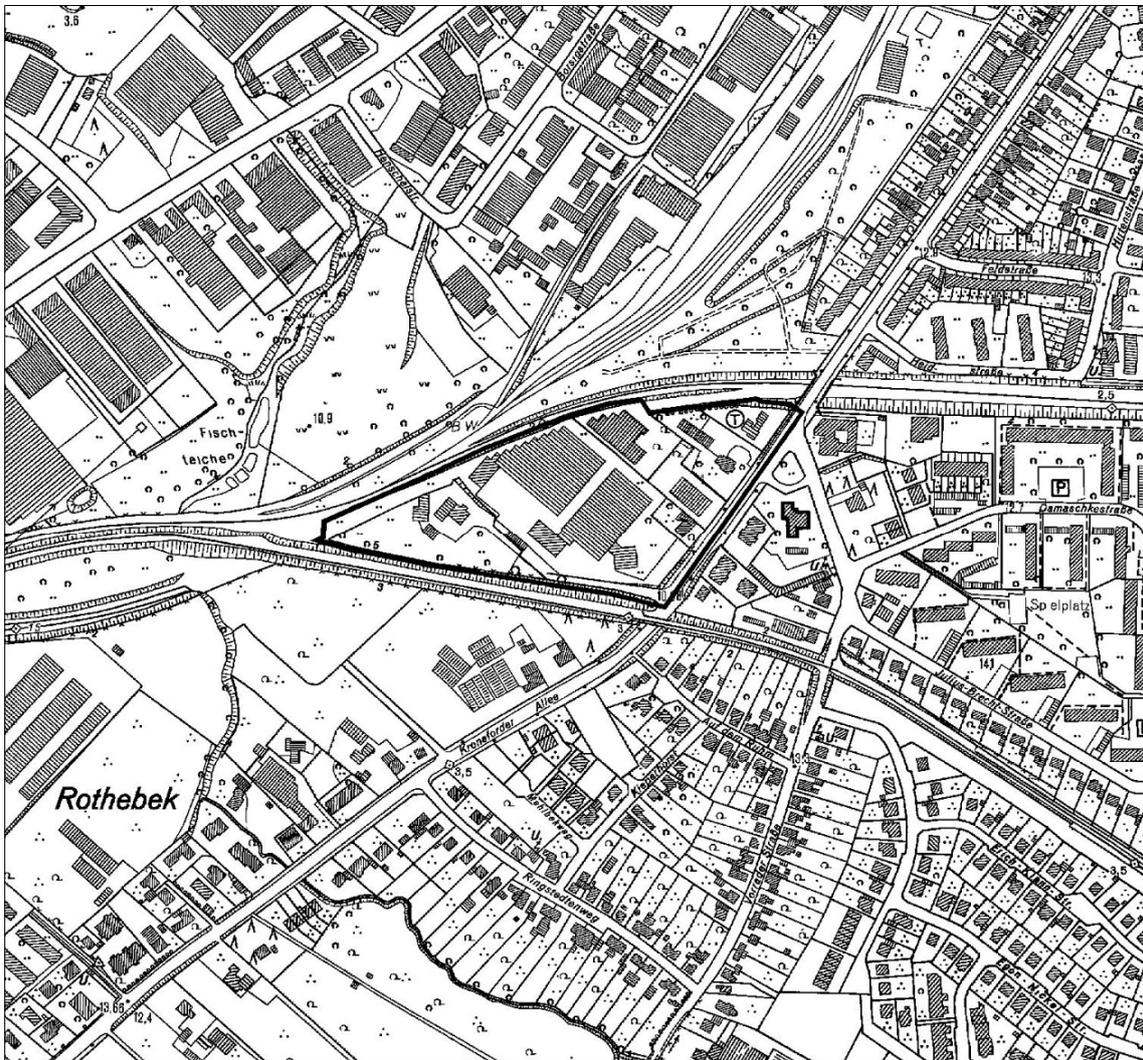


Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum

Bebauungsplan 09.08.00 - Kronsfordr Allee 124-132 (gerade) -

Ausfertigung



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
1.3	Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB	3
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Natur und Umwelt	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	6
2.4	Bisheriges Planungsrecht	7
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	7
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck	8
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	8
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	8
4.	Planungsgrundsätze / Ziele und Zwecke der Planung	10
5.	Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen	11
5.1	Flächenbilanz	11
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	11
5.3	Erschließung	15
5.4	Nachrichtliche Übernahmen	16
5.5	Hinweise	16
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	17
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt	17
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	19
8.	Kosten und Finanzierung	19
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	19
9.1	Verfahrensübersicht	19
9.2	Rechtsgrundlagen	22
9.3	Fachgutachten	22

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen und umfasst die Gewerbegrundstücke Kronsfordter Allee 124, 126, 126A, 128, 130 und 132 sowie Teile der Kronsfordter Allee (bis zur Straßenmitte). Begrenzt wird das dreieckige Plangebiet durch die Gleistrassen der Bahnstrecken Lübeck – Bad Kleinen (im Norden) und Lübeck – Büchen (im Süden) sowie durch die Kronsfordter Allee im Osten.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 21/5, 21/6, 21/7, 21/8, 21/9, 21/15, 21/17, 21/19, 128/3, 128/9, 128/10, 135/5, 136/1, 226/124 und 301/123 tw. der Gemarkung St. Jürgen, Flur 11 sowie die Flurstücke 51/1, 51/2 tw., 241/56 tw., 242/56 und 363/49 der Gemarkung Genin, Flur 2.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Entsprechend der von der Bürgerschaft beschlossenen Zielsetzung zur Steuerung von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben in Gewerbegebieten der Hansestadt Lübeck hat der Bauausschuss seit 1995 die Aufstellung zahlreicher Bebauungspläne für Gewerbegebiete beschlossen, um hier die weitere Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen auszuschließen bzw. zu beschränken. Für das Plangebiet an der Kronsfordter Allee wurde am 19.02.1996 ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst. Das Verfahren ruhte anschließend aufgrund anderer Planungsprioritäten und des Fehlens einer Lübecker Sortimentsliste zentren-, nahversorgungs- und nichtzentrenrelevanter Sortimente über mehrere Jahre.

Mit der Erstellung eines Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes für die Hansestadt Lübeck (Zentrenkonzept) und der darin enthaltenen Herleitung einer Lübecker Liste der zentren-, nahversorgungs- und nichtzentrenrelevanter Sortimente ist das Bebauungsplanverfahren im Jahr 2009 wieder aufgenommen worden. Anlass für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens war darüber hinaus die beantragte Ansiedlung eines Fahrrad-Fachmarktes als zentrenrelevanter Einzelhandel, die zurückgestellt wurde und Anlass für den Erlass einer Veränderungssperre war (siehe 2.4).

Mit dem Beschluss des Zentrenkonzeptes durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 24.02.2011 ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 09.08.00 insbesondere zur Sicherung der im Zentrenkonzept formulierten Ziele und Leitsätze zum Schutz der ausgewiesenen Versorgungszentren und zur Sicherung der Nahversorgung erforderlich (siehe 3.5).

