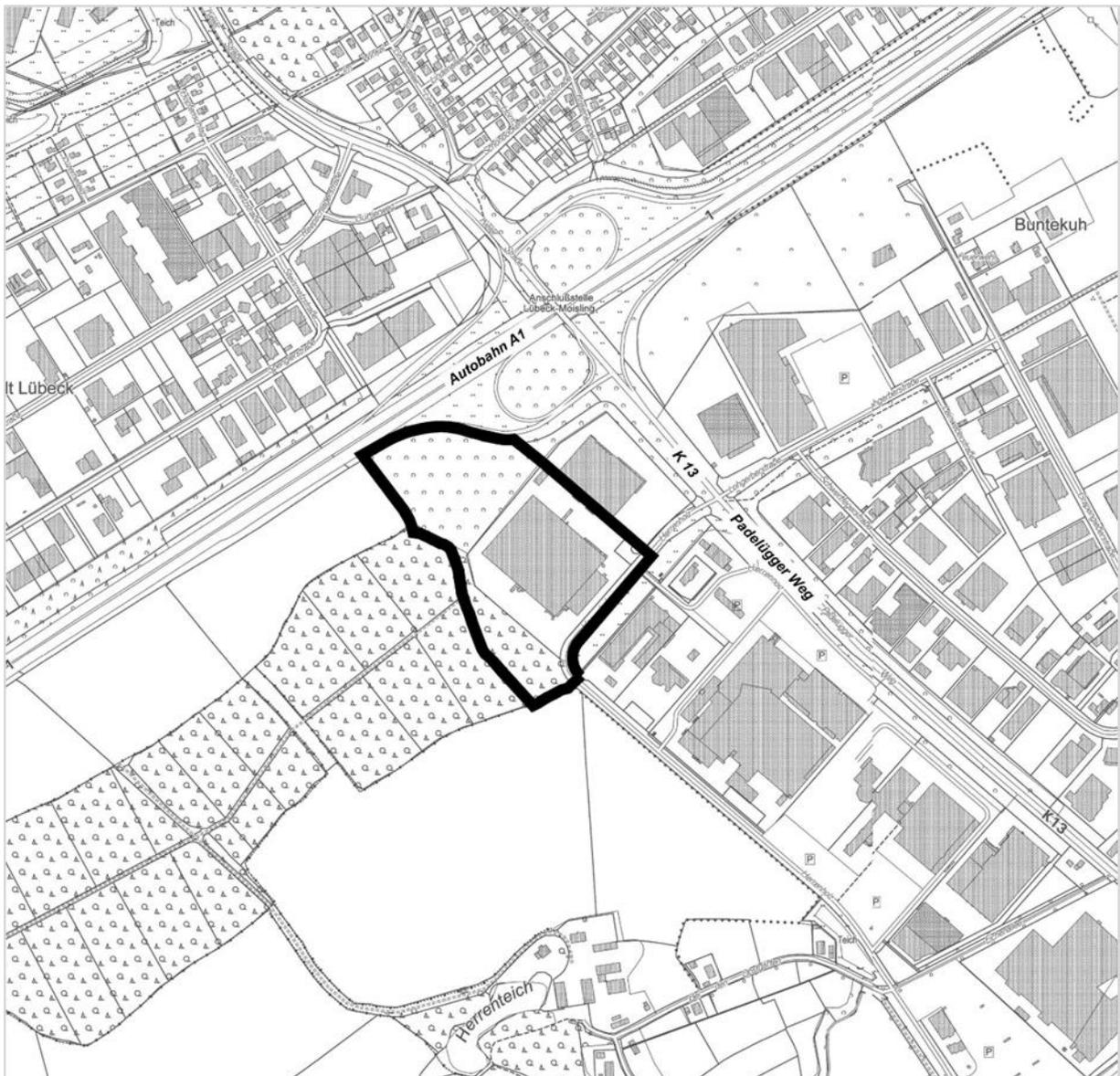


**Zusammenfassende Erklärung**  
gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

**Bebauungsplan 22.57.00 Herrenholz Nord (CITTI-Großhandelslager)**

Stand: 10.07.2017



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

**Inhaltsübersicht:**

<b>1. Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -</b>	<b>2</b>
<b>2. Berücksichtigung der Umweltbelange</b>	<b>3</b>
<b>3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung</b>	<b>5</b>
<b>4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten</b>	<b>8</b>

