



► **Nr. VO/2019/07220**
öffentlich

Lübeck, 19.02.2019

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Friederike Cosack (E-Mail: Friederike.Cosack@luebeck.de Telefon: 122-6114)

Bebauungsplan 04.36.14 - Erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
04.03.2019	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.03.2019	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.03.2019	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.03.2019	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 04.36.14 – Erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus vorangehenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan noch von Belang sind.

Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 04.36.14 – Erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens beteiligt:

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
3.370 Feuerwehr
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe beiliegenden Auswertungsbericht).

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

☐
☒

Ja
Nein

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☒
☐

Nein
Ja (Anlage 1)

Begründung:

Siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
- 2 Bebauungsplan 04.36.14, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (DIN-A3-Druckfassung)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)

5 Begründung zum Bebauungsplan 04.36.14, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen

Bebauungsplan 04.36.14 – erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 – Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße -

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht gliedert sich in zwei Teile, in denen die Stellungnahmen jeweils aufgeführt und einwenderbezogen ausgewertet sind.

Teil A: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Teil B: Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Aufgestellt:
Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung
Abt.5.610.2 / Co

**Bebauungsplan 04.36.14 – Erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10
– Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße –**

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

**Teil A: Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB
Stand: 14.02.2019**

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Anwaltliche Vertretung eines Grundstückseigentümers (Schreiben vom 21.01.2019)		
<u>1.1 Ziel des Bebauungsplanes 04.36.14</u> Im Rahmen der öffentlichen Auslegung und Anhörung zur geplanten ersten Änderung des Bebauungsplans 04.36.10 „Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße“ nehme ich namens und im Auftrag meiner Mandantin zur Begründung des Änderungsbebauungsplanes wie folgt Stellung: Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 04.36.14 hat zum Ziel, am Standort „Bei der Lohmühle 7“ die derzeit planungsrechtlich zulässige Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auszuschließen und eine geplante Neuansiedlung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente auf dem Grundstück „Bei der Lohmühle 84“ zu ermöglichen. Die Ziffer 1. Teilziffer 1.1.3 der Satzung der Hansestadt Lübeck, Teil B, zum Bebauungsplan 04.36.10 i.d.F. vom 30.08.2004 soll hierzu insgesamt gestrichen werden.	<u>Ziel des Bebauungsplanes 04.36.14 klarstellen.</u> Die Hansestadt Lübeck verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.36.14 – erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 – Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße – das Ziel, die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in St. Lorenz Nord im Bereich der Lohmühle zu steuern. Ziel ist es eine Überversorgung, die durch eine gleichzeitige Nutzung aller zulässigen Nahversorgungsflächen an den Standorten „Bei der Lohmühle 7 und 84“ entsteht und negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sowie wohnortnahe Grundversorgungsstandorte haben wird, dauerhaft auszuschließen. Vor diesem Hintergrund wird durch Wegfall von Verkaufsflächen für Nahversorgung am Standort „Bei der Lohmühle 7“, die Ansiedlung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am Standort „Bei der Lohmühle 84“ begründet. Der erfolgte Wegfall der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am Standort „Bei der Lohmühle 7“ und damit das Ziel des Bebauungsplanes entsprechen den Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes	klarstellen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	der Hansestadt Lübeck. Ziel des Bebauungsplanes ist es, die aktuelle Situation (ohne Nahversorger) in Übereinstimmung mit dem Zentrenkonzept zu sichern und eine Neuetaблиerung von Nahversorgung auszuschließen.	