1.3 Aufstellung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Der Bebauungsplan 09.08.00 – Kronsfordter Allee 124-132 (gerade) – wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt, da sich der aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab durch die Aufstellung des Bebauungsplans in einem Gebiet nach § 34 BauGB nicht wesentlich verändert (vgl. 2.4 Bisheriges Planungsrecht und 5. Inhalt der Planung).

Die Aufstellung im vereinfachten Verfahren war möglich, da der Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) erforderlich ist, und darüber hinaus keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter bestehen (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von

gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

Durch die Aufstellung im vereinfachten Verfahren konnte gemäß § 13 (3) BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand 2010)

Die auf der Dreiecksfläche zwischen den Bahnanlagen und der Kronsfordter Allee gelegenen Gewerbegrundstücke werden vorwiegend durch Handels- und Dienstleistungsbetriebe genutzt. Seit der Schließung der Kleiderfabrik Riekmann auf dem Grundstück Kronsfordter Allee 130 in den 1990er-Jahren ist im Plangebiet kein produzierendes Gewerbe mehr vorhanden. In den Hallen der ehem. Fabrikgebäude haben sich seither verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt; im Einzelnen befinden sich hier (zum Zeitpunkt der Planbearbeitung 2009/2010) u.a. ein Gesundheits- und Fitness-Dienstleister, eine Tanzschule, ein Billardclub, ein Großhandelsbetrieb für Gastronomiebedarf und Getränke mit Verkauf an Endverbraucher, kleineres Transportgewerbe sowie Lager- und Versandhandel.

Das nordöstlich angrenzende Grundstück Kronsfordter Allee 126 A wird straßenseitig durch einen Getränkehandel mit integriertem Backshop sowie rückwärtig durch einen Lebensmittel-discounter genutzt, deren Verkaufsfläche jeweils unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegt (VK < 800 m²). Für das östlich angrenzende Wohngebiet Rothebek, das selbst keine Läden aufweist, erfüllen diese Einzelhandelseinrichtungen die Funktion von Nahversorgern.

Auf den nordöstlich an die Einzelhandelsflächen angrenzenden Grundstücken Kronsfordter Allee 126 und 124 sind eine Kfz-Werkstatt und eine Tankstelle ansässig. Auf den straßenseitigen Teilen des Grundstücks Kronsfordter Allee 126 befindet sich ein Wohnhaus mit zwei eigenständigen, d.h. nicht betriebszugehörigen Wohnungen.

Südöstlich an die Halle des Getränkehandels schließt straßenseitig ein zweigeschossiges Gebäude an, das durch eine Baugesellschaft genutzt wird (Kronsfordter Allee 128).

Lediglich das von der Straße abgerückte Grundstück Kronsfordter Allee 132, das über einen ca. 100 m langen Stichweg erschlossen wird, ist bisher untergenutzt. In dem auf der rückwärtigen Dreiecksfläche gelegene ehemaligen Bauernhaus befinden sich zwei Wohnungen sowie Lagernutzungen eines kleineren Baubetriebes.

Veränderungen während des Planungsprozesses und künftige Veränderungsabsichten

Anträge zur Errichtung größerer Spielhallen wurden auf der Grundlage der seit August 2008 geltenden Veränderungssperre (siehe 2.4) abgelehnt bzw. in einem anderen Fall mit Verweis auf diese Ablehnung zurückgezogen.

Für das Grundstück Kronsfordter Allee 126A wird vom Eigentümer in Erwägung gezogen, die hier vorhandenen Verkaufsgebäude abzureißen und durch einen heutigen Standards entsprechenden Neubau für einen Lebensmitteldiscounter zu ersetzen. Dabei hat der Eigentümer angeboten, die bisher auf dem Grundstück vorhandene Verkaufsfläche von ca. 1.200 m² auf 800 m² zu reduzieren. Mit dem Auszug des Lebensmitteldiscounters im Frühjahr 2011 (Umzug an den Sonderstandort Berliner Straße / Kronsfordter Allee) ist hier für den Grund-

stückseigentümer die Notwendigkeit einer adäquaten Nachnutzung des Grundstücks erwachsen. Für die Nahbereichsversorgung des angrenzenden Wohngebietes Rothebek ist durch den Umzug an den Sonderstandort Berliner Straße / Kronsfordter Allee eine Versorgungslücke entstanden, da der neue Standort für sämtliche Bewohner des Wohngebietes weiter als 500 m (tw. über 1.000 m) entfernt liegt, sodass er für die fußläufige Nahversorgung nicht in Betracht kommt.

Für das auf dem Grundstück Kronsfordter 128 vorhandene Wohngebäude, das bereits vorher über mehrere Jahre zu Bürozwecken genutzt wurde, wurde im Sommer 2010 die Umnutzung in ein reines Bürogebäude genehmigt.

Für das Grundstück Kronsfordter Allee 132 wurde im Frühjahr 2009 ein Bauantrag auf der Grundlage von § 34 BauGB genehmigt, der die Errichtung eines eingeschossigen langen Lagergebäudes parallel zur nordwestlich angrenzenden Bahnstrecke sowie eines zweigeschossigen Bürogebäude parallel zur nordwestlichen Grundstücksgrenze vorsieht. Die beantragte Bebauung wurde bisher noch nicht realisiert.

Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 09.08.00 sind sämtlich über die Kronsfordter Allee erschlossen. Sonstige Anbindungen an das öffentliche Straßennetz bestehen nicht.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine in der Kronsfordter Allee auf Höhe der Einmündung der Vorrader Straße gelegene Haltestellen des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 10,0 und 11,0 m ü.NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

Bodenversiegelung

Die Grundstücke im Plangebiet sind aufgrund der gewerblichen Nutzung überwiegend stark versiegelt; der Versiegelungsgrad der Grundstücke liegt zwischen ca. 70 % und 90 %. Lediglich das Grundstück Kronsfordter Allee 132 ist bisher nur geringfügig durch Gebäude und Erschließungsflächen überbaut; mit der beantragten Intensivierung der gewerblichen Nutzung (siehe oben) muss jedoch von einer Angleichung an die Verhältnisse auf den übrigen Grundstücken ausgegangen werden.

Altlastenverdacht

Für die Grundstücke Kronsfordter Allee 124-132 (gerade) liegen nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde gegenwärtig weder Hinweise auf Altablagerungen, noch konkrete Erkenntnisse zu Bodenverunreinigungen vor.

Aufgrund der in der Vergangenheit auf den betreffenden Grundstücken ausgeübten gewerblichen Nutzungen können Verunreinigungen des Bodens von der Unteren Bodenschutzbehörde jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Treten bei Erdarbeiten Altlasten bzw. schädliche Bodenverunreinigungen auf, ist die Untere Bodenschutzbehörde umgehend darüber zu informieren.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Nach Auskunft des Amtes für Katastrophenschutz – Kampfmittelräumdienst – können im Plangebiet Kampfmittelfunde nicht ausgeschlossen werden, sodass vor Beginn von Bauarbeiten entsprechende Erkundungsuntersuchungen durchzuführen sind.