---

**1. Anlass, Erfordernis sowie Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.57.00 Herrenholz Nord (CITTI-Großhandelslager)**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil 4 - Buntekuh und Stadtbezirk 22 - Buntekuh und umfasst die Grundstücke des jetzigen CITTI-Großhandelslagers, einen Teil der Straße Herrenholz und nordwestlich angrenzender Waldflächen. Begrenzt wird der ca. 7,29 ha große Plangeltungsbe- reich südöstlich von der Straße Herrenholz, nordöstlich von einem bebauten Gewerbegrund- stück, nördlich von der Autobahn A1 und westlich von einem Knickverlauf im Waldbereich.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Erweiterung des bestehen- den CITTI-Großhandelslagers Lübeck, Herrenholz 1, um ca. 4.600 m<sup>2</sup> in nordwestlicher Richtung zur Autobahn A1. In Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen, Fahrstreifen und Versicke- rungsflächen beträgt die Erweiterungsfläche des Grundstücks rd. 9.800 m<sup>2</sup>.

Das Gebiet des vorgesehenen qualifizierten Bebauungsplanes 22.57.00 "Herrenholz Nord (CI- TTI-Großhandelslager)" überplant ein Teilgebiet des rechtsgültigen qualifizierten Bebauungspla- nes 22.56.00 "Gewerbegebiet Herrenholz Nord".

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die vorgesehene Erweiterung inner- halb der bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche nicht realisierbar und damit nach gel- tendem Planungsrecht ohne Änderung der Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist.

Die Begründung für die Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche in Richtung Autobahn A1 ist im Folgenden erläutert.

Notwendigkeit: Die nordwestliche Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers wird durch ein verändertes Käuferverhalten und durch die positive Unternehmensentwicklung not- wendig. Das veränderte Käuferverhalten spiegelt sich in dem Mehrbedarf von gekühlten Flächen (Molkereiprodukte), Lager im Plus-Kühlbereich und Tiefkühlprodukte im Tiefkühl-Bereich wider.

Die Erweiterungsmöglichkeit der gekühlten Flächen in Richtung Herrenholz ist nicht mehr gege- ben. Nur die Umstrukturierung innerhalb des Gebäudes im direkten Anschluss an die vorhande- nen Kühl- und Tiefkühlräume ermöglicht die optimierte Ausnutzung der Energieträger (gemein- same Technikzentralen etc.) und ausreichende interne Logistik.

Dadurch muss in die Bereiche der bestehenden, gebäudeintern anschließenden Trockensorti- mentslagerflächen hinein erweitert und dieser Teil in nordwestlicher Richtung verlagert werden. Eine Reduzierung der Lagerflächen ist nicht möglich, da die Industrie die Belieferung von Groß-

handelshäusern nur in großen Mengen vornimmt und somit eine für den Lebensmittelhandel erhöhte Lagerhaltung erforderlich ist.

Eine Ergänzung des Trockensortimentslagers beinhaltet auch eine Erweiterung der Expeditionsflächen (Bereitstellung der kommissionierten Waren) und damit verbunden auch eine Erweiterung der Tore mit Anstellflächen für Lkw vor dem Gebäude. Diese weiteren Anstellflächen sind notwendig, da die erhöhte Anzahl von Touren nicht durch mehr Schichten aufgefangen werden, da es in einigen Städten, wie z. B. in den Ostseebädern, Nachtfahrverbote gibt und somit eine Anlieferung nachts nicht möglich ist.

Art und Umfang: Für die Verlagerung der Trockensortimentslagerflächen wird ein Erweiterungsanbau um ca. 4.600 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die Erweiterung des Gebäudes und seiner umliegenden Flächen muss für einen optimierten wirtschaftlichen Betrieb in Fortführung der bisherigen Organisation in Richtung Nordwesten in nahezu gleicher Gesamtbreite des Baukörpers erweitert werden. Es wird eine Verlängerung des bestehenden Gebäudes in nahezu voller Breite mit einer entsprechenden Verschiebung und Erweiterung der umlaufenden Fahr- und Stellplatzflächen für Fahrzeuge angestrebt. Die Erweiterung soll durch direkten Anbau an die bisherige Lagerhausfläche erfolgen.

Für die Mitarbeiter sind zusätzliche Stellplätze zwischen Wald und neuem Anbau vorgesehen.

Die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt bestehen und soll auch für den Erweiterungsbereich gelten. Die zulässigen Nutzungen werden gegenüber den derzeit geltenden Festsetzungen beschränkt: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, um mittelfristig den Einzelhandel auf die regionalen Sonderstandorte CITTI-Park und PLAZA zu beschränken. Die geplante Fortschreibung des Lübecker Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes für den regionalen Sonderstandort "Buntekuh - Herrenholz" sieht eine entsprechende Anpassung vor.

Infolgedessen beschränkt sich die Zulassung möglicher Verkaufsflächen ausnahmsweise auf Verkaufsstätten eines im Plangeltungsbereich ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

## **2. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers Lübeck, Herrenholz 1, um ca. 4.600 m<sup>2</sup> in nordwestlicher Richtung zur Autobahn A1.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die vorgesehene Erweiterung innerhalb der bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche nicht realisierbar und damit nach geltendem Planungsrecht ohne Änderung der Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist.

Hierfür muss mit rd. 1,14 ha in angrenzende Waldflächen und in das Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" eingegriffen werden. Somit ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes, der Aufstellung des Bebauungsplanes und der zu beantragenden Waldumwandlung auch die Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.57.00 wurde für die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.57.00 zu berücksichtigen waren, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan) ausführlich dargelegt. Im Rahmen der Umweltprüfung

haben folgende umweltbezogene Fachgutachten und Fachplanungen Berücksichtigung gefunden:

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Hansestadt Lübeck 2010: "Erholung in Lübeck". Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept auf der Grundlage des am 04.03.2008 beschlossenen (Gesamt-) Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck in 6 Heften. Stand 02/2010
- Hansestadt Lübeck 2010: Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK. Stand 2010
- Hansestadt Lübeck 2011: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept. Fachbereich Planen und Bauen. Lübeck plant und baut. Heft 105 / April 2011
- BBS Büro Greuner-Pönicke 2015: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan Nr. 22.57.00, Herrenholz Nord. Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand: 17.08.2015
- Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2016: B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10 Hansestadt Lübeck. Verkehrstechnische Untersuchung. Im Auftrag der CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG. November 2016.
- UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erstbewertung eines potentiellen Altstandortes gemäß Altlasten-Leitfaden Erfassung Schleswig-Holstein in der Stadt Lübeck Herrenholz 1, Lübeck. Stand: 25.08.2015.
- UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erweiterung CITTI-Park Lübeck – B-Plan 22.57.00 Erkundung und Klassifizierung möglicher Bodenverunreinigungen. Stand: 30.09.2015.
- IGB Ingenieurgesellschaft mbH 2015: Lübeck, Herrenholz 1, Chefs Culinar Nord GmbH & Co. KG - Gebäudeerweiterung. Erkundung und Untersuchung des Baugrundes, Beurteilung der Gründungsverhältnisse. Stand: 13.10.2015
- LAIRM CONSULT GmbH 2016: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22.57.00 der Hansestadt Lübeck. Stand 18.07.2016
- Ingenieur-Beratung Hauck: Lageplan Erweiterung Großhandelslager. Versickerung 500. Stand 12.05.2017
- Bestandsaufnahme und -bewertung der Bäume im Geltungsbereich des B-Plans 22.57.00 Herrenholz Nord. Baumtabellen, PROKOM, Lübeck, 10.08.2015
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum Bebauungsplan 22.57.00 – Herrenholz Nord (CITTI-Großhandelslager), PROKOM, Lübeck, 12.04.2017
- Landschaftsschutzgebiet „Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“. Entlassung von Flächen aus dem zuvor genannten LSG im Zuge der 120. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes 22.57.00 - Herrenholz Nord, PROKOM, Lübeck, 19.10.2016
- Antrag zur Umwandlung von Wald nach § 9 LWaldG , PROKOM, Lübeck, 15.12.2016

Auf Grundlage der vorangehend aufgeführten umweltbezogenen Gutachten und Planungen und der im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Anregungen sind die Umweltbelange im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt worden:

Teilflächen des Plangeltungsbereichs liegen im rd. 830 ha großen Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Diese Teilflächen, die künftig als Gewerbegebiet entwickelt werden sollen, müssen aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgliedert werden. Für die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes in diesem Be-

reich ist dementsprechend eine Änderung der "Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck" vom 17.06.1998 erforderlich. Die Verordnung trat am 21.10.1998 in Kraft.

Das Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung wurde von der UNB der Hansestadt Lübeck parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 22.57.00 wird eine schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die auf dieser Grundlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchzuführenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden sodann im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Umfang der Neuversiegelung im Plangeltungsbereich wird durch die Nutzung bereits überbauter Flächen von vornherein minimiert.

Der für die Neuversiegelung, die Waldumwandlung und die Eingriffe in Lebensstätten von Vogelarten der Gehölze im Plangeltungsbereich ermittelte Ausgleich wird auf einer externen Kompensationsfläche außerhalb des Plangeltungsbereichs zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten erbracht.

Es wurden für die mit der geplanten Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers und den erforderlichen Erschließungsmaßnahmen verbundenen Neuversiegelungen, Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser, Lebensraumverluste, Beeinträchtigungen von Pflanzen und Tieren sowie des Landschafts- und Ortsbildes im Bereich des Waldes allgemeine naturschutzrechtliche Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, die z.T. innerhalb des Geltungsbereiches realisiert werden (Fassaden-, Dachbegrünung oder Pflanzung von Bäumen) sowie im Bereich des vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck erarbeiteten Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzeptes "Neue Koppel" zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten (hier insbesondere Kompensationsmaßnahmen wie Aufforstung mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen, Entwicklung von mesophilem Grünland, Anlage eines rd. 460 m langen Wanderweges).

Für die zu erwartenden Betroffenheiten geschützter Tierarten (Brutvögel) wurden ebenfalls Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die z.T. im Geltungsbereich umzusetzen sind (Beschränkungen für die Baudurchführung) und z.T. multifunktional mit den o.g. allgemeinen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche "Neue Koppel" realisiert werden (Aufforstung mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen).

Für die zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen von der Betriebsfläche sowie der angrenzenden Hauptverkehrsstraße "Herrenholz" werden passive Schallschutzmaßnahmen durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 erforderlich und festgesetzt.

Die Umsetzung der o.g. Maßnahmen ist entweder durch Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans 22.57.00 oder durch begleitende städtebauliche Verträge zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Vorhabenträger verpflichtend gesichert worden.

### **3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Mit Schreiben vom 29.07.2015 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 22.57.00 und gegen die zugehörige 120. Änderung des Flächen-

nutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet Herrenholz Nord verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

#### Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligungen gingen zwei Stellungnahmen mit planungsrelevanten Inhalten ein.

Beide Stellungnahmen kritisieren hauptsächlich die hohen Lärmbelastungen auf dem Grundstück Herrenholz 18A und die Verwendung von falschen Verkehrszahlen für die Lärmprognose.

Da durch die Erweiterung des Großhandelslagers lediglich zusätzlich 90 Kfz pro Tag und Richtung zu erwarten sind, ist diese Erhöhung, bezogen auf die Gesamt-Verkehrsbelastung auf der Straße Herrenholz, nicht relevant. Dieses zeigt sich auch in der berechneten Lärmbelastung durch das Großhandelslager auf das Grundstück Herrenholz 18A, dort werden die geltenden Immissionswerte der TA Lärm eingehalten.

Die Immissionen auf das Grundstück Herrenholz 18A stammen hauptsächlich aus dem heute schon vorhandenen Verkehrslärm auf der Straße Herrenholz. Die zusätzlichen Verkehre aus der Erweiterung des Großhandels führen zu vernachlässigbaren Lärmerhöhungen.

Die Verkehrsuntersuchung basiert auf Verkehrsgutachten aus den Jahren 2014 und 2015. Die Verlässlichkeit der Untersuchung wurde durch den Bereich Verkehr der Hansestadt Lübeck bestätigt.

Die Inhalte der Stellungnahmen wurden nicht berücksichtigt.

#### Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (UNB) wurde darauf hingewiesen, dass der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck in seinem Entwicklungsteil die an den vorhandenen Betrieb angrenzenden Flächen, die für das Vorhaben in Anspruch genommen werden sollen, naturschutzfachlich als relativ hochwertig darstellt: Durchgängige Waldfläche mit drei gesetzlich geschützten Kleingewässern und „Eignungsfläche für den Biotopverbund“. Folgerichtig sind sämtliche Flächen naturschutzrechtlich geschützt und als Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes „Trave – Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“ ausgewiesen worden.

Die auch aus landschaftsplanerischer Perspektive schwerwiegende Entlassung der vorgesehenen gewerblichen Erweiterungsflächen aus dem rechtlichen Landschaftsschutz darf nach Ansicht der UNB aufgrund der besonderen räumlich-funktionalen Situation des Vorhabens lediglich als (einmaliger) Ausnahmefall bewertet und in diesem Fall akzeptiert werden. Die aus dem Entlassungsverfahren sich ergebenden Kompensationsanforderungen werden demnach im weiteren Verfahren naturschutzbehördlich zu klären sein. Die Hinweise der UNB wurden zur Kenntnis genommen. Das Verfahren zur Entlassung der in Anspruch genommenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet wurde parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes 22.57.00 durchgeführt. Die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes wird gemäß dem Ergebnis des Entlassungsverfahrens angeglichen (nachrichtliche Übernahme).

Das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde weist darauf hin, dass gemäß § 24 LWaldG Gebäude einen Waldabstand von dreißig Metern zu bestehendem Wald einhalten müssen. Um diesen Waldabstand einhalten zu können, ist eine Waldumwandlung im westlichen Teil des Plangel-

tungsbereichs, Richtung Autobahn A 1, unvermeidbar. Die Änderung der Nutzungsart an der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs von Wald in Grünfläche zur Einhaltung des 30 m Waldabstandes gemäß § 24 LWaldG setzt einen waldfreien Zustand der Fläche nach der Waldumwandlung voraus. In diesem Zusammenhang sollten die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass nach erfolgter Waldumwandlung die Abstandsgrünfläche langfristig und zukünftig waldfrei bleibt (z.B. durch Stockrodung zur Vermeidung einer Wiederbewaldung durch Stockausschlag oder durch ein fortwährendes Pflegekonzept). Die Hinweise der Unteren Forstbehörde wurden in die Begründung aufgenommen. Die Waldumwandlung wird bei der unteren Forstbehörde beantragt.

Die untere Bodenschutzbehörde teilt mit, dass das Grundstück Herrenholz 1 im hiesigen Boden- und Altlastenkataster als sogenannter Prüflistenfall P1 bzw. als aufgrund langjähriger gewerblicher Nutzung potenziell altlastenverdächtiges Grundstück geführt wird, für das bislang keine Erkenntnisse bzw. Untersuchungen vorliegen, die diesen potenziellen Altlastenverdacht ausräumen würden. Um den potenziellen Altlastenverdacht ausräumen zu können, wurde eine fachgutachterliche Erstbewertung erarbeitet. Die notwendigen Untersuchungen wurden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens sind in den Entwurf des Bebauungsplanes eingeflossen.

Die beteiligten Naturschutzverbände (NABU und AG 29) sehen die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet kritisch, da dadurch der Schutzstatus der Landschaftsschutzgebietsverordnung immer mehr entwertet wird. In Anbetracht der unmittelbar danebenliegenden lärmintensiven Autobahn und der Abfahrt-Auffahrt-Schleife der A 1 sowie des vermutlich geringen Wertes der betroffenen Waldteile scheint nach Ansicht der Verbände die vorliegende Planung vielleicht vertretbar, sofern keine geeigneteren, naturschonenderen Alternativen gegeben sind. Anderweitige Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geprüft. Der Kompensationsbedarf für den Waldverlust ist mit der zuständigen unteren Forstbehörde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck abgestimmt worden. Für das entfallende Landschaftsschutzgebiet wurde eine gesonderte Kompensation berücksichtigt.

Zur Sicherung einer optimierten Regenwasserbewirtschaftung im Geltungsbereich wurde von Seiten der Unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck für die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes ein Konzept zur Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung gefordert. Aufgrund durchgeführter Berechnungen zur Versickerungsfähigkeit des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangeltungsbereichs ist im B-Plan an der nordwestlichen Grenze der Gewerbegebietsfläche eine Fläche für die Versickerung festgesetzt. Das Entwässerungskonzept für die Erweiterung des Großhandelslagers wurde aufgrund eines Hinweises der Unteren Wasserbehörde zum Entwurf des Bebauungsplans 22.57.00 überarbeitet.

Aufgrund der Forderung der UNB nach einem Artenschutzgutachten wurde im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Prüfung für die Fällung der Bäume im Zuge der Erweiterung der Gewerbegebietsflächen eine Bauzeitenregelung festgelegt. Für die zu erwartenden Betroffenheiten geschützter Tierarten (Brutvögel) wurden ebenfalls Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgelegt, die z.T. im Geltungsbereich umzusetzen sind (Beschränkungen für die Baudurchführung) und z.T. multifunktional mit den allgemeinen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche "Neue Koppel" realisiert werden (Aufforstung mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen).

Zum Schutz der Büronutzungen im Plangeltungsbereich vor Verkehrslärm und Gewerbelärm wurden im Entwurf des Bebauungsplanes auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung die Lärmpegelbereiche IV, V und VI festgesetzt.

Das Gewerbegrundstück ist schon heute überwiegend bebaut. Es ist nicht davon auszugehen, dass die vorhandene Energieversorgung grundlegend geändert wird. Deshalb war es nicht erforderlich, im Umweltbericht das vom Fachbereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz geforderte und die Planung begleitende Energiekonzept aufzustellen.

#### Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan 22.57.00 vorgebrachten Anregungen hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 29.06.2017 vor dem Satzungsbeschluss geprüft und über ihre Berücksichtigung im Rahmen der Abwägung entschieden. Anschließend hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 29.06.2017 den Bebauungsplan 22.57.00 als Satzung beschlossen.

#### **4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten**

Die Erweiterung des CITTI-Großhandelslagers in den nordwestlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs ist nur im Anschluss an das hier bestehende Großhandelslager möglich. Durch die günstige Lage an der Zu- und Abfahrt der Autobahn A1 erhöht sich der Vorteil der Vergrößerung des Großhandelslagers am bestehenden Standort. Ein anderer Standort käme zudem nur bei einem Neubau des kompletten Großhandelslagers (Bestand und Erweiterung) in Frage. Damit verbunden wären neue erhebliche Eingriffe in abiotische und biotische Schutzgüter sowie in das Schutzgut Landschaft bisher un bebauter Flächen.