1.2 <u>Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment werden am Standort weiterhin favorisiert.</u> Zur Begründung wird zum einen angeführt, die Nutzung der Flächen „Bei der Lohmühle 7“ durch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sei bereits vor Jahren aufgegeben worden. Das ist nicht zutreffend. In dem Objekt meiner Mandantin waren 2 Einzelhandelsbetriebe angesiedelt: Ein ALDI-Markt, der vor Erwerb der Immobilie durch meine Mandantin Ende 2014 ausgezogen war sowie ein EDEKA-Markt, dessen Mietverhältnis durch den Mieter zum 30.11.2016 beendet wurde. Zum Zeitpunkt der Begründung des Änderungsbebauungsplanes (19.11.2018) war der EDEKA-Markt folglich noch nicht einmal 2 Jahre geschlossen. Die Schließung des EDEKA-Marktes erfolgte auch nicht auf Veranlassung meiner Mandantin, so dass von einer Aufgabe durch meine Mandantin nicht die Rede sein kann. Meiner Mandantin ist eine Neuvermietung an einen anderen Lebensmittelfilialisten nicht gelungen, so dass zunächst eine anderweitige Vermietung (RUSTA) vorgenommen werden musste. Sollte die Nutzung durch RUSTA (Sonderposten-Markt mit Waren des täglichen Bedarfs) keinen Erfolg haben, favorisiert meine Mandantin weiterhin eine Neuvermietung an einen Lebensmittel-Markt, so dass insoweit ein Bedürfnis für die Aufrechterhaltung der bisherigen Planung im Rahmen des Bebauungsplanes 04.36.10 fortbesteht.	<u>Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment werden ausgeschlossen.</u> Der Änderungsbebauungsplan hat zum Ziel künftig Nahversorgung am Standort „Bei der Lohmühle 7“ auszuschließen. Dadurch wird die bisher auf Grundlage des Bebauungsplanes 04.36.10 zulässige Art der baulichen Nutzung eingeschränkt. Durch die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes wird jedoch nicht in die am Standort ausgeübte Nutzung eingegriffen, da am Standort seit Dezember 2016 keine Nahversorgung mehr betrieben wird. Dabei ist es unerheblich, durch wessen Veranlassung die Nahversorgung am Standort aufgegeben worden ist. Im Ergebnis zählt, dass die bislang zulässige Nutzung nicht mehr ausgeübt wird und insofern nicht in eine ausgeübte Nutzung, sondern lediglich in eine zulässige Nutzung, eingegriffen wird. Vor diesem Hintergrund und da der Bebauungsplan bereits seit 2005 rechtswirksam ist, können entschädigungsrechtliche Ansprüche nicht geltend gemacht werden. Hinzu kommt, dass vor Errichtung des auf dem Grundstück ansässigen Sonderposten-Marktes (RUSTA) eine unbefristete Bau- und Nutzungsgenehmigung beantragt und erteilt worden ist. Insofern ist eine Wiederaufnahme einer Nutzung durch einen Nahversorger auch nicht zu erkennen oder absehbar. Der Standort befindet sich in einer nicht integrierten Lage innerhalb eines sonstigen Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt (S. 6), sollen an sonstigen Sonderstandorten nach Leitsatz 5 des Zentrenkonzeptes nur Vorhaben mit nichtzentrenrelevantem Sortiment angesiedelt werden. Zentren- und nahversorgungs-	nicht berücksichtigen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	relevante Sortimente können hier allenfalls als untergeordnete Randsortimente angeboten werden. Gemäß Leitsatz 3 des Zentrenkonzeptes soll nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur in den ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Leitsatz 4 ermöglicht jedoch ausnahmsweise die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sofern dadurch bisher unterversorgte Wohngebiete besser (nah)versorgt und zentrale Versorgungsbereich dadurch nicht beeinträchtigt werden. Das Grundstück liegt in einer nicht integrierten Lage außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches und leistet keinen Beitrag für die Versorgung der Bevölkerung südlich angrenzender Wohngebiete. Der Standort „Bei der Lohmühle 7“ als Nahversorgungsstandort entspricht demnach auch nicht den Leitsätzen des Einzelhandelszentren und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck. Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat daher im Mai 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.32.00 – Bei der Lohmühle / Westhoffstraße – beschlossen. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² zu schaffen. Um mit dieser Ansiedlung negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder wohnortnahe Grundversorgungsstandorte im Stadtteil St. Lorenz Nord zu vermeiden, ist es erforderlich, die zulässige Nahversorgung am Standort „Bei der Lohmühle 7“ auszuschließen.	
1.3 <u>Was sind negative städtebauliche Folgewirkungen?</u> Die Begründung des Änderungsbebauungsplanes führt zudem aus, um negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder wohnortnahe Grundversorgungsstandorte zu vermeiden, sei es erforderlich, die zulässige Nahversorgung am	<u>Erläuterung möglicher negativer städtebaulicher Folgewirkungen und Ergänzung der Begründung</u> Der Stadtteil St. Lorenz-Nord ist derzeit nicht unterversorgt. Im Bereich der Straße Bei der Lohmühle sind am Standort „Bei der Lohmühle 7“ bislang max. 2.600 m² Verkaufsflächen für	klarstellen und teilweise berücksichtigen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Standort „Bei der Lohmühle 7“ auszuschließen. Es handelt sich dabei lediglich um eine formelhafte Wendung, ohne dass im Einzelnen erläutert würde a) um welche negativen Auswirkungen es sich handelt und b) warum es zur Vermeidung dieser Auswirkungen zwingend erforderlich ist, den Standort „Bei der Lohmühle 7“ auszuschließen. In diesem Zusammenhang wird ergänzend angeführt, es sei Ziel, eine „Überversorgung“ durch eine gleichzeitige Nutzung beider Nahversorgungsflächen auszuschließen. Eine „Überversorgung“ der Bevölkerung mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gibt es m. E. jedoch nicht. Ein Maximum an Angebot bietet der Bevölkerung eine größere Auswahl und eine Konkurrenzsituation, welche das Preisgefüge wahrt. Die Beschränkung von nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf den Standort „Bei der Lohmühle 84“ würde sich als planerischer Konkurrenzschutz des dort „Bei der Lohmühle 7“ anzusiedelnden Betreibers darstellen. Dies ist nicht Aufgabe der städtebaulichen Planung. Das in der Begründung zitierte Beeinträchtigungsverbot gilt nicht nur für geplante neue Versorgungszentren, sondern auch für bereits bestehende.	nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zulässig. Darüber hinaus ist die Ansiedlung von max. 1.600 m² Verkaufsfläche für Nahversorgung geplant. Die städtebauliche Begründung wird um eine Erläuterung der negativen städtebaulichen Folgewirkungen wie folgt ergänzt. Es ist zu erwarten, dass durch die Ansiedlung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an beiden Standorten eine Überversorgung entsteht, wodurch negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sowie weitere wohnortnahe Grundversorgungsstandorte zu erwarten sind. Diese beinhalten die Schwächung bestehender zentraler Versorgungsbereiche oder anderer wohnortnaher Nahversorgungsstandorte durch Kaufkraftabflüsse und –umverlagerungen sowie Umsatzumverteilungen und Leerstände. Ausgehend von § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB ist jedoch bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen. Weiter müssen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB auch die Belange der Wirtschaft, auch ihre mittelständische Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung Berücksichtigung finden. Nur durch den Wegfall der Nahversorgung – die derzeit ohnehin nicht ausgeübte Nutzung - am Standort „Bei der Lohmühle 7“ wird den Leitsätzen des Zentrenkonzeptes entsprochen, werden die wirtschaftliche Belange berücksichtigt und zentrale Versorgungsbereiche sowie sonstige wohnortnahe Grundversorgungsstandorte dauerhaft gesichert. In der Abwägung der Standorte ist dem Standort „Bei der Lohmühle 84“ aufgrund seiner Lagegunst gegenüber dem Standort „Bei der Lohmühle 7“ Vorrang zu gewähren. Aufgrund seiner Lage unmittelbar angrenzend an ein Wohngebiet ist der Standort „Bei der Lohmühle 84“ integriert und entspricht insofern auch den Zielen des Zentrenkonzeptes, da eine Verbesserung der Versorgungssituation entstehen kann (detaillierte Ausführungen sind der Begründung des Bebauungsplanes 04.32.00 – Bei der Lohmühle / Westhoffstraße zu entnehmen).	