Natur- und Artenschutz

Die Alleebäume in der Kronsfordter Allee sind ein geschütztes Biotop im Sinne des § 21 (1) Nr. 3 des Landesnaturschutzgesetzes vom 24. Februar 2010 i.V.m. § 1 Nr. 8 der Biotopverordnung vom 22. Januar 2009 (Voraussetzung gemäß Biotopverordnung: über 50 m Länge und mehr als 10 Bäume je Straßenseite).

Darüber hinaus sind im Plangebiet selbst keine naturschutzrechtlich geschützten Biotope vorhanden. Hingegen haben die nördlich und südlich angrenzenden Bahnböschungen eine biotopbildende Funktion für wildlebende Pflanzen und Tiere und aufgrund der Einbindung in die linearen Gehölzstrukturen entlang der Bahnstrecken auch eine Biotopverbindungsfunktion.

Soweit Bäume über einen Stammumfang von mehr als 80 cm, gemessen in 1,0 m Höhe verfügen, fallen sie unter die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzungen. Gleiches gilt für Baumgruppen bei einem Umfang von jeweils mindestens 50 cm. Somit fallen einige der auf den Grundstücken Kronsfordter Allee 126, 130 und 132 vorhandenen Bäume unter die Schutzbestimmungen.

Aufgrund der im Plangebiet und auf den angrenzenden Böschungsflächen der Bahn vorkommenden Baum- und sonstigen Gehölzbestände ist davon auszugehen, dass diese Vegetationsbestände als Nist- und Ruheplätze für heimische Vögel und damit für besonders geschützte Arten im Sinne des Artenschutzes genutzt werden.

Für das Vorkommen sonstiger geschützter Arten gibt es keine Hinweise und auch die im Plangebiet vorkommenden Zierrasenflächen lassen keine Rückschlüsse auf solche Vorkommen zu.

Aufgrund der weitgehend fehlenden Biotopstrukturen und der Nutzungsintensitäten im Plangebiet ist das Vorkommen von national bzw. europaweit geschützten Wirbeltierarten (Säugetiere, Vögel, Reptilien, Amphibien) im Plangebiet nicht zu erwarten.

Das Gleiche gilt für die national bzw. europaweit geschützten Tierarten aus der Gruppe der Wirbellosen. Insbesondere ist das Auftreten von geschützten Arten aus den Insektenfamilien bzw. Ordnungen der Tagfalter, Hautflügler und Laufkäfer nicht wahrscheinlich, da die jeweiligen Biotopansprüche auf der betroffenen Fläche nicht erfüllt sind.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich sämtlich in Privateigentum (insgesamt 6 Eigentümer). Die Straßenverkehrsfläche der Kronsfordter Allee ist städtisches Eigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist § 34 BauGB bisher Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben. Da die Eigenart des Gebietes einem Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO entspricht, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben bezüglich der Art der Nutzung allein auf der Grundlage von § 34 (2) BauGB i.V.m. § 8 (2) und (3) BauNVO. Danach müssen Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, sofern von ihnen keine erheblichen Belästigungen ausgehen. Die Unzulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist gemäß § 34 (3) BauGB im Einzelfall nur dann begründet, wenn infolge der Ansiedlung und Entwicklung solcher Betriebe nachweislich negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.

Geltende Veränderungssperre

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat bereits am 19.06.1996 die Aufstellung des Bebauungsplans 09.08.00 - Kronsfordter Allee 126-132 - beschlossen. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist gemäß Aufstellungsbeschluss u.a. die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an diesem abseits der Zentren gelegenen Standort im Sinne der Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Zentrenstruktur. Aufgrund anderweitiger Planungsprioritäten und einer für Lübeck bisher nicht vorliegenden Liste zentrenrelevanter Sortimente ruhte das Aufstellungsverfahren für längere Zeit.

In Reaktion auf die in 2008 beantragte Ansiedlung eines Fahrradfachmarktes auf dem ehemaligen Riekmann-Gelände hat der Bauausschuss am 16.06.2008 die Bauvoranfrage zur Sicherung der Planungsziele des Bebauungsplanes zurückgestellt und die Bürgerschaft am 17.07.2008 eine Veränderungssperre für den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans gefasst. Die Geltungsdauer der zunächst für zwei Jahre bis zum 18.08.2010 geltenden Veränderungssperre ist durch Beschluss der Bürgerschaft vom 01.07.2010 um ein weiteres Jahr bis zum 18.08.2011 verlängert worden.

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 Siedlungsgebietes des Oberzentrums Lübeck. Dem entspricht auch die Lage im Verdichtungsraum des Oberzentrums Lübeck gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP).

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.

Die Landesplanungsbehörde hat mit Schreiben vom 26.10.2010 unter Bezugnahme auf das LEP die planungsrechtliche Sicherung der gewerblichen Nutzung und die geplante Steuerung der Einzelhandelsentwicklung „auch und gerade vor dem Hintergrund des raumordnerischen Zieles in Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP (Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen) grundsätzlich befürwortet. (Zur abschließenden landesplanerischen Stellungnahme siehe 9.1 Verfahren.)

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der Fassung der letzten Änderung vom 13.04.2011¹ stellt die Baugrundstücke des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dar. Die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Überplanung der Baugrundstücke als (gegliedertes) Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO stimmt mit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB überein.

Die östlich angrenzende Kronsfordter Allee ist im FNP als überörtliche Hauptverkehrsstraße, die im Norden und Süden angrenzenden Bahnlinien sind als Bahnanlagen dargestellt.

Im Osten schließen Wohnbauflächen im Norden gewerbliche Bauflächen und Kleingartenflächen und im Süden gewerbliche und gemischte Bauflächen an das Plangebiet an.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) beinhaltet für das an der Kronsfordter Allee gelegenen Planungsgebiet keine Aussagen.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck vom 03.04.2008 benennt für das Plangebiet keine konkreten Entwicklungsziele des Natur- und Landschaftsschutzes. Auf den Schutzstatus der Allee in der Kronsfordter Allee und den linearen Biotopverbund der Bahnböschungen wird hingewiesen.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 24.02.2011 ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept) beschlossen, das von der Verwaltung der Hansestadt Lübeck auf der Grundlage eines Fachgutachtens erstellt worden ist. Es ersetzt das Einzelhandelsentwicklungskonzept 2009, da die Inhalte des Beschlusstextes aus 2009 in die Leitsätze des Zentrenkonzeptes aus 2011 eingeflossen sind. Wesentliche Ziele des Zentrenkonzeptes sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

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

Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 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),

¹ Der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan wurde zuletzt geändert durch die 98. Änderung für den Teilbereich Priwall Waterfront. Die am 25.11.2010 durch die Bürgerschaft beschlossene 98. Änderung wurde am 04.04.2011 genehmigt und am 12.04.2011 bekannt gemacht.

- einer Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Lübecks und Abgrenzung der Sonderstandorte (über-) regionaler Bedeutung sowie
- den Lübecker Leitsätzen zur Stärkung der Zentren und Sicherung der Nahversorgung einschließlich der zugehörigen Ausführungen:

Die Lübecker Sortimentsliste unterscheidet drei allgemeine Arten von Sortimenten:

Zentrenrelevante Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel / Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren

- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Das Planungsgebiet ist im Lübecker Zentrensystem kein zentraler Versorgungsbereich, wird aber in der zugehörigen Übersichtskarte als Solitärstandort für die Nahversorgung dargestellt. In ca. 1.000 m Entfernung liegt das Nahversorgungszentrum Helmholtzstraße und etwas weiter entfernt das Nahversorgungszentrum Mönkhofer Weg. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum ist der zentrale Versorgungsbereich Hochschulstadtteil / Mönkhof Karree (ca. 1,5 km), in etwas größerer Entfernung liegt das Stadtteilzentrum Wirth-Center / Ratzeburger Allee (ca. 2 km).

Nach dem Gutachten „Bausteine zu einem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept“, weist der Stadtteil St. Jürgen im periodischen Bedarfsbereich insgesamt leichte und der Stadtbezirk 09 – Strecknitz erhebliche Kaufkraftzuflüsse auf. Der angrenzende Stadtbezirk 02 – Hüntertor / Mühlentor / Gärtnergasse weist leichte Kaufkraftabflüsse im periodischen Bedarf auf. Allerdings ist zu beachten, dass im Stadtbezirk 02 an dem rd. 500 m vom Plangebiet entfernten Sonderstandort Berliner Straße Anfang 2011 insgesamt 3.900 m² Verkaufsfläche für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel entstanden sind.

Zwar soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel gemäß Leitsatz 3 des Zentrenkonzeptes künftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen entwickelt werden, für den Erhalt bzw. die Entwicklung eines dichten Versorgungsnetzes ermöglicht Leitsatz 4 aber ausdrücklich auch die Ansiedlung von Nahversorgern außerhalb der Zentren, 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 Grundstücke im Plangebiet des Bebauungsplanes 09.08.00 kann insbesondere aufgrund der Nähe zum angrenzenden Wohngebiet Rothebek sowie der günstigen verkehrlichen Erschließung (Bushaltestelle in der Kronsfordter Allee und keine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen durch Kunden- und Lieferverkehr) von einer städtebaulich integrierten Lage ausgegangen werden. Die Darstellung des Plangebietes (bzw. des Grundstücks Kronsfordter Allee 126 A) als solitärer Nahversorgungsstandort trägt der Nahversorgungsfunktion für das angrenzende Wohngebiet Rechnung. Für die Ansiedlung oder auch Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben sind jeweils die Auswirkungen auf die oben genannten umliegenden Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Versorgung zu prüfen.

4. Planungsgrundsätze / Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist gemäß Aufstellungsbeschluss v.a. die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung an diesem abseits der Zentren gelegenen Standort im Sinne der Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Zentrenstruktur. Die mit dem Bebauungsplan 09.08.00 verfolgten Planungsziele gelten unverändert fort.

Der Bebauungsplan 09.08.00 soll die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nachnutzung einer Mitte der 1990er-Jahre aufgegebenen Kleiderfabrik auf dem Grundstück Kronsfordter Allee 130 sowie die Entwicklung und städtebauliche Ordnung der angrenzenden Gewerbegrundstücke Kronsfordter Allee 124-132 vorgeben. Vorrangiger Regelungsgegenstand ist dabei vor allem die Bestimmung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen. Ziele der Planung sind insbesondere:

- Sicherung eines integrierten Gewerbestandortes für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe mit Schwerpunkt Handwerk und Dienstleistungsbetriebe unter Berücksichtigung ansässiger Betriebe,
- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders immissionsarmer gewerblicher Nutzungen insbesondere im Übergang zum südöstlich angrenzenden Wohngebiet,
- Ausschluss großflächiger und zentrenschädigender Einzelhandelsnutzungen sowie
- Beschränkung nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen unter Berücksichtigung der Nahbereichsversorgung angrenzender Wohngebiete.

5. Inhalt der Planung / Begründung der Festsetzungen

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 4,3 ha
davon:	
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB	ca. 31.400 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet (Störgrad wie Mischgebiet)	ca. 9.700 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.200 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Gegliedertes Gewerbegebiet mit Beschränkungen für Einzelhandelsnutzungen

a) Hinsichtlich des Störpotenzials gemäß § 1 (4) BauNVO gegliedertes Gewerbegebiet

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur setzt der Bebauungsplan die Baugrundstücke im Plangebiet als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest. Dabei kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht durch ausreichende Abstände zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen werden, da die Grundstücke bereits sämtlich gewerblich genutzt werden. Im Sinne der Minimierung des Konfliktpotenzials zwischen den vorhandenen Gewerbe- und Wohnnutzungen wird das Störpotenzial der dem Wohngebiet zugewandten Grundstücksflächen auf ein mischgebietstypisches Maß beschränkt. Gemäß der textlichen Festsetzung 1.1 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die Tiefe der GEe-Festsetzung berücksichtigt mit 50 Metern die vorhandenen Nutzungen; lediglich im nördlichen Teil erfordert die Lage einer Kfz-Werkstatt auf dem Grundstück Kronsfordter Allee 126 eine geringere Tiefe von 35 Metern. Die GEe-Festsetzung für die straßenseitigen Grundstücksflächen trägt hier auch dem Schutzanspruch des Wohnhauses mit nichtbetriebszugehöriger Wohnnutzung Rechnung.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sind sämtliche in § 8 (2) und (3) BauNVO aufgeführten gewerblichen und sonstigen Nutzungen zulässig bzw. zulassungsfähig, sofern von ihnen keine erheblichen Belästigungen ausgehen. Einschränkungen erfährt das gewerbliche Nutzungsspektrum hier allein hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.

b) Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe

Gemäß dem Planungsziel, die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor allem für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe vorzuhalten, wird die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche) grundsätzlich ausgeschlossen (textl. Festsetzung 1.2). Durch diese Ausschlussfestsetzung wird die Ansiedlung großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe wie etwa eines größeren Möbel- oder Bau- und Gartenmarktes verhindert, für die der Standort aufgrund seiner Lage an der Ausfallstraße Kronsfordner Allee ebenfalls attraktiv wäre.

Im Sinne der Förderung eines breiten Spektrums gewerblicher Nutzungen einschließlich Dienstleistungen und Großhandel gilt der Ausschluss großflächiger Handelsbetriebe nur für den Einzelhandel und nicht für den gewerblichen Großhandel; letzteres auch dann nicht, wenn auf einer untergeordneten Fläche an Endverbraucher verkauft wird.

Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Im Sinne der Stärkung der Versorgungsfunktion der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum sowie der umliegenden Stadtteilzentren Wirth-Center / Ratzeburger Allee und Hochschulstadtteil / Mönkhof-Karee soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Angebotssortimenten außerhalb dieser Zentren ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan 09.08.00 trägt diesem Ziel durch eine entsprechende Ausschlussfestsetzung für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe Rechnung (textliche Festsetzung 1.3).

Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Angebotssortimente bleiben Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Angebotssortimenten im Plangebiet zulässig, sofern die Schwelle der Großflächigkeit nicht überschritten wird. Zu diesen Sortimenten gehören:

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten
- Tapeten
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen, Büroeinrichtung, Organisation
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzengefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Im Rahmen der Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten, aber auch mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist ausdrücklich dafür Sorge zu tragen, dass zentrenrelevante Nebensortimente allenfalls auf untergeordneten Flächen (unter 10% der Gesamtverkaufsfläche) z.B. auf Aktionsverkäufen wechselnder Sortimente angeboten werden können.

Eingeschränkte Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion, die die im Plangebiet ansässigen Nahversorgungsbetriebe für die östlich und südlich angrenzenden Wohngebiete erfüllen, sollen nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe auch weiterhin unter bestimmten Maßgaben in begrenztem Umfang im Plangebiet zulassungsfähig sein. Die Zulässigkeit von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben muss jedoch auf den Ausnahmetatbestand beschränkt bleiben, um eine aufgrund der Lagegunst an der Kronsfordter Allee nicht auszuschließende Ausweitung des Einzelhandels und damit die schleichende Umwandlung des Gewerbestandortes in einen Einzelhandelsstandort zu verhindern.

Von der Ausnahmeregelung ausgenommen sind Kioske, Bäckereien und Backshops, die regelmäßig der Gebietsversorgung dienen und daher in allen Baugebieten nach §§ 3 – 9 BauNVO allgemein zulässig sind.

Von der Ausnahmeregelung soll insbesondere für Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe Gebrauch gemacht werden, die der Versorgung der östlich und südlich angrenzenden Wohngebiete dienen. Dabei soll im Plangebiet insgesamt nur so viel Verkaufsfläche zugelassen werden, wie sie für die unmittelbare Gebietsversorgung benötigt wird. Unter Anwendung der im Gutachten „Bausteine für ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck“ (Lübeck, 2009) vorgeschlagenen „Faustformel“, wonach der zu erwartende Umsatz eines neuen Lebensmittelmarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich von 500 – 1.000 m nicht überschreiten sollte, ergibt sich hier insgesamt eine rechnerische Verkaufsflächenobergrenze von etwa 400 m² für den Lebensmittel-Einzelhandel. Unter Berücksichtigung der gegenwärtig auf dem Grundstück Kronsfordter Allee 126A vorhandenen Nahversorgungs Nutzungen besteht somit derzeit kein Spielraum für die Zulassung weiterer Lebensmittel-Einzelhandelsbetriebe.

Anders stellt sich die Situation nach dem bevorstehenden Umzug des Lebensmitteldiscounters vom bisherigen Standort Kronsfordter Allee 126 A an den Sonderstandort Berliner Straße / Kronsfordter Allee dar. Im Sinne der Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete sollte hier von der Ausnahmegenehmigung Gebrauch gemacht werden, um im Plangebiet wieder einen gebietsversorgenden Laden bzw. Lebensmittelmarkt ansiedeln zu können. Unter Berücksichtigung möglicher entschädigungsrechtlicher Ansprüche, die infolge der Überplanung der bisher auf dem Grundstück Kronsfordter Allee 126 A ausgeübten Einzelhandelsnutzungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können (siehe 6.1), muss dabei für das betreffende Grundstück auch ein Überschreiten der oben genannten Verkaufsflächenobergrenze von 400 m² in Betracht gezogen werden. Ihre Obergrenze findet die Zulassungsfähigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel jedoch immer in der Schwelle der Großflächigkeit, d.h. Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² können im Gewerbegebiet auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden (siehe oben).

Fabrikverkauf / Handwerkerprivileg

Abweichend vom generellen Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe können für im Plangebiet ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Sektors ausnahmsweise Verkaufsstätten für in Eigenproduktion hergestellte zentrenrelevante Waren als untergeordnete Betriebsteile zugelassen werden; gleiches gilt für Verkaufsstätten nahversorgungsrelevanter Produkte (textl. Festsetzung 1.5). Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsstätten im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb vor Ort stehen. Die Verkaufsstätte 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. 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 Bindung für alle Ausnahmen gilt jedoch, dass die Verkaufsfläche zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente 100 m² nicht überschreiten darf.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Von der Kronsforder Allee abgerückte Baugrenze

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bauflucht entlang der Kronsforder Allee setzt der Bebauungsplan in einem Abstand von 9,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eine Baugrenze fest. Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft die Baugrenze auf einer Länge von etwa 80 m parallel zur angrenzenden Bahntrasse, um die Erschließung des Grundstücks Kronsforder Allee 132 zu gewährleisten.

Hinter der Baugrenze sind die Grundstücksflächen in voller Tiefe überbaubar. Einschränkungen ergeben sich hier allein aus den Abstandsflächenerfordernissen der Landesbauordnung. Gemäß § 6 (5) der Landesbauordnung in der seit dem 1. Mai 2009 geltenden Fassung beträgt das erforderliche Maß für die Tiefe der Abstandsflächen in Gewerbegebieten 0,2 H, mindestens jedoch 3,0 Meter.

Offene Bauweise bei maximal zweigeschossiger Bebauung entlang der Kronsforder Allee

Zur Wahrung der offenen, eher kleinteiligen Bebauungsstruktur entlang der Kronsforder Allee setzt der Bebauungsplan für die straßenseitigen Grundstücksflächen (GEe-Flächen) die offene Bauweise im Sinne des § 22 (2) BauNVO fest. Gebäude müssen hier somit mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden, wobei die jeweilige Gebäudelänge 50 m nicht überschreiten darf.

Im Sinne der offenen Bebauungsstruktur wird die Grundflächenzahl für die straßenseitigen Flächen auf 0,6 begrenzt. Analog zur südöstlich der Kronsforder Allee vorhandenen Bebauung dürfen straßenseitig bis zu zwei Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss, das nicht Vollgeschoss ist, errichtet werden. Davon ausgehend beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7,0 m, die maximal zulässige Firsthöhe 12,0 m.

Höhenbeschränkungen für die rückwärtigen Flächen

Für die rückwärtigen Grundstücksflächen verzichtet der Bebauungsplan bewusst auf Regelungen zur Bauweise, d.h. hier können auch weiterhin Gebäudelängen von über 50,0 m entstehen. Unter der Voraussetzung gegenseitiger nachbarlicher Zustimmungen darf dabei im Bedarfsfall auch an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Für die rückwärtigen Grundstücksflächen wird auch die in § 17 (1) BauGB bestimmte GRZ-Obergrenzen von 0,8 vollständig ausgeschöpft. Als Ausgleich für die geringfügig reduzierte Bebaubarkeit der straßenseitigen Grundstücksflächen darf dieses Maß gemäß § 19 (4) Satz 3 BauGB durch Stellplätze und Zufahrten ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Voraussetzung für die Erteilung der Ausnahme ist, dass je 200 m² überbauter Grundfläche, mit der die GRZ von 0,8 überschritten wird, ein großkroniger standortgerechter Baum der Qualität 18/20 (oder ersatzweise zwei Bäume der Qualität 14/18) gepflanzt wird. Die Überschreitungsmöglichkeit trägt auch der auf einigen Grundstücken bereits vorhandenen hohen Versiegelung Rechnung.

Bauliche Anlagen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen sollen die Firstlinie der straßenseitigen Bebauung und damit eine Höhe von 12,0 m nicht überschreiten. Sofern betriebliche Erfordernisse im Einzelfall Überschreitungen des 12-m-Maßes erfordern, soll ggf. von der Befreiungsmöglichkeit nach § 31 (2) BauGB Gebrauch gemacht werden.

5.2.3 Pflanzbindungen

Stellplatzbegrünung

Um eine angemessene Gliederung und Eingrünung größerer Stellplatzanlagen für Mitarbeiter, Besucher und Kunden zu gewährleisten, gilt ab einer Größe von 20 Stellplätzen eine Verpflichtung zur Stellplatzbegrünung. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m² großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen (textl. Festsetzung 4.1).

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt den im Geltungsbereich gelegenen Teil der Kronsfordter Allee als Straßenverkehrsfläche fest. Sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet grenzen an die öffentliche Verkehrsfläche der Kronsfordter Allee an, sodass ihre Erschließung gesichert ist und auf die darüber hinausgehende Sicherung von Wegerechten verzichtet werden kann.

Im Bereich des Grundstücks Kronsfordter Allee 126A weicht der Verlauf der begradigten nordwestlichen Straßenbegrenzungslinie geringfügig von den vorhandenen Flurstücksgrenzen ab.

5.3.2 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden. Aufgrund des Gebietscharakters des festgesetzten Gewerbegebietes kann davon ausgegangen werden, dass für Ver- und Entsorgungsanlagen in der Regel eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden kann.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Kronsfordter Allee vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Dabei wird das Schmutzwasser einer in der Kronsfordter Allee verlaufenden Schmutzwasserleitung zugeführt. Die Regenwasserentsorgung erfolgt teilweise über eine ebenfalls in der Kronsfordter Allee verlaufende Regenwasserleitung (DN 200), teilweise über direkte Einleitung in einen am südlichen Rand des Plangebietes verlaufenden Graben.

Die Entsorgungsbetriebe weisen im Zusammenhang mit der Regenwassereinleitung in den auf Bahnflächen verlaufenden Graben darauf hin, dass der Durchlass unter der Bahntrasse

sowie der Graben zur Rothebek gerade erneuert wurden. Sofern die zulässige GRZ bei Umbauten oder baulichen Erweiterungen auf einzelnen Grundstücken vollständig ausgenutzt werden sollte, kann ggf. eine Regenrückhaltung auf dem jeweiligen Grundstück erforderlich werden, die dann im wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren gefordert würde.

5.4 Nachrichtliche Übernahmen

Geschützte Allee

Auf den gemäß § 21 (1) des Landesnaturschutzgesetzes vom 24. Februar 2010 i.V.m. § 1 Nr. 8 der Biotopverordnung vom 22. Januar 2009 bestehenden Schutzstatus der Alleebäume in der Kronsfordter Allee wird textlich verwiesen.

5.5 Hinweise

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann (s. auch 2.2) ist vor Beginn von Bauarbeiten beim Amt für Katastrophenschutz ein Antrag auf Untersuchung der Flächen zu stellen. Im Textteil des Bebauungsplans wird auf die potenzielle Kampfmittelbelastung sowie auf den erforderlichen Untersuchungsbedarf hingewiesen.

Potenzielle Bodenverunreinigungen

Da Bodenverunreinigungen, die im Zuge von Baumaßnahmen ordnungsgemäß zu entsorgen sind, aufgrund der bisher im Plangebiet ausgeübten gewerblichen Nutzungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden können, wird auf erforderliche Abstimmungen mit der Unteren Boden-schutzbehörde und daraus ggf. resultierende Untersuchungsbedarfe hingewiesen. Die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB kommt nicht in Betracht, da bisher keine fundierten Erkenntnisse zu solchen Belastungen vorliegen.

Die bisher im Plangebiet ausgeübten Gewerbenutzungen lassen auch nicht das Vorkommen von Bodenverunreinigungen erwarten, die keiner ordnungsgemäßen Entsorgung oder auch Sanierung zugeführt werden könnten, sodass die Umsetzung der Planung, d.h. die Errichtung und Nutzung von Gewerbegebäuden, auch im Falle von Altlastenfunden nicht in Frage gestellt wäre.

Ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm und Erschütterung durch den Bahnbetrieb

Da bahnbetriebsbedingte Immissionen (Lärm und Erschütterungen) im Einwirkungsbereich der angrenzenden Bahntrassen nach Auskunft der DB Netz AG nicht gänzlich auszuschließen sind, wird darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben in diesem Bereich ggf. Schutzanlagen oder sonstige bauliche Schutzmaßnahmen erforderlich werden können. Entsprechende Anforderungen sind jedoch allenfalls für Wohnnutzungen, die nur ausnahmsweise als betriebszugehörige Nutzungen zugelassen werden können, sowie für besonders sensible Gewerbenutzungen zu erwarten, die z.B. mit schwingungssensiblen Messungen arbeiten. Sind solche Nutzungen vorgesehen, ist vom Bauherrn im Einzelfall die Einhaltung der in den jeweils geltenden Bestimmungen festgelegten Grenz- bzw. Anhaltswerte sicherzustellen (für Erschütterungen siehe DIN 4150 „Erschütterungen“ im Bauwesen; Teil 2 „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ (1999-06) und Teil 3 „Einwirkungen auf bauliche Anlagen“ (1999-02)).

Berücksichtigung von Bahnschutzbelangen bei Pflanzungen entlang der Bahntrassen

Unter Berücksichtigung der Belange der DB Netz AG sind Bepflanzungen im Bereich der Bahnböschungen gemäß Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und auszuführen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Die in dem eingeschränkten Gewerbegebiet an der Kronsfordter Allee gegenwärtig ausgeübten gewerblichen Nutzungen sind mit der Einschränkung des Störpotenzials auf Mischgebietsniveau vereinbar. Da darüber hinaus die Zulässigkeit von GE-Nutzungen gemäß § 34 (2) BauGB länger als 7 Jahre besteht, sind entschädigungsrechtliche Forderungen, die mit der Reduzierung des zulässigen Störgrades der betroffenen Grundstücksteile begründet werden können, gemäß § 42 (3) BauGB ausgeschlossen.

Da im Plangebiet weder großflächige Einzelhandelsbetriebe, noch Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden sind, werden durch den vorgesehenen Ausschluss solcher Betriebe ebenfalls keine Entschädigungsforderungen nach § 42 (3) BauGB begründet.

Mit Ausnahme des Grundstückes Kronsfordter Allee 126 A gilt dies auch uneingeschränkt für die Beschränkung der Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe auf den Ausnahmetatbestand. Für das Grundstück Kronsfordter Allee 126A, auf dem derzeit mehrere nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe ansässig sind, beugt die Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe im Ausnahmetatbestand entschädigungsrechtlicher Forderung nach § 42 (1) und (3) BauGB vor. Solche Entschädigungsforderungen, die theoretisch mit einer nicht unwesentlichen Wertminderung des Grundstücks bzw. erheblichen Eingriffen in ausgeübte Nutzungen begründet werden könnten, wären bei einem vollständigen Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben für dieses Grundstück nicht gänzlich auszuschließen. Deshalb sollen in Anwendung der Ausnahmeregelung im Bedarfsfall für die ausgeübten Einzelhandelsnutzungen auch bauliche Veränderungen auf dem betreffenden Grundstück zugelassen werden können, die bei einer Ausschlussfestsetzung im Rahmen des normalen Bestandsschutzes nicht möglich wären. Der Eigentümer des betreffenden Grundstücks Kronsfordter Allee 126A hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens seine Zustimmung zur Ausnahmezulässigkeit nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen geäußert und im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Bedenken mehr gegenüber den Inhalten des Bebauungsplanes vorgebracht.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

6.2.1 Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzungen

Die Einschränkung des Störpotenzials gewerblicher Nutzungen entlang der Kronsfordter Allee mittels Begrenzung der von ihnen ausgehenden Belästigungen auf Mischgebietsniveau trägt der Schutzbedürftigkeit der östlich anschließenden Wohnbebauung Rechnung.

Für die im Gewerbegebiet (GE und GEe) ausnahmsweise zulassungsfähigen betriebsgebundenen Wohnnutzungen gilt ein mit der gewerblichen Nutzung verbundener vergleichsweise geringer Schutzanspruch. Dabei sind für gewerbliche Nutzungen im GE gemäß TA Lärm Grenzwerte von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) einzuhalten. Im GEe gelten um 5 dB(A) geringere Grenzwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) im GEe. Aufgrund der

von den Gewerbebetrieben ausgehenden Lärm- und sonstigen Emissionen muss die Zulässigkeit auch betriebszugehöriger Wohnnutzungen auf den Ausnahmetatbestand beschränkt bleiben. Für die Lärmbelastung durch den Straßenverkehr der angrenzenden Kronsfordter Allee ergeben sich für Arbeitsstätten im Plangebiet keine über diesen Schutzanspruch hinausgehenden Anforderungen. Gemäß DIN 18005 müssen in Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten nachts 55 bzw. 50 dB(A) durch Verkehrslärm in Kauf genommen werden.

Sofern betriebszugehörige Wohnungen im Ausnahmetatbestand im Baugenehmigungsverfahren genehmigt werden sollen, sind die in der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgelegten Anforderungen des baulichen Schallschutzes zu berücksichtigen. Sofern betriebszugehörige Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich der angrenzenden Bahntrassen vorgesehen sind, sind darüber hinaus die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ zu beachten.

6.2.2 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades (bis zu 90 %) und der geringen biotischen Wertigkeit der wenigen vorhandenen Freiflächen im Plangebiet sind bei Umsetzung des Bebauungsplans lediglich für das bisher nur geringfügig bebaute Grundstück Kronsfordter Allee 132 Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts zu erwarten. Da das Plangebiet aber auf der Grundlage von § 34 (2) BauGB bereits heute als Gewerbegebiet mit einer hohen Grundstücksausnutzung bebaubar ist und für das betreffende Grundstück eine zusätzliche Bebauung bereits genehmigt wurde, besteht hier gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB kein Ausgleichserfordernis.

Durch die Beschränkung der Bebauungshöhe auf eine maximal zweigeschossige Bebauung bzw. auf eine Firsthöhe/Oberkante von maximal 12,0 m bereitet der Bebauungsplan auch keine Eingriffe in das Landschaftsbild vor.

Der Erhalt größerer Bäume auf straßenseitigen Grundstücksflächen, die in das Straßenbild hineinwirken, kann im Einzelfall in Anwendung der städtischen Baumschutzsatzung erwirkt werden. Eine darüber hinausgehende Festsetzung von Erhaltungsbindungen im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

6.2.3 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Das Plangebiet ist aufgrund seiner starken Versiegelung als weitgehend lebensfeindliches Areal einzustufen, das allenfalls für Ubiquisten in den Randbereichen einen geringen ökologischen Wert besitzt. Von gewisser Bedeutung als mögliches Habitat sind lediglich die vorhandenen Gehölzbestände zu sehen. So ist anzunehmen, dass die Gehölze mitunter von Vögeln (sämtliche europäische Arten gelten als besonders geschützt) als Nistplätze genutzt werden. Zwar können Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtphase infolge von Bauarbeiten nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden, das Zugriffsverbot des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG wird hierdurch jedoch nicht berührt. Aufgrund der umliegenden Grünflächen (begrünte Bahndämme und Kleingartenflächen) ist davon auszugehen, dass nicht jede Störung eines einzelnen Vogelpaares mit einer Verschlechterungen der lokalen Population der jeweiligen Vogelart gleichzusetzen ist.

Die teilweise bereits vorhandene Hecke bzw. Strauchpflanzung im westlichen Plangebiet soll erhalten und nach Norden maßgeblich ergänzt werden. Somit bleiben theoretisch mögliche,

aber aufgrund der o. g. genannten Einschätzungen für unwahrscheinlich gehaltene Nistmöglichkeiten auch für geschützte Vogelarten erhalten.

Grundsätzlich besteht für alle Tierarten eine Ausweichmöglichkeit in umliegende Grünbereiche.

Um Brut- und Aufzuchtplätze der heimischen Tierwelt nicht zu gefährden, darf die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern i. d. R. nicht während der Vegetationszeit vom 1. März bis zum 30. September des Jahres durchgeführt werden.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden oder sonstige von der Hansestadt Lübeck durchzuführenden Maßnahmen erforderlich.

8. Kosten und Finanzierung

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

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

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.02.1996 die Aufstellung des Bebauungsplanes 09.08.00 – Kronsfordter Allee 126-132 – beschlossen.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 15.06.2009 ist der Aufstellungsbeschluss in der Form ergänzt und geändert worden, dass

- der Geltungsbereich geringfügig verkleinert wurde (Herausnahme nicht zum Gewerbegebiet gehörender Bahnflächen),
- die Bezeichnung des Bebauungsplanes im Sinne einer korrekten Anstoßwirkung geändert wurde (Einbeziehung des Grundstücks Kronsfordter Allee 124 und Klarstellung, dass nur die Grundstücke mit geraden Nummern zwischen 124 und 132 betroffen sind) sowie
- das Verfahren auf ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB umgestellt und dabei auf eine frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB verzichtet wurde.

Durch die Aufstellung im vereinfachten Verfahren konnte gemäß § 13 (3) BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden. Dies war auch unter Naturschutzaspekten vertretbar, da im Plangebiet keine besonders geschützten Biotope, Tier- und Pflanzenarten anzutreffen sind und der Bebauungsplan aufgrund des vorhandenen Gewerbegebietscharakters mit starker Grundstücksüberbauung und Versiegelung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet.

Planungsanzeige und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 13.10.2010 gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz erstmalig angezeigt. Die zunächst mit Schreiben vom 30.12.2010 vorgebrachten Bedenken bezüglich eines nicht für hinreichend erachteten Ausschlusses von Einzelhandelsnutzungen konnten mit Schreiben des Bereichs Stadtplanung vom 14.04.2011 ausgeräumt werden, sodass die Landesplanungsbehörde dem ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes 09.08.00 unter raumordnerischen und landesplanerischen Erwägungen mit Schreiben vom 05.05.2011 abschließend zugestimmt hat.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines gegliederten Gewerbegebietes im Bebauungsplan 09.08.00 kann aus der Gewerbeflächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

Erlass einer Veränderungssperre und Verlängerung ihrer Geltungsdauer

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 17.07.2008 die Anordnung einer Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 09.08.00 und am 01.07.2010 die Verlängerung der Geltungsdauer der Veränderungssperre um ein Jahr bis zum 18.08.2011 beschlossen (verkündet im Amtsblatt vom 20.07.2010).

Es wird davon ausgegangen, dass die Veränderungssperre mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 09.08.00 noch im Juli 2011 und damit termingerecht vor Ablauf der oben genannten Frist außer Kraft gesetzt werden kann.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 13.07.2009 bis einschließlich 24.07.2009 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer am 16.07.2009 in Gewerberäumen vor Ort durchgeführten Erörterungsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Erörterungsveranstaltung sowie in einer eingegangenen Stellungnahme wurden von anwesenden Grundstückseigentümern und –nutzern grundlegende Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht. Dabei wurden u.a. das Erfordernis der Aufstellung eines Bebauungsplanes sowie der dabei zugrunde gelegte Gewerbegebietscharakter des Plangebietes infrage gestellt. Die vorgebrachten Bedenken richteten sich insbesondere gegen den mit der Bebauungsplanung zu diesem Zeitpunkt noch verfolgten nahezu vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen. Begründet wurden die Bedenken von den Einwendern zum einen mit der Versorgungsfunktion vorhandener nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen für das angrenzende Wohngebiet Rothebeck, zum anderen mit der eingeschränkten wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Grundstücke infolge der Nutzungsbeschränkung auf klassische gewerbliche Nutzungen (ohne Einzelhandel).

Von dem Eigentümer des Grundstücks Kronsforder Allee 126/126A wurde konkret eine Neubauung des Grundstücks bei Reduzierung der vorhandenen Verkaufsfläche für die vorhandenen Nahversorgungsnutzungen vorgeschlagen, die bei einer Beschränkung auf den Bestandsschutz ausgeschlossen wäre.

Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind die Inhalte des Bebauungsplanes in der Form modifiziert worden, dass nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen unter Berücksichtigung der ausgeübten Nutzungen und ihrer Versorgungsfunktion für das angrenzende Wohngebiet Rothebek in begrenztem Umfang ausnahmsweise zulassungsfähig sind. An dem weitestgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrumsrelevanten Sortimenten wird hingegen unter Berücksichtigung der gesamtstädtischen Zielsetzung, diese Nutzungen in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren zu konzentrieren, festgehalten.

Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Der vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck am 06.12.2010 gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes 09.08.00 und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2010 bis einschließlich 21.01.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Von Bürgern sind dabei zwei Stellungnahmen zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes (Fassung vom 22.10.2010) beim Bereich Stadtplanung eingegangen.

Der dabei vorgeschlagene Verzicht auf den Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat in Abwägung mit den Belangen gewerblicher Klein- und Mittelbetriebe und der für diese Gewerbebetriebe vorgesehenen Sicherung von Gewerbeflächen keine Berücksichtigung gefunden. Ebenfalls keine Berücksichtigung gefunden hat die vorgeschlagene allgemeine Zulässigkeit nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsbetriebe (anstelle der festgesetzten Ausnahmeregelung), da im Falle der Regelzulässigkeit Einzelhandelsagglomerationen nicht ausgeschlossen werden können, die unter Berücksichtigung des städtischen Zentrenkonzeptes und nicht zuletzt landesplanerischer Vorgaben zum Schutz ausgewiesener Versorgungszentren zwingend zu vermeiden sind. Darüber hinaus waren auch hier die Belange von Klein- und Mittelbetrieben des Handwerks sowie des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Die in einer anderen Stellungnahme vorgeschlagene Mischgebietsfestsetzung für die straßenseitigen Grundstücksflächen (anstelle der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes) hat aus Gründen der Konfliktvermeidung zwischen vorhandenen Gewerbenutzungen und den im MI allgemein zulässigen neuen Wohnnutzungen keine Berücksichtigung gefunden. Die Beschränkung der Wohnnutzungen im Gewerbegebiet auf betriebszugehörige im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO trägt insbesondere auch den Interessen der im Plangebiet ausgeübten Gewerbenutzungen nach einem Fortbestand ohne nachträgliche Immissionsschutzrechtliche Auflagen Rechnung.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 09.12.2010 über den ausgelegten Bebauungsplanentwurf informiert und hierzu um Stellungnahme bis zum 17.01.2011 gebeten.

Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung sind weder Bedenken, noch konkrete Anregungen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes in Plan und Text vorgebracht worden.

Die in einer Stellungnahme der Deutschen Bahn AG formulierten Anforderungen bezüglich ggf. erforderlicher Maßnahmen zum Schutz vor bahnbetriebsbedingten Immissionen sind als Hinweise in den Teil B (Text) des Bebauungsplanes aufgenommen worden (siehe 5.5).

Gleiches gilt für die von der DB für Pflanzungen im Bereich der angrenzenden Bahntrassen vorgegebene Berücksichtigung der Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“.

Da es sich bei Aufnahme der Hinweise um Ergänzungen ohne Festsetzungscharakter handelt, ist die Durchführung erneuter Beteiligungsverfahren nach § 4a (3) BauGB für die vorgenommenen redaktionellen Ergänzungen nicht erforderlich.

Satzungsbeschluss

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB hat sich kein neuer Sachverhalt für den Bebauungsplan 09.08.00 ergeben, so dass der ausgelegte Entwurf unter Berücksichtigung der oben dargelegten redaktionellen Ergänzung von Hinweisen gemäß § 10 (1) BauGB am 30.06.2011 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck als Satzung beschlossen werden konnte.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. April 2011 (BGBl. I S. 619)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)

9.3 Fachgutachten

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes 09.08.00 mussten keine Fachgutachten erstellt werden.

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

Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

Karsten Schröder
Bereichsleitung