

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB

zum

Bebauungsplan 25.01.03

- Torneiweg / Glashüttenweg -

- Ausfertigung -



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	3
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	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	8
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	8
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	9
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck 2011	9
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen	11
5.1	Flächenbilanz	11
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung (Art und Maß der baulichen Nutzung)	12
5.3	Erschließung	14
5.4	Pflanz- und Erhaltungsbindung	16
5.5	Außerkräfttreten bisher geltender Bebauungspläne	17
5.6	Hinweise	17
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	17
6.1	Mögliche Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	17
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt	18
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	20
8.	Kosten und Finanzierung	20
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	21
9.1	Verfahrensübersicht	21
9.2	Rechtsgrundlagen	23
9.3	Fachgutachten	23

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das rd. 3,7 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes 25.01.03 liegt im Stadtteil Karlshof. Es umfasst die Grundstücke Glashüttenweg 34-42; Glashüttenweg 44-48/An der Hülshorst 2 sowie An der Hülshorst 4, 6, 8, 10 und 12 sowie die Straßenverkehrsfläche des Glashüttenweges im Abschnitt zwischen der Einmündung der Straße An der Hülshorst und der südlichen Grenze des Grundstücks Glashüttenweg 34-42.

Die Straßenverkehrsfläche des Glashüttenweges wurde abweidend vom Aufstellungsbeschluss zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 25.01.03 einbezogen, da die Verkehrs Fläche ansonsten als isolierte Restfläche ohne angrenzende Bauflächen im Bebauungsplan 25.01.00 verblieben wäre.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Straße An der Hülshorst und im Westen durch die westlich an den Glashüttenweg angrenzenden Gewerbegrundstücke. Im Süden grenzen ein Verbrauchermarkt und ein Spielplatz an. Die östliche Grenze des Plangebietes verläuft entlang der Grundstücksgrenzen zwischen den überplanten Gewerbegrundstücken und angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken, die westlich des Torneiweges gelegenen über die Stichstraßen Fahrenheit-, Reaumur-, Celsius- und Bunsenweg erschlossen werden.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 25.01.03 war die beantragte Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Glashüttenweg 32-42, die dem Schutz des benachbarten Versorgungszentrums am Forstmeisterweg widersprochen hätte.

Da die beantragte Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche rd. 700 m² auf der Grundlage der bisher geltenden Bebauungspläne 25.01.00 und 25.01.01 (siehe 2.4) nicht hätte verhindert werden können, hat der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck am 22.02.2010 per Eilentscheidung die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplanes sowie die Zurückstellung des beantragten Einzelhandelsvorhabens beschlossen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 25.01.03 ist auch weiterhin zum Schutz des unweit des Plangebietes gelegenen Nahversorgungszentrums Forstmeisterweg erforderlich, das gemäß dem zwischenzeitlich beschlossenen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept in seiner Funktion als zentraler Versorgungsbereich gestärkt und geschützt werden soll.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13 a Absatz 1 Nummer 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt worden.

Da die versiegelte Fläche des insgesamt rd. 32.000 m² großen Plangebietes größer als 20.000m² und kleiner als 70.000m² ist, war als Voraussetzung für ein solches Planverfahren zunächst überschlägig zu prüfen, ob der Bebauungsplan erhebliche Umweltauswirkungen verursacht. Da alle Grundstücke im Plangebiet bereits heute baulich genutzt werden und die im Ursprungsbebauungsplan 25.01.00 – Torneiweg – festgesetzten Maße der zulässigen baulichen Nutzung nicht verändert werden sollen, sind keine erheblichen Umweltauswirkungen infolge der Aufstellung des Bebauungsplanes 27.52.01 zu erwarten.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren war zudem möglich, da der Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprü-

fung 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).

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet ist Teil eines großen zusammenhängenden Gewerbe- und Industriegebietes, das über den Glashüttenweg und den Niels-Bohr-Ring erschlossen wird. Die überplanten Gewerbegrundstücke grenzen im Osten unmittelbar an die Wohnsiedlung Karlshof an, die hier am nordwestlichen Rand durch eine Bebauung mit freistehenden eingeschossigen Einfamilienhäusern geprägt ist.

Die Grundstücke im Plangebiet werden überwiegend gewerblich genutzt. Den Kernbereich des Plangebietes bildet dabei das ehemals durch eine Maschinenbaufabrik der Fa. Schmalbach-Lubeca genutzte Grundstück Glashüttenweg 34-42, das mit einer Größe von über 22.000 m² zwei Drittel der Fläche des Plangebietes einnimmt. Nach der Schließung der Maschinenbaufabrik 1993 wurden und werden die Hallen und das Gelände durch unterschiedliche Gewerbebetriebe genutzt. Große Teile der Gewerbe- und Lagerhallen stehen jedoch zurzeit leer. Im Einzelnen arbeiten auf dem Gelände zurzeit Betriebe aus den Branchen, Maschinenbau, Beschichtungs- und Oberflächentechnik, Rettungsgeräte-Service sowie ein Baubetrieb. In einem im südlichen Grundstücksteil gelegenen ein- bis zweigeschossiges Bürogebäude sind darüber hinaus mehr Dienstleistungsunternehmen untergebracht.

Das nördlich an das ehem. Schmalbach-Lubeca-Grundstück angrenzende Eckgrundstück Glashüttenweg 44-48/An der Hülshorst 2 wurde lange Zeit durch das Eichamt Lübeck genutzt. Seit dem inzwischen erfolgten Umzug der Außenstelle des Eichamtes nach Bad Schwartau steht der Gebäudekomplex leer.

Südlich der Straße An der Hülshorst schließen mehrere kleinere Gewerbegrundstücke an, die überwiegend durch Handwerksbetriebe (Dachdecker, Maschinenvertrieb, Antiquitäten) genutzt werden. Auf einigen Grundstücken befinden sich auch Wohnnutzungen (An der Hülshorst 4, 6 und 10), die aufgrund der bisher geltenden Gewerbegebietsfestsetzungen (siehe 2.4) jedoch nur als betriebszugehörige Wohnnutzungen genehmigt werden konnten. Eine handwerkliche oder sonstige gewerbliche Nutzung ist auf den betreffenden Grundstücken jedoch heute teilweise nicht mehr erkennbar.

Unmittelbar südlich des Plangebietes liegt ein neuer Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.600 m², der hier auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 25.01.02 – Glashüttenweg – errichtet wurde und im November 2010 eröffnete. Der Umzug des zuvor am Forstmeisterweg ansässigen Lebensmittelmarktes war erforderlich, da der alte Standort nicht das Flächenpotenzial für einen modernen Lebensmittelmarkt nach heutigen Anforderungen bot.

Das am Forstmeisterweg gelegene Nahversorgungszentrum liegt südlich des Plangebietes in einer Entfernung von rund 500 m (Fußwegentfernung zum nächstgelegenen südlichen Teil des Plangebietes). Da das Nahversorgungszentrum durch die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes an den Glashüttenweg erheblich in seiner Versorgungsfunktion beeinträchtigt war,

hatte der Vorhabenträger den Fortbestand der Lebensmittelmarktnutzung in den Räumen am Forstmeisterweg zugesagt; dementsprechend wurde im Sommer 2011 in den Räumen am Forstmeisterweg wieder ein Lebensmittelmarkt eröffnet. Neben dem Lebensmittelmarkt befinden sich am Forstmeisterweg noch mehrere kleinere Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungsfunktion (Bäcker, Fleischer, Blumenladen, Schreibwarengeschäft, Geschenk- und Spielwarenladen) sowie ergänzende Dienstleistungsnutzungen (Bank, Friseur).

Veränderungsabsichten

Eine im November 2009 gestellte Bauvoranfrage, die die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Glashüttenweg 34-42 zum Gegenstand hatte, wurde im Februar 2010 zurückgestellt.

Aktuelle Bauanträge und Bauvoranfragen liegen für das Plangebiet zurzeit nicht vor.

Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans 25.01.03 grenzen sämtlich an öffentliche Straßenverkehrsflächen an (Glashüttenweg und An der Hülshorst) und sind dementsprechend verkehrlich erschlossen.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über zwei im Glashüttenweg (eine auf Höhe der Einmündung An der Hülshorst und eine südlich am Verbrauchermarkt) sowie eine im Torneiweg (nahe An der Hülshorst) gelegene Haltestellen des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuell gültigen 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2. RNVP).

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 8,0 m und 10,0 m über 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.

Versiegelungsgrad und Vegetationsbestand

Die Baugrundstücke im Plangebiet sind in überwiegend durch Gebäude, Lager-, Stellplatz- und Erschließungsflächen überbaut und weitestgehend versiegelt (teilweise bis zu 80 %).

Größere unversiegelte und vegetationsbestandene Flächen befinden sich am östlichen Rand und hier insbesondere im Südosten des Grundstücks Glashüttenweg 34-42. Entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans 25.01.00 wurden hier Ende der 60er-Jahre Bäume und Sträucher in einem Pufferstreifen zwischen Gewerbe und den angrenzenden Wohngrundstücken gepflanzt.

Altlasten(verdacht)

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde liegen gegenwärtig für die Grundstücke im Plangebiet keine konkreten Erkenntnisse zu Altablagerungen und sonstigen Bodenverunreinigungen vor.

Aufgrund der in der Vergangenheit ausgeübten gewerblichen Nutzungen können Verunreinigungen des Bodens von der Unteren Bodenschutzbehörde jedoch nicht ausgeschlossen werden bzw. werden hier für wahrscheinlich erachtet. In der Prüfliste zum Boden- und Altlastenkataster sind für sämtliche Grundstücke im Plangebiet - ausgenommen Glashüttenweg 44-48/An der Hülshorst 2 - Altnutzungen angegeben, die nach Einschätzung der Fachbehörde für einen Altlastenverdacht sprechen. So ist für das Grundstück An der Hülshorst 8 eine Nutzung als Schrottplatz (1980-85) eingetragen, für das Nachbargrundstück An der Hülshorst 10 die Nutzung durch einen Maschinenbaubetrieb (1972-99) und für das Grundstück An der Hülshorst 12 eine Dachdeckerei und ein Holzschutzbetrieb. Für das Grundstück Glashüttenweg 34-42 begründen die vormalige Nutzung durch den Maschinenbaubetrieb sowie eine 1999 genehmigte Nutzung durch ein Abfallverwertungsunternehmen einen Altlastenverdacht.

Aufgrund des beschriebenen Altlastenverdachts ist die Untere Bodenschutzbehörde im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen. In Abhängigkeit zur geplanten Nutzungen sind ggf. Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung durch den Bauherrn zu veranlassen.

Aus abfallrechtlichen Gründen sind Bodeneingriffe im Plangebiet stets gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

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

Im Plangebiet sind keine naturschutzrechtlich geschützten Biotop vorhanden.

Soweit Bäume einen Stammumfang von mehr als 80 cm aufweisen (gemessen in 1,0 m Höhe), fallen sie unter die Bestimmungen der städtischen Baumschutzsatzungen. Gleiches gilt für Baumgruppen bei einem Umfang von jeweils mindestens 50 cm. Somit fallen einige der am östlichen Rand des Grundstücks Glashüttenweg 34-42 vorhandenen Bäume unter die Schutzbestimmungen.

Für den am östlichen Rand des Grundstücks Glashüttenweg 34-42 vorhandenen dichten Baum- und Strauchbestand ist davon auszugehen, dass diese Vegetationsbestände als Nist- und Ruheplätze für heimische Vögel (und damit für besonders geschützte Arten im Sinne des Artenschutzrechts) genutzt werden.

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

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich sämtlich in privatem Einzeleigentum.

Die in das Plangebiet einbezogene Teilfläche des Straßenflurstücks 20/19 aus Flur 1 der Gemarkung St. Gertrud (siehe 5.3.1) befindet sich in städtischem Eigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen bisher geltender Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 25.01.03 erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben bisher auf der Grundlage des Bebauungsplanes 25.01.00 - Torneiweg -, festgesetzt durch Satzung vom 04.06.1994 (in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 20.01.1967), und des Bebauungsplanes 25.01.01 - Torneiweg / Glashüttenweg (1. Änderung) –, festgesetzt durch Satzung vom 29.01.1998 (in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 20.10.1998).

Die Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich dabei ausschließlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes 25.01.01, der die Baugrundstücke im Plangebiet als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ohne weitere Einschränkungen hinsichtlich des Störpotenzials festsetzt. Die mit der Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 25.01.01 in 1998 erfolgte Umstellung auf die BauNVO 1990 schränkte die zuvor uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben insofern ein, als im Plangebiet nunmehr großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 700 m² unzulässig sind. Unterhalb dieser Schwelle sind Einzelhandelsbetriebe bisher jedoch auch weiterhin zulässig.

Da mit dieser Regelung die An siedlung von Lebensmitteldiscountern und anderen Einzelhandelsbetrieben, deren Verkaufsflächen die Schwelle der Großflächigkeit gerade eben unterschreiten, nicht verhindert werden kann, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes 25.01.03 im Sinne des städtischen Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes im Allgemeinen und zum Schutz des Nahversorgungszentrums Forstmeisterweg im Besonderen erforderlich (siehe unten).

Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. II Vollgeschosse / GRZ 0,8 / GFZ 1,2) sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen (straßenseitige Baugrenzen im Abstand von 6,0 m zu den vorderen Grundstücksgrenzen) ergeben sich unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan 25.01.00. Dieser beinhaltet auch die Festsetzung eines 8,0 m breiten Pflanzstreifens in Abgrenzung der Gewerbegrundstücke zu den angrenzenden Wohngrundstücken, der aus Gründen des Sicht- und Immissionsschutzes dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen war und ist. Diese Pufferpflanzung wurde entlang der östlichen Grenze des Grundstücks Glashüttenweg 34-42 nahezu durchgängig angelegt. Entlang der südlichen Grenzen der Grundstücke An der Hülshorst 8, 10 und 12 ist zwar ein Grünstreifen vorhanden, eine dichte Bepflanzung - wie sie der Bebauungsplan vorschreibt – ist hier bisher jedoch nicht gegeben.

Zur Anbindung des südlich des Plangebietes gelegenen Spielplatzes an den Glashüttenweg und an die Straße An der Hülshorst, beinhaltet der Bebauungsplan 25.01.00 die Festsetzung durchgängiger öffentlicher Wegeverbindungen. Die ursprünglich östlich des Grundstücks Glashüttenweg 34-42 geplante Wegeanbindung wurde zwischenzeitlich aufgegeben; die betreffenden Wegeflurstücke wurden den westlich angrenzenden Wohngrundstücken zugeschlagen. Auch eine Wegeanbindung des Spielplatzes an den Glashüttenweg, die entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Glashüttenweg 34-42 verlaufen sollte, ist heute nicht mehr erforderlich, da unweit hiervon Wegeanbindungen über das Grundstück des angrenzenden Verbrauchermarktes sowie südlich davon vorhanden sind.

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan und Zurückstellung einer Bauvoranfrage

Der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck hat am 22.02.2010 im Wege einer Eilentscheidung die Aufstellung des Bebauungsplans 25.01.03 – Torneiweg / Glashüttenweg - be-

schlossen. Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist gemäß Aufstellungsbeschluss vor allem die Beschränkung der Entwicklung von Einzelhandelsnutzungen in diesem abseits der Zentren gelegenen Gewerbegebiet im Sinne der Erhaltung und Entwicklung der bestehenden Zentrenstruktur.

Zur Sicherung der Ziele des aufzustellenden Bebauungsplanes 25.01.03 hat der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck ebenfalls mit Eilentscheidung vom 22.02.2010 die Entscheidung über eine Bauvoranfrage, die die Errichtung eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück Glashüttenweg 34-42 zum Inhalt hatte, gemäß § 15 (1) BauGB zurückgestellt.

Geltende Veränderungssperre

Aufgrund anderweitiger Planungsprioritäten sowie eines für Lübeck bisher nicht vorliegenden Zentrenkonzeptes mit ausgewiesenen Versorgungszentren und einer Liste zentrenrelevanter Sortimente ruhte das Aufstellungsverfahren zunächst.

Da die Zurückstellung der o.g. Bauvoranfrage auf ein Jahr befristet war, hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck zur Sicherung der Planungsziele am 27.01.2011 eine Veränderungssperre für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 25.01.03 – Torneiweg / Glashüttenweg – beschlossen. Da die Zurückstellung der o.g. Bauvoranfrage bei der Bemessung der Geltungsdauer der Veränderungssperre zu berücksichtigen ist, läuft die Veränderungssperre Ende Februar 2012 aus.

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.

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 (siehe auch landesplanerische Stellungnahme unter 9.1)

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der Fassung der letzten Änderung 07.12.2011¹ stellt das Grundstück Glashüttenweg 34-42 als gewerbliche Baufläche und die an der Straße An der Hülshorst gelegenen Baugrundstücke als gemischte Baufläche. Die nördlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind als gewerbliche Bauflächen, die östlich und südlich angrenzende Siedlung Karlhof ist als Wohnbauflächen dargestellt.

Da die mit dem Bebauungsplan beabsichtigte Überplanung der Baugrundstücke als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht vollständig im Einklang mit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB steht, wird der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens berichtigt (siehe Pläne im Anhang).

¹ Der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan wurde zuletzt durch die 104. Änderung für den Teilbereich Dänischburger Landstraße geändert. Die am 30.06.2011 durch die Bürgerschaft beschlossene 104. Änderung wurde am 23.11.2011 genehmigt und am 06.12.2011 bekannt gemacht.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck enthält für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 25.01.03 keine konkreten Aussagen.

Im Stadtteilprofil für St. Gertrud wird u.a. auf vorhandene Defizite in der Nahbereichsversorgung des Stadtteils Karlshof sowie auf die erforderliche Sicherung der Versorgung und damit mittelbar auf die Sicherung und Stärkung des Nahversorgungszentrums Forstmeisterweg hingewiesen.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet als Siedlungsfläche dar.

Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck weist auf die Funktion des Glashüttenweges und der Straße An der Hülshorst als Rad- und Wanderwege hin, die im Zusammenhang mit der Erschließung des „Erholungsgebietes Schellbruch und Israelsdorfer Forst“ für Erholung suchende Fußgänger und Radfahrer als Ergänzungstrecken von Bedeutung sind.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck 2011

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 24.02.2011 ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) beschlossen, das von 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 2011 eingeflossen sind. Wesentliche Ziele des Zentrenkonzeptes 2011 sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Zentrenkonzept 2011 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 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 Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Lübecks und 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, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Das Plangebiet des Bebauungsplans 25.01.03 liegt außerhalb der im Zentrenkonzept ausgewiesenen Stadtteil- und Nahversorgungscentren und ist auch nicht als sonstiger Sonderstandort für den Einzelhandel klassifiziert. Hingegen stuft das Zentrenkonzept 2011 die Einzelhandelsagglomeration am Forstmeisterweg als Nahversorgungscentrum ein.

Gemäß Leitsatz 3 des Zentrenkonzeptes soll zentrenrelevanter Einzelhandel künftig nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden. Zwar ermöglicht Leitsatz 4 die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben zur Sicherung eines dichten Nahversorgungsnetzes auch außerhalb der ausgewiesenen Versorgungsbereiche, dies jedoch nur an städtebaulich integrierten Standorten. Auch wenn dem Plangebiet aufgrund der Randlage zum Wohngebiet Karlshof mit Einschränkungen u.U. noch eine städtebaulich integrierte Lage zugesprochen werden mag, so ist der Entwicklungsspielraum für nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe an dieser Stelle durch die in 2010 erfolgte Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf dem benachbarten Grundstück am Glashüttenweg vollständig ausgeschöpft.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan 25.01.03 sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in dem überplanten Gewerbegebiet geschaffen werden. Die Planung dient somit vor allem dem Schutz und der Entwicklung ausgewiesener Versorgungszentren, hier vor allem des Nahversorgungszentrums Forstmeisterweg, entsprechend den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck.

Darüber hinaus soll der Bebauungsplan aber auch potenzielle Konflikte, die durch die unmittelbare Nachbarschaft von Gewerbe und benachbartem Wohnen (Einfamilienhausgrundstücke westlich des Torneiweges) entstehen können, planungsrechtlich bewältigen.

Im Einzelnen werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans 25.01.03 folgende Ziele verfolgt:

- Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen,
- Ausschluss sonstiger großflächiger Einzelhandelsbetriebe,
- Sicherung eines integrierten Gewerbebestandes für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe mit Schwerpunkt Handwerk und Dienstleistungsbetriebe sowie
- Sicherung eines verträglichen Nebeneinanders immissionsarmer gewerblicher Nutzungen und östlich angrenzenden Wohnnutzungen.

Für die Straße Glashüttenweg soll der Bebauungsplan die im bisher geltenden Bebauungsplan 25.01.00 enthaltene Neuabgrenzung der Straßenverkehrsfläche aufnehmen, die geringfügig hinter den heutigen Grenzen des Straßenflurstücks zurückbleibt.

5. Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 37.430 m ²
davon:	
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB	ca. 13.880 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet (Störgrad wie Mischgebiet)	ca. 19.540 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 4.010 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

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

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und der Festsetzungen der bisher geltenden Bebauungspläne 25.01.00 und 25.01.01 setzt der Bebauungsplan 25.01.03 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 im Plangebiet bereits gewerblich genutzt werden und auch die angrenzenden Grundstücke des Wohngebietes bereits seit Jahrzehnten mit Einfamilienhäusern bebaut sind.

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 Grundstücke An der Hülshorst 4 bis 12 sowie die östlichen und südlichen Teilflächen des Grundstücks Glashüttenweg 34-42 (in einer Tiefe von rd. 40 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.

Auf dem Grundstück An der Hülshorst 2 / Glashüttenweg 44-38 sowie auf den straßenseitigen Teilflächen des Grundstücks Glashüttenweg 34-42 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 (siehe nachfolgend unter b).

b) Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen

Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Im Sinne der Stärkung der Versorgungsfunktion der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum sowie der Sicherung der Nahversorgungsfunktion des unweit des Plangebietes gelegenen Nahversorgungszentrums Forstmeisterweg soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet generell ausgeschlossen werden. Der Ausschluss gilt auch für Großhandelsbetriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente an Endverbraucher verkaufen. Der Bebauungsplan 25.01.03 trägt diesem Ziel durch eine entsprechende Ausschlussfestsetzung Rechnung (textl. Festsetzung 1.2). Dabei nimmt die Festsetzung Bezug auf die Lübecker Sortimentslisten zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, die Bestandteil des beschlossenen Zentren- und Nahversorgungskonzeptes sind (siehe 3.5).

Ausschluss großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten

Durch den Ausschluss zentrenrelevanter Angebotssortimente bleiben Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Angebotssortimenten im Plangebiet allgemein zulässig.

Gemäß dem Planungsziel, die Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor allem für kleinere und mittlere Gewerbebetriebe vorzuhalten, wird jedoch die Ansiedlung

großflächiger Einzelhandelsbetriebe, d.h. solcher Betriebe, deren Verkaufsfläche 800 m² überschreitet, auch bei nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen (textl. Festsetzung 1.3). Durch diese Ausschlussfestsetzung wird die Ansiedlung großflächiger nichtzentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe wie etwa eines größeren Möbel- oder Bau- und Gartenmarktes verhindert, für die der Standort und hier insbesondere das Grundstück Glashüttenweg 34-42 nicht zuletzt wegen der Nähe zum benachbarten Verbrauchermarkt attraktiv wäre.

Im Rahmen der Genehmigung von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten ist zu prüfen und dafür Sorge zu tragen, dass zentrenrelevante Nebensortimente allenfalls auf untergeordneten Flächen (unter 10% der Gesamtverkaufsfläche) z.B. auf Aktionsverkäufen wechselnder Sortimente angeboten werden können. Darüber hinaus sollen nur solche Sortimente als Randsortimente zugelassen werden, die branchenüblich im Zusammenhang mit dem jeweiligen Kernsortiment angeboten werden

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.

Fabrikverkauf / Handwerkerprivileg

Abweichend vom generellen Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe können für im Plangebiet ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Sektors ausnahmsweise Verkaufsstätten für zentrenrelevante Waren als untergeordnete Betriebsteile zugelassen werden; gleiches gilt für Verkaufsstätten nahversorgungsrelevanter Produkte (textl. Festsetzung 1.4).

Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsstätte 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 Verkaufsstätten gilt, dass die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb 100 m² nicht überschreiten darf. Für Fahrradläden, die im Zusammenhang mit einer Fahrradwerkstatt betrieben werden, gilt gemäß Zentrenkonzept eine Verkaufsflächenobergrenze von 200 m².

Bei der Anwendung der Ausnahmeregelung für betriebszugehörige Verkaufsstätten ist insbesondere bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu prüfen, dass die Versorgungsfunktion des benachbarten Nahversorgungszentrums am Forstmeisterweg nicht beeinträchtigt wird. Hiervon kann beim Verkauf einzelner stark spezialisierter Sortimente (z.B. bestimmter Drogerieartikel) sicher eher ausgegangen werden als bei einem breitgefächerten Lebensmittelangebot.

Die Funktionsfähigkeit des Nahversorgungszentrums Forstmeisterweg sollte auch bei der Zulassungsfähigkeit eines Fahrradladens in Kombination mit einer Fahrradwerkstatt berücksichtigt werden. Hier sollte von der Ausnahmeregelung nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn im Nahversorgungszentrum kein Fahrradladen mehr vorhanden sein sollte.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Bei den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt der Bebauungsplan 25.01.03 weitgehend die bisher geltenden Regelungen des Bebauungsplans 25.01.00. Dementsprechend sind die Grundstücke im Plangebiet mit Ausnahme eines straßenseitigen Vorgartenbereichs und eines rückwärtigen Grünstreifens, der die Gewerbegrundstücke gegenüber den angrenzenden Wohngrundstücken abschirmt (siehe 5.4), in voller Tiefe und bis zu einer maximalen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überbaubar.

Abweichend von den bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans 25.01.00 wird auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl verzichtet. (bisher galt eine GFZ von max. 1,2). Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstruktur und der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen höher bebauten Gewerbegrundstücken (im Westen) und einer niedrigeren Einfamilienhausbebauung (im Osten) trifft der Bebauungsplan eine differenzierte Höhenfestsetzung mit zulässigen Gebäudehöhen von bis zu 12,0 m im Westen und etwas niedrigeren Gebäudehöhen von 8,0 m im Osten des Plangebietes. Dabei sind im gesamten Plangebiet einheitlich maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Entlang der Straße Glashüttenweg ermöglicht die Höhenbeschränkung von 12,0 m die Errichtung eines zusätzlichen Staffel- oder Dachgeschosses als Nichtvollgeschoss.

Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen können durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen jeweils um bis zu 3,0 m überschritten werden (textl. Festsetzung 2.2).

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 (textl. Festsetzung 2.1). Dach- und Fassadenbegrünungen können dabei im Verhältnis von 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) und Baumpflanzungen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) angerechnet werden.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden über den Glashüttenweg und die Straße An der Hülshorst erschlossen.

Mit der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes wird zugleich die südliche Straßenbegrenzungslinie der Straße An der Hülshorst festgesetzt. Geltungsbereichsgrenze und Straßenbegrenzungslinie folgen dabei dem bestehenden Verlauf der straßenseitigen Grundstücksgrenzen.

Neuabgrenzung des Glashüttenweges

Für die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche des Glashüttenweges übernimmt der Bebauungsplan 25.01.03 im Wesentlichen die im Ursprungsbebauungsplan 25.01.00 aus dem Jahr 1967 vorgesehene Abgrenzung und Gesamtbreite von 14,5 m. Dabei bleibt die Abgrenzung auf der östlichen Seite des Glashüttenweges durchschnittlich ca. 2,0 m hinter der be-

stehenden Abgrenzung des Straßenflurstücks (Flurstück Nr. 69 aus Flur 1 der Gemarkung St. Gertrud) zurück.

Die westliche Abgrenzung der Straßenverkehrsfläche verläuft auf der straßenseitigen Grenze des Grundstücks Glashüttenweg 17/17a (Fa. Brüggen). Die neue Grundstücksgrenze ist erst im vergangenen Jahr im Zusammenhang mit dem Verkauf nicht mehr benötigter Gleisflächen neu gebildet worden. Die westliche Straßenbegrenzungslinie des Glashüttenweges wird in nördlicher Richtung geradlinig verlängert, so dass der derzeit an der Einmündung der Straße An der Hülshorst vorhandene Fahrbahnversprung des Glashüttenweges aufgehoben werden kann. Die Neuabgrenzung berücksichtigt dabei, dass neben dem westlichen Bord der Fahrbahn künftig ein ca. 70 cm breiter Randstreifen z.B. für das Aufstellen von Verkehrszeichen angelegt werden kann. Die neue östliche Straßenbegrenzungslinie des Glashüttenweges verläuft in einem Abstand von 14,5 m parallel zur westlichen Straßenbegrenzungslinie, wobei die festgesetzte Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche auf der östlichen Straßenseite hinreichend Raum für die Anlage eines Park- und Baumstreifens sowie eines Fuß- und Radweges belässt. Dabei wird die Pflanzung von Bäumen auf der östlichen Straßenseite angestrebt, so dass die Lücke, die derzeit zwischen den nördlich und südlich angrenzenden Baumreihen besteht, geschlossen werden kann. Auch wenn die Anlage eines aus verkehrlichen und gestalterischen Gesichtspunkten sinnvollen Park- und Baumstreifens im Glashüttenweg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zur Umsetzung ansteht, so soll der Bebauungsplan doch die Option auf eine spätere Realisierung beinhalten.

Festsetzung von Grundstückszufahrten

Aufgrund des hohen (insbesondere Lkw-)Verkehrsaufkommens im Glashüttenweg soll die Anzahl der Grundstückszufahrten hier beschränkt bleiben. Die Festsetzung von Grundstückszufahrten für die Grundstücke auf der Ostseite des Glashüttenweges berücksichtigt dabei die vorhandene Grundstückerschließung. Das Grundstück Glashüttenweg 34-42 wird somit auch künftig über zwei Zufahrten erschlossen. Das Eckgrundstück Glashüttenweg 44-48 / An der Hülshorst 2 verfügt neben der festgesetzten Zufahrt am Glashüttenweg noch über eine zweite Zufahrt an der Straße An der Hülshorst.

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 im Bedarfsfall gemäß § 14 (2) BauNVO 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-, Strom- und Erdgasversorgung sind in den angrenzenden Straßen Glashüttenweg und An der Hülshorst vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Im Glashüttenweg verlaufen die Versorgungsleitungen dabei auf der östlichen Straßenseite in dem Teil des heutigen Grünstreifens, der auch nach der Neuabgrenzung der Straßenverkehrsfläche in der öffentlichen Verkehrsfläche verbleibt.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem.

Für die im heutigen Grünstreifen östlich des Glashüttenweges verlaufende Schmutzwasserleitung (DN 250) kann im südlichen Abschnitt auf Höhe des Gebäudes Glashüttenweg 34 nicht ausgeschlossen werden, dass die Leitung außerhalb der neu abgegrenzten Straßenverkehrsfläche verläuft. Da sich die betreffende Teilfläche des Flurstücks 69 im städtischen Eigentum befindet, ist eine Erkundung des genauen Leitungsverlaufs sowie die sich daraus ableitende Sicherung von Leitungsrechten zugunsten der Entsorgungsbetriebe gegenwärtig nicht erforderlich bzw. würde erst im Falle der Veräußerung der betreffenden Teilfläche an den Eigentümer des angrenzenden Gewerbegrundstückes erforderlich werden.

5.4 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Dichter Gehölzstreifen in Abgrenzung zum angrenzenden Wohngebiet

Die im bisher geltenden Bebauungsplan 25.01.00 enthaltene Festsetzung eines 8,0 m breiten „Aufforstungsstreifens“, der die Gewerbegrundstücke im Plangebiet gegenüber den östlich und südlich anschließenden Wohngrundstücken abgrenzt, nimmt der Bebauungsplan 25.01.03 durch die Festsetzung eines ebenfalls 8,0 m breiten Grundstücksstreifens auf, der mit einer Pflanz- und Erhaltungsbindung belegt ist (textl. Festsetzung 4.1). Innerhalb dieses Streifens ist der vorhandene Bestand an Bäumen und hochwachsenden Sträuchern zu erhalten und durch Neupflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen in der Form zu ergänzen, dass ein durchgängig dichter Gehölzstreifen als Sichtschutz erhalten bleibt (Glashüttenweg 34-42) bzw. entwickelt wird (An der Hülshorst 8, 10 und 12).

Dabei muss der Pflanzstreifen nicht zwangsläufig in voller Tiefe dicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt sein. Unter Berücksichtigung der auf den Grundstücken An der Hülshorst 8, 10 und 12 vorhandenen Bebauung und Nutzung dürfte hier auch eine dichte Heckenpflanzung entlang der südlichen Grundstücksgrenze sowie die Pflanzung einzelner Bäume auf dahinterliegenden Rasen- oder sonstigen Gartenfläche als Sichtschutz ausreichen.

Grünstreifen entlang des Glashüttenweges

Der entlang des Glashüttenweges vorhandene Grünstreifen soll als unversiegelte, vegetationsbestandene Vorfläche der Gewerbegrundstücke erhalten bleiben. Der Bebauungsplan setzt eine entsprechende Bindung für die gärtnerische Anlage der Vorflächen als Rasen- oder Pflanzflächen fest (textl. Festsetzung 4.2). Aufgrund einer Schutzwasserleitung, die unmittelbar westlich des Pflanzstreifens verläuft, weisen die Entsorgungsbetriebe Lübeck ausdrücklich darauf hin, dass innerhalb des Pflanzstreifens Bäume und größeren Büsche nicht bzw. nur dann gepflanzt werden dürfen, sofern die Unterhaltung und ggf. Reparatur der Leitung nicht beeinträchtigt wird.

Der Pflanzstreifen darf zur Anlage von Gebäudezugängen auf einer Breite von jeweils bis zu 3,0 m unterbrochen werden.

Begrünung großflächiger Stellplatzanlagen

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 4.3).

5.5 Außerkräftreten bisher geltender Bebauungspläne

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 25.01.03 treten sämtliche bisher geltenden bauplanungsrechtlichen und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 25.01.00 – Torneiweg -, festgesetzt durch Satzung vom 04.06.1994 (in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 20.01.1967), und des Bebauungsplanes 25.01.01 - Torneiweg / Glashüttenweg (1. Änderung) –, festgesetzt durch Satzung vom 29.01.1998 (in Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 20.10.1998), außer Kraft.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans 25.01.00 gilt der Ursprungsbebauungsplan 25.01.00 nur noch für das östlich und südlich angrenzende Wohngebiet.

Der Änderungsbebauungsplan 25.01.01, der im südlichen Teil bereits 2007 durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 25.01.02 (Verbrauchermarkt) überplant und ersetzt wurde, wird auf der verbliebenen nördlichen Teilfläche mit dem Bebauungsplan 25.01.03 vollständig überplant und tritt somit gänzlich außer Kraft.

5.6 Hinweise

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann (siehe 2.2) ist vor Beginn von Bauarbeiten beim Kampfmittelräumdienst 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

Aufgrund des bestehenden Altlastenverdachts für nahezu alle Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - ausgenommen hiervon ist lediglich das Grundstück Glashüttenweg 44-48 / An der Hülshorst 2 - ist die Untere Bodenschutzbehörde im Rahmen Baugenehmigungsverfahren regelmäßig zu beteiligen, um u.U. erforderliche Bodenuntersuchungen veranlassen zu können. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe unter abfallrechtlichen Gesichtspunkten regelmäßig gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine ordnungsgemäße Trennung und Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

Im Textteil des Bebauungsplans wird auf den Altlastenverdacht sowie auf die regelmäßig erforderliche gutachterliche Begleitung und Dokumentation von Bodeneingriffen hingewiesen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Mögliche Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

6.1.1 Auswirkungen auf ausgeübte Gewerbenutzungen

Die im Bereich des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes ausgeübten gewerblichen Nutzungen (siehe 2.1) sind im Grundsatz mit der Einschränkung des Störpotenzials auf Mischgebietsniveau vereinbar. Dies gilt insbesondere deshalb, da das mit der bisherigen GE-Festsetzung verbundene potenzielle Störpotential von Gewerbe- und Handwerksbetrieben aufgrund der Nachbarschaft zu unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen auch bisher nicht in vollem Umfang ausgenutzt werden durfte. Vielmehr musste bisher unter Berücksichtigung des Gebotes 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 der Einhaltung von Schutzansprüchen eines allgemeinen Wohngebietes beharren konnte. Hinsichtlich der Lärmbelastung wird dies im Allgemeinen so ausgelegt, dass die von den Gewerbenutzungen ausgehenden Lärmemissionen an der Grenze zum allgemeinen Wohngebiet nicht die für Gewerbegebiete geltenden Grenzwerte der TA Lärm von tags 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) erreichen durften, sondern die für Mischgebiete geltenden Grenzwerte von tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) eingehalten werden mussten. Die angrenzenden Wohngrundstücke mussten im Gegenzug an den Grenzen zum GE mit den MI-Grenzwerten um 5 dB(A) höhere Lärmpegel in Kauf nehmen, als sie die TA Lärm im Prinzip für allgemeine Wohngebiete mit tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) vorsieht.

Die mit der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes 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.

6.1.2 Mögliche Entschädigungsforderungen infolge der Aufhebung bisher zulässiger Einzelhandelsnutzungen

Der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten stellt eine Beschränkung bisher zulässiger Nutzungen dar, da solche Betriebe bisher auf der Grundlage des Bebauungsplans 25.01.01 bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² allgemein zulässig waren. Gleiches gilt für den Ausschluss sonstiger (nichtzentrenrelevanter) Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² 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 Nahversorgungszentrum Forstmeisterweg 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.

Dies ist jedoch nicht der Fall. Da im Plangebiet weder Betriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, noch sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe vorhanden sind, und die bisherige Zulässigkeit dieser Nutzungen nach Ablauf von sieben Jahren geändert wird (gerechnet ab Inkrafttreten des Bebauungsplans 25.01.01 am 21.10.1998), werden durch den vorgesehenen Ausschluss der genannten Einzelhandelsnutzungen gemäß § 42 (3) BauGB keine Entschädigungsansprüche begründet.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

6.2.1 Begrenzung der Immissionsbelastung für Wohnnutzungen

Die Einschränkung des Störpotenzials gewerblicher Nutzungen im östlichen Teil des Plangebietes 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). Aufgrund der von den Gewerbebetrieben ausgehenden Lärm- und sonstigen Emissionen muss die Zulässigkeit auch betriebszugehöriger Wohnnutzungen auf den Ausnahmetatbestand beschränkt bleiben.

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 auf der Grundlage eines gewerbegebietstypischen Lärmpegels von 65 dB(A) zu berücksichtigen [entspricht dem Lärmpegelbereich III mit einem erforderlichen Schalldämmmaß der Außenbauteile von mindestens 35 dB(A)].

6.2.2 Bewältigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Grundstücke (70-80 % der jeweiligen Grundstücksfläche, teilweise auch darüber) und der geringen biotischen Wertigkeit der wenigen vorhandenen Freiflächen im Plangebiet sind bei Umsetzung des Bebauungsplanes keine Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts zu erwarten. Allenfalls bei einer planungsrechtlich zulässigen Bebauung oder sonstigen gewerblichen Nutzung der am Südostrand des Grundstücks Glashüttenweg 34-42 vorhandenen Freifläche kann für die Schutzgüter Boden und Pflanzen bei einer kleinräumigen Betrachtung u.U. vom Eingriffstatbestand ausgegangen werden. Da die betreffende Fläche auf der Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplanes bereits heute als Teil des Gewerbegebietes bebaubar ist, besteht hier gemäß § 1a (3) Satz 5 BauGB jedoch kein Ausgleichserfordernis.

Durch die Beschränkung der Bebauungshöhe auf eine maximal zweigeschossige Bebauung bzw. auf eine Oberkante von maximal 12,0 m bereitet der Bebauungsplan auch keine Eingriffe in das Landschaftsbild vor, da sich die Bebauung des Plangebietes nicht aus der umgebenden Gewerbebauung herausheben wird.

6.2.3 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Das Plangebiet ist aufgrund seiner starken Versiegelung als weitgehend lebensfeindliches Areal einzustufen, das allenfalls für Ubiquisten² in den Randbereichen einen geringen ökologischen Wert besitzt. Von gewisser Bedeutung als mögliches Habitat sind lediglich die am östlichen und südlichen Rand des Grundstücks Glashüttenweg 34-42 vorhandenen Baum- und sonstigen Gehölzbestände. 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 im angrenzenden Wohngebiet vorhandenen Hausgärten ist davon auszugehen, dass nicht jede Störung eines einzelnen Vogelpaares mit einer Verschlechterungen der lokalen Population der jeweiligen Vogelart gleichzusetzen ist.

² weit verbreitete Tier- und Pflanzenarten, die ein Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln, d.h. deren Vorkommen nicht an einige wenige besondere Biotoptypen gebunden ist.

Der zwischen den Gewerbegrundstücken im Plangebiet und den angrenzenden Einfamilienhausgrundstücken vorhandene Baum- und Strauchbestand soll erhalten und insbesondere auf den Grundstücken An der Hülshorst 8, 10 und 12 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.

6.2.4 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Bei Bauvorhaben im Plangebiet sind wie bei allen Bauvorhaben auch die fachgesetzlichen Regelungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) zu beachten.

Nach § 5 des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in der heute gültigen Fassung³ sind Bauherren verpflichtet, wahlweise 15 Prozent solare Strahlungsenergie oder 30 Prozent gasförmige Biomasse oder 50 Prozent flüssiger oder fester Biomasse sowie Geothermie und Umweltwärme zur Deckung des Wärmeenergiebedarfs mindestens einzusetzen. Alternativ können nach § 7 EEWärmeG wahlweise die Nutzung von Abwärme und aus Kraft-Wärme-Kopplung des Wärmeenergiebedarfs von mindestens 50 Prozent oder Maßnahmen mit 15 Prozent über den Anforderungen der Energieeinsparverordnung oder Energie aus Netzen der Nah- und Fernwärmeversorgung eingesetzt werden.

Unter Berücksichtigung der fachgesetzlichen Verpflichtung zur Deckung des Wärmebedarfs in Teilen durch erneuerbare Energien sowie der bevorstehenden Verschärfung der Energieeinsparverordnung⁴ bleiben die Inhalte des Bebauungsplans auf rein städtebauliche Regelungsbedarfe beschränkt.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch und keine sonstigen Maßnahmen (wie Grundstücksverkäufe) 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).

³ Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz vom 7. August 2008 (BGBl. I S. 1658), zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juli 2011 (BGBl. I S. 1634)

⁴ Die Wärmeschutz- und sonstigen energetischen Anforderungen der derzeit geltende Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954) sollen 2012 um weitere bis zu 30 % erhöht werden.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bürgermeister der Hansestadt Lübeck hat am 22.01.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes 25.01.03 – Torneiweg / Glashüttenweg – als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB beschlossen.

Mit dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wurde auch beschlossen, von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abzusehen.

Durch die Aufstellung im beschleunigten Verfahren kann gemäß § 13 a (3) Satz 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB auf eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB verzichtet werden.

Erlass einer Veränderungssperre und Verlängerung ihrer Geltungsdauer

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 27.01.2011 für den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 25.01.03 die Anordnung einer Veränderungssperre nach § 14 BauGB beschlossen. Die Geltungsdauer der Veränderungssperre endet am 22.02.2012.

Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 08.04.2011 bis einschließlich 21.04.2011 gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB Gelegenheit, sich anhand eines Aushanges in den Räumen der Bauverwaltung sowie in Rücksprache mit dem zuständigen Sachbearbeiter über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planungen zu informieren. Von der Gelegenheit, sich zu der Planung schriftlich zu äußern oder Bedenken, Anregungen und sonstige Hinweise zur Niederschrift vorzubringen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 15.04.2011 angezeigt. Mit Schreiben vom 20.05.2011 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung der Aufstellung des Bebauungsplanes 25.01.03 nicht entgegenstehen und somit keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2)

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 31.10.2011 die Erweiterung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 25.01.03 um die Straßenverkehrsfläche des Glashüttenweges beschlossen. Der vom Bauausschuss am 31.10.2011 für das erweiterte Plangebiet gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes 09.08.00 (Fassung vom 12.09.2011) und die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom 16.11.2011 bis einschließlich 16.12.2011 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ist eine Stellungnahmen zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes beim Bereich Stadtplanung eingegangen.

In der Stellungnahme des Runden Tisches Karlshof-Israelsdorf wird die mit dem Bebauungsplan verfolgte Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet zum Schutz des Nahversorgungszentrums Forstmeisterweg grundsätzlich begrüßt. Die vom Runden Tisch Karlshof-Israelsdorf vorgeschlagene Streichung der Zulassungsfähigkeit von zentren-

und nahversorgungsrelevanten Randsortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten wird angesichts des geringen Verkaufsflächenanteils, der für die betreffenden Sortimente insgesamt verwendet werden darf (max. 10 % und nicht mehr als 80 m²) und der Beschränkung auf den Ausnahmetatbestand nicht berücksichtigt. In die Abwägung sind dabei auch die zu berücksichtigenden wirtschaftlichen Belangen der jeweiligen Einzelhandelsbetriebe eingeflossen. Gleiches gilt für die geforderte Streichung des ebenfalls im Ausnahmetatbestand zulassungsfähigen Fabrikverkaufs (Verkaufsstätten ansässiger Gewerbebetriebe) nahversorgungsrelevanter Sortimente. Auch dem geforderten vollständigen Verzicht auf die Zulassungsfähigkeit von Fahrradläden im Plangebiet ist nicht zuletzt aufgrund der wichtigen Versorgungsfunktion dieser Betriebe für die Wohngebiete Karlshof und Israelsdorf nicht nachgekommen worden. Solange noch ein entsprechendes Angebot im benachbarten Versorgungszentrum Forstmeisterweg vorhanden ist, soll jedoch von der Ausnahmeregelung zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches kein Gebrauch gemacht werden.

Die vom Runden Tisch Karlshof-Israelsdorf vorgeschlagene Orientierung der zulässigen Bebauungshöhen am Bestand findet in der festgesetzten Höhenstaffelung für das Gewerbegebiet bereits Berücksichtigung. Die für den Fall der Neubebauung oder Umnutzung geforderte Wiederherstellung des an den westlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenzen festgesetzten 8,0 m breiten Gehölzstreifens wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sein. (Eine ausführliche Prüfung und Abwägung der Stellungnahme ist dem Prüf- und Abwägungsbericht vom 06.01.2012 zu entnehmen.)

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 15.11.2011 über den ausgelegten Bebauungsplanentwurf informiert und zur Stellungnahme innerhalb eines Monats aufgefordert. Im Rahmen der förmlichen Behördenbeteiligung sind überwiegend zustimmende Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung eingegangen.

Der von der Unteren Naturschutzbehörde geforderten Verbreiterung des an den westlichen bzw. südlichen Grundstücksgrenzen festgesetzten Gehölzstreifens (von 8,0 m auf 15,0 m) wird aufgrund der geringen Immissionswirksamkeit einer Gehölzpflanzung und in Abwägung mit der wirtschaftlichen Ausnutzung der Gewerbegrundstücke nicht nachgekommen. Den Immissionsschutzanforderungen der vorhandenen Gemengelage wird durch die vorgenommene Einschränkung des Immissionspotenzials (max. MI-Niveau) für Gewerbebetriebe auf den GE-Teilflächen, die unmittelbar an das benachbarte WA angrenzen, wirkungsvoller Rechnung getragen, als dies durch Gehölzpflanzungen möglich ist.

Die ebenfalls von der UNB vorgeschlagene Festsetzung einer Baumreihe auf der Ostseite des Glashüttenweges wird unter Berücksichtigung einer hier verlaufenden Schmutzwasserleitung nicht berücksichtigt. Stattdessen wird die Pflanzung von Bäumen in einem kombinierten Park- und Baumstreifen angestrebt, wie sie das Erscheinungsbild des nördlich angrenzenden Straßenabschnittes prägt. Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Rahmen der jeweiligen Entwurfsplanung zu prüfen und abschließend zu entscheiden.

Der Hinweis der Entsorgungsbetriebe Lübeck auf eine vorhandene Schmutzwasserleitung und daraus resultierende Einschränkungen, die bei der Bepflanzung des unmittelbar östlich an den Glashüttenweg festgesetzten Pflanzstreifens zu berücksichtigen sind, ist in die Bebauungsplanbegründung aufgenommen worden.

Der Hinweis des Kampfmittelräumdienstes auf mögliche Kampfmittelfunde und daraus resultierende Untersuchungsbedarfe war bereits in der ausgelegten Fassung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

(Eine ausführliche Prüfung und Abwägung der Behörden-Stellungnahmen ist dem Prüf- und Abwägungsbericht vom 06.01.2012 zu entnehmen.)

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB hat sich kein neuer Sachverhalt für den Bebauungsplan 25.01.03 ergeben, sodass der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes ohne weitere Änderungen am 23.02.2012 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck als Satzung beschlossen werden konnte.

Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Da die mit dem Bebauungsplan erfolgte Überplanung der Baugrundstücke als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO nicht vollständig im Einklang mit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB stand, ist der Flächennutzungsplan nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB berichtigt worden. Dabei wurde die bisherige Darstellung einer gemischten Baufläche entlang der Straße An der Hülshorst unter Berücksichtigung der GE-Festsetzung des Bebauungsplanes in die Darstellung einer gewerblichen Baufläche geändert.

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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 den Bebauungsplan 25.01.03 wurden keine Fachgutachten erstellt.

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

gez. Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

gez. Karsten Schröder
Bereichsleiter