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Hinzu kommt, dass am Standort bei der „Lohmühle 7“ die dort einst ansässigen Nahversorger ihre Nutzung aufgegeben haben, so dass hier nicht die Rede von einem bestehenden Versorgungszentrum sein kann. Die Nutzung durch Nahversorger wird derzeit nicht ausgeübt, so dass hier das Beeinträchtigungsverbot für bestehende Versorgungszentren nicht greifen kann. Aufgabe der Stadtplanung ist es die Schaffung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, dazu zählt auch die Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen sowie der Schutz bestehender zentraler Versorgungsbereiche sowie sonstigen wohnortnahen Grundversorgungsstandorten. Der Standort „Bei der Lohmühle 7“ entspricht zudem nicht den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck aus 2011, welches für den Bereich Lohmühle ein Sondergebiet mit nichtzentrenrelevantem oder nichtnahversorgungsrelevantem Einzelhandel vorsieht. Gemäß dem Beschluss der Bürgerschaft ist das Zentrenkonzept in der Bauleitplanung zu berücksichtigen.	
1.4 <u>Begründung zur Zulässigkeit von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel am Standort „Bei der Lohmühle 84“.</u> Weiterhin wird in der Begründung ausgeführt, durch den Wegfall von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel am Standort „Bei der Lohmühle 7“ würden die Voraussetzungen geschaffen, um am Standort „Bei der Lohmühle 84“ Nahversorgung zu ermöglichen, ohne dass dadurch negative städtebauliche Folgewirkungen zu erwarten wären. Es wird auch an dieser Stelle nicht dargestellt, a) welche Voraussetzungen dies sind und b) welche negativen städtebaulichen Folgewirkungen denn zu erwarten wären, wenn beide Standorte fortbestünden. Das vormalig bestehende Einzelhandelsgeschäft im Objekt meiner Mandantin war eingebettet in die Gesamtimmobilie, so dass dort	<u>Es wird auf die Begründung des Bebauungsplanes 04.32.00 verwiesen.</u> Auch wenn durch die Wiederaufnahme einer Nutzung durch einen Betrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment keine baulichen Änderungen vorgenommen werden müssen, entspricht der Standort heute nicht mehr den Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck. Das Grundstück oder das Gebäuden kann ebenso anderen gewerblichen Nutzungen dienen oder es können auch bauliche Anpassungen vorgenommen werden, die im Zuge des Alterungsprozesses i.d.R. fortlaufend nötig sind. Der private Belang wird hier daher nicht so gewichtet, dass er schwerer wiegt als dass die Ziele des Zentrenkonzeptes umgesetzt werden.	nicht berücksichtigen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
bauliche Veränderungen bei einer erneuten Vermietung an einen Lebensmittelmarkt nicht zu erfolgen hätten.		
1.5 <u>Differenz von 1000 m² bleibt übrig.</u> Bei der Berufung auf die „Erforderlichkeit“ der Schließung des Standortes „Bei der Lohmühle 7“ wird ferner außer Acht gelassen, dass gegenüber einer Gesamtschließung eine flächenmäßige Beschränkung der Nutzung des Standortes „Bei der Lohmühle 7“ das mildere Mittel wäre. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass für den neuen Standort „Bei der Lohmühle 84“ ohnehin nur eine Verkaufsfläche von 1.600 m² zugelassen werden soll, gegenüber derzeit 2.600 m² zulässige Verkehrsfläche am Standort „Bei der Lohmühle 7“. Somit verbliebe eine Reserve von 1.000 m², die am Standort „Bei der Lohmühle 7“ bestehen bleiben könnte. Abschließend sei darauf hingewiesen, dass auch nach Ablauf der Sieben-Jahres-Frist eine Entschädigung des Eigentümers des Standorts „Bei der Lohmühle 7“ nicht per se ausgeschlossen ist, da durch die Streichung der im Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen die wirtschaftliche Verwertung des Grundstücks wesentlich erschwert sein kann. Namens meiner Mandantin bitte ich deshalb um angemessene Berücksichtigung ihrer Interessen am Standort „Bei der Lohmühle 7“.	<u>Der Anregung 1.000 m² Verkaufsfläche für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment am Standort zu belassen kann nicht gefolgt werden.</u> In der Stellungnahme wird richtigerweise dargelegt, dass am Standort „Bei der Lohmühle 84“ eine Verkaufsfläche von 1.600 m² für Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment angesiedelt werden und am Standort „Bei der Lohmühle 7“ 2.600 m² Verkaufsfläche für Nahversorgung gestrichen werden. Ausgehend von den Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck kann der Anregung, die Differenz von 1.000 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel am Standort „Bei der Lohmühle 7“ zu belassen, nicht gefolgt werden. Der Standort ist nicht vereinbar mit den Zielen des Zentrenkonzeptes. Darüber hinaus ist auch nicht zu erwarten, dass wenn sich am Standort „Bei der Lohmühle 84“ Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandel ansiedeln, sich zudem Nahversorgung am Standort „Bei der Lohmühle 7“ ansiedelt. Da das Grundstück auch zukünftig als Verkaufsstätte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sowie durch gewerbliche Nutzungen genutzt werden kann, ist von einer Erschwerung der wirtschaftlichen Verwertung nicht auszugehen.	nicht berücksichtigen

Aufgestellt:
Lübeck, den 14.02.2019
Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Bebauungsplan 04.36.14 – Erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße -

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 14.02.2019

Teil B: Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.2 BauGB

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (28.12.2018 – 01.02.2019) nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 55 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange sowie 6 anerkannte Naturschutzverbände um Stellungnahme gebeten. Insgesamt sind 22 Stellungnahmen eingegangen. Da die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu diesem Änderungsbebauungsplan parallel der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan 04.32.00 – Bei der Lohmühle / Westhoffstraße - stattgefunden hat und die Inhalte beider Bebauungspläne z.T. zusammenhängen, beziehen sich einige der eingegangenen Stellungnahmen inhaltlich auf beide Bebauungspläne.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV6 Landesplanung und ländliche Räume (Schreiben vom 08.01.2019)
2. Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 25.01.2019)
3. Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 18.01.2019)
4. Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben 03.01.2019)
5. Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 18.01.2019)
6. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390.2 Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz, Abt. 2 Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 30.01.2019)
7. Hansestadt Lübeck, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 21.12.2018)

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben.

8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben vom 21.12.2018)
9. Deutsche Telekom (Schreiben vom 20.12.2018)
10. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 23.01.2019)
11. Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e.V. (Schreiben vom 28.01.2019)
12. Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 (Schreiben vom 15.01.2019)
13. Tennet TSO GmbH (Schreiben vom 07.01.2019)
14. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 28.09.2018)
15. Vodafone GmbH, Region Nord (Schreiben vom 28.09.2018)

16. Amt Nordstormarn (Schreiben vom 28.01.2019)
17. Amt Schönberger Land (Schreiben vom 14.01.2019)
18. Gemeinde Groß Grönau (Schreiben vom 07.01.2019)
19. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 09.01.2019)
20. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 15.01.2019)
21. Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 01.02.2019)
22. Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege, B-Plan-Änderung 04.36.14 (Schreiben vom 08.02.2019)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Hauptzollamt Kiel
- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 5 Naturschutz und Forst
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 7 Technischer Umweltschutz
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Katasteramt Lübeck
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein
- Ministerium für Innere, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 5 Bauen und Wohnen
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Abt. VII 4 – Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Netz Lübeck GmbH
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH, Planung und Steuerung
- TraveKom Telekommunikationsgesellschaft mbH
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Kreisverwaltung Kreis Herzogtum-Lauenburg
- Stadt Bad Schwartau
- Gemeinde Bliestorf
- Gemeinde Klempau
- Gemeinde Krummesse
- Gemeinde Rondeshagen
- Gemeinde Timmendorfer Strand
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29

- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Stadtbeauftragter für Naturschutz/Beirat für Naturschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich 1.160 Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, Bereich 2.530 Gesundheitsamt
- Hansestadt Lübeck, Bereich 3.370 Feuerwehr
- Hansestadt Lübeck, Bereich 4.401 Schule und Sport
- Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- Hansestadt Lübeck, Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung – Bauaufsicht

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein, Abt. IV 6 Landesplanung und ländliche Räume (Schreiben vom 08.01.2019)		
1.1 <u>Landesplanerische Ziele</u> Zu der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.32.00 hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 11. September 2018 geäußert. Dabei hatte ich festgestellt, dass landesplanerisch durchschlagende Ziele, die den mit der Planung verfolgten Planungsabsichten entgegenstünden, nicht erkennbar seien. o	<u>Die Ziele der Landesplanung werden berücksichtigt.</u>	berücksichtigen
1.2 <u>Das Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept ist veraltet und eine Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 ist erforderlich.</u> <u>Dabei hatte ich neben der Entscheidung des BVerwG vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) zur Definition der Verkaufsfläche insbesondere darauf hingewiesen, dass</u> - eine Bezugnahme auf die Inhalte des aus dem Jahre 2011 stammenden Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (Zentrenkonzept) der Hansestadt Lübeck im Hinblick auf den Zeitablauf von rd. 7 Jahren mit rechtlichen Risiken verbunden sein könnte und ggf. eine Fortschreibung/Aktualisierung des Konzeptes in Betracht gezogen werden sollte. - davon ausgegangen wird, dass - o spätestens zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 04.32.00 die Auslegungsbeschlüsse für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.36.10, mit der am Standort ·Lohmühle 7 künftig nahversorgungs- und zen-	<u>Die Hinweise werden nicht berücksichtigt.</u> Ein beschlossenes kommunales Entwicklungskonzept verliert nach 7 Jahren nicht automatisch seine Gültigkeit. Eine Aktualisierung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck erfolgt zu gegebener Zeit, um z.B. neue Ziele aufzunehmen. <u>Der Bebauungsplan 04.36.10 wird geändert.</u> Als Voraussetzung für die Ansiedlung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel auf max. 1.600 m² im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.32.00 ist die Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 erforderlich, da der Bebauungsplan 04.36.10 – Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße - Standort „Bei der Lohmühle 7“ in einem Teilgebiet insgesamt 2.600 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente zulässt. Die Nahversorgung an diesem Standort ist Ende 2016 aufgegeben worden. Die Flächen werden gegenwärtig durch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten genutzt. Um negative städtebauliche Folgewirkungen, z.B. eine Überversorgung und daraus resultierende Leerstände, dauerhaft auszuschließen, ist es erforderlich den Bebau-	teilweise berücksichtigen und klarstellen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
trenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden soll, gefasst worden sind. o unter Bezugnahme auf das Verträglichkeitsgutachtens aus dem Jahre 2016 bei einer Weiterführung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.41.00 die Ergebnisse dieser Untersuchung in Bezug auf die städtebaulich verträgliche Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 04.32.00 und 04.41.00 beachtet werden.	ungsplan 04.36.10 dahingehend zu ändern, dass künftig eine Nahversorgung an diesem Standort (Bei der Lohmühle 7) ausgeschlossen wird. Der Bebauungsplan 04.36.14 – erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße – wird parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes 04.32.00 zum Satzungsbeschluss vorgelegt. Beide Verfahren werden parallel als Satzung beschlossen.	
1.3 <u>Keine Änderung von Planungsinhalten und Hinweise auf die Ergebnisse der Abwägung</u> Wesentliche inhaltliche Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 04.32.00 nicht vorgenommen worden. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.36.14 „Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.36.10“ im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.32.00 wird mit der dortigen Streichung der bisherigen Ziffer 1.1.3 im Text Teil B selbständiger nahversorgungsrelevanter Einzelhandel dauerhaft ausgeschlossen. Zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel bleibt weiterhin nur als branchenbezogenes Randsortiment in Einzelhandelsbetrieben mit abschließend definierten nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf bis zu 20% der realisierten Verkaufsfläche, maximal aber 400 m² Verkaufsfläche, zulässig. Aus der Zusammenfassung der Prüfungs- und Abwägungsergebnisse zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 19. November 2018 geht hervor, dass bei der Weiterführung des Bebauungsplans Nr. 04.41.00 „Schwartauer Allee/Katharinenstraße (ehema-	Es sind keine wesentlichen Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. landesplanerischen Beurteilung von Bedeutung wären, in den Entwurf des Bebauungsplanes 04.32.00 erforderlich gewesen und daher auch nicht aufgenommen worden. <u>Der Entwurf des Bebauungsplanes 04.36.14 enthält die in der Stellungnahme beschriebenen Festsetzungen, so dass der vorgebrachten Anregung gefolgt wird.</u> Die im Zusammenhang mit der Weiterführung des Bebauungsplanes 04.41.00 Schwartauer Allee / Katharinenstraße werden die im Bebauungsplan 04.32.00 festgesetzten Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente berücksichtigt.	berücksichtigen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
liges Schlachthofgelände)" die im vorliegenden Verfahren festgesetzten Verkaufsflächen für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente Berücksichtigung finden sollen.		
1.4 <u>Ziele der Raumordnung werden eingehalten</u> Vor diesem Hintergrund bestätige ich, auch unter Berücksichtigung der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2010 (Runderlass des Ministeriums für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein vom 27.11.2018 - IV 60 - Az. 502.01 - Amtsbl. Schl.-H. S. 1181), dass • der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.32.00 „Bei der Lohmühle/Westhoffstraße" der Hansestadt Lübeck und den damit verfolgten Planungsabsichten weiterhin keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen. • der geplanten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 04.36.14 „Erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.36.10" der Hansestadt Lübeck und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.	<u>Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.36.14 werden die Ziele der Raumordnung bzw. der Landesplanung berücksichtigt.</u>	berücksichtigen
1.5 <u>Das Zentrenkonzept ist veraltet</u> Den Hinweis in meiner Stellungnahme vom 11. September 2018 zum Zeitablauf des aus dem Jahre 2011 stammenden Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes (Zentrenkonzept) der Hansestadt Lübeck erhalte ich aber, auch im Hinblick auf die ggf. veraltete bzw. überholte Datengrundlage, unverändert aufrecht.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u> Ein beschlossenes kommunales Entwicklungskonzept einer Stadt ist nicht befristet, es kann durchaus länger als sieben Jahre gelten. Eine Aktualisierung und Neufassung wird zu gegebener Zeit erfolgen, um z.B. neue Ziele einzupflegen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 2 Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 25.01.2019)		
2.1 <u>Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Bebauungsplan 04.36.14 reicht nicht aus um eine Ansiedlung von Verkaufsflächen für Nahversorgung</u>	<u>Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort Bei der Lohmühle und Berücksichtigung der Ziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes</u>	klarstellen und nicht berücksichtigen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<u>im Bereich der Lohmühle zu begründen.</u> Zunächst einmal begrüßen wir den baurechtlichen Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Bebauungsplanes 04.36.14) bei der Lohmühle/ Stockelsdorfer Straße. Der Ausschluss bildet eine zwingende Voraussetzung, um überhaupt die Ansiedlung eines Nahversorgers bei der Lohmühle / Westhoffstraße in Betracht ziehen zu können. Dennoch stellt allein die Tatsache, dass nahversorgungsrelevanter Einzelhandel im B-Plan 04.36.14 ausgeschlossen wird, für uns keinesfalls eine ausreichende Begründung hinsichtlich einer Entscheidung für das Vorhaben an der Lohmühle / Westhoffstraße dar.	<u>der Hansestadt Lübeck.</u> Der Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort „Bei der Lohmühle 7“ durch den Bebauungsplan 04.36.14 - erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 – ist Voraussetzung für die Ansiedlung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.32.00. Durch den Wegfall von Verkaufsflächen am Standort „Bei der Lohmühle 7“, die seit Jahren dort nicht mehr durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel genutzt werden, wird eine wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung eines Nahversorgers am Standort „Bei der Lohmühle 84“ geschaffen. Der in der Stellungnahme indirekt formulierten Forderung, keine Nahversorgung im Bereich der Lohmühle zu ermöglichen, wird nicht entsprochen. Der Hauptgrund für die Ansiedlung eines neuen Lebensmittelmarktes im Bebauungsplan 04.32.00 ist die Verbesserung der Nahversorgungssituation in St. Lorenz Nord und insbesondere im Quartier rund um den Broilingplatz. Der Bereich St. Lorenz-Nord ist zwar nicht unterversorgt, jedoch kann die Versorgungssituation durch die Ansiedlung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, insbesondere in dem Bereich rund um den Broilingplatz und dem angrenzenden Wohngebiet, verbessert werden. Mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu schaffen, entspricht der Bebauungsplan 04.32.00 dem Wunsch einer wohnungsnahen Versorgungsmöglichkeit der Bewohner rund um den Broilingplatz und berücksichtigt zudem die Ziele des Zentrenkonzeptes.	
2.2 <u>Das Planvorhaben ist nicht mit den Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck vereinbar.</u> Wir möchten noch einmal darauf verweisen, dass gemäß des aktuellen und beschlossenen Einzelhandelszentren-	<u>Leitziele des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lück werden erfüllt.</u> Während nach Leitsatz 3 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur in den zentralen Versorgungsbereichen zuge-	nicht berücksichtigen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck (Leitsatz 3) nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nur in den zentralen Versorgungsbereichen zugelassen werden soll und demnach die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Sortiment an dem als „sonstigen Sonderstandort“ eingestuften Vorhabenstandort grundsätzlich nicht zulässig ist. Die Voraussetzungen für eine mögliche Ausnahmenregelung, welche im Leitsatz 4 definiert wurden, sind für uns derzeit nicht ausreichend erfüllt. Leitsatz 4: Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel kann zur Sicherung eines dichten Nahversorgungsnetzes auch an sonstigen städtebaulich integrierten Standorten zugelassen werden sowie ausnahmsweise an den beiden Sonderstandorten (über-)regionaler Bedeutung. Voraussetzung ist, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die wohnortnahe Grundversorgung entstehen.	lassen werden soll, ermöglicht Leitsatz 4 des Konzeptes in städtebaulich integrierten Lagen ausnahmsweise die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, wenn dadurch bisher unterversorgte Wohngebiete besser versorgt und zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt werden. Das Plangebiet des Bebauungsplanes 04.32.00 befindet sich in einer direkten Randlage zum südlich angrenzenden, sehr dicht bebauten Wohngebiet St. Lorenz Nord/ Broilingplatz und ist fußläufig direkt an dieses angebunden. Insofern weist das Plangebiet trotz der Lage in einem Gewerbegebiet eine eingeschränkt integrierte Lage auf, weswegen Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment mindestens für den nordöstlichen Teil des Wohngebietes einen Beitrag zur Nahversorgung leisten können. Das Wohngebiet St. Lorenz Nord/ Broilingplatz weist gegenwärtig aufgrund der vorhandenen Nahversorger an der Schwartauer Allee, der Fackenburger Allee und im Stadtteilzentrum östliche Ziegelstraße zwar keine Unterversorgung mit Gütern der Nahversorgung auf, jedoch wird durch die Ansiedlung des zusätzlichen Lebensmittelmarktes ein Beitrag für eine verbesserte Nahversorgungssituation in St. Lorenz Nord und insbesondere im Quartier rund um den Broilingplatz geleistet. Die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und die integrierten Solitärstandorte werden durch die Umsetzung des Vorhabens nicht beeinträchtigt. Begründet werden kann dies u.a. auch damit, dass am Standort „Bei der Lohmühle 7“ zwei Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.600 m² ansässig waren und die zentralen Versorgungsbereiche und integrierten sonstigen Nahversorger in St. Lorenz Nord dennoch unbeschadet ihre Betriebe wirtschaftlich aufrechterhalten konnten. Aufgrund der geringeren Verkaufsflächengröße des geplanten Vorhabens ist davon auszugehen, dass der Einfluss des geplanten Vorhabens nicht größer als die vormals	

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	zulässigen 2.600 m ² Verkaufsfläche sein wird. Hieraus abgeleitet werden die durch Leitsatz 4 des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes vorgegebenen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Nahversorgern außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen erfüllt.	
2.3 <u>Eine Beeinträchtigung bestehender zentraler Versorgungsbereiche ist nicht auszuschließen</u> Zum einen befindet sich das Plangebiet in einem Gewerbegebiet und demnach in einer eingeschränkt integrierten Lage, zum anderen weist das Wohngebiet St. Lorenz Nord/Brolingplatz gegenwärtig keine Unterversorgung mit Gütern der Nahversorgung auf, welche eine Verdichtung des Nahversorgungsnetzes erforderlich macht. Ob ein Nahversorger an dem Planstandort tatsächlich zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung beitragen kann und negativen Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche ausgeschlossen werden können, ist mittels einer gutachterlichen Wirkungsanalyse nachzuweisen. Eine Verträglichkeit lediglich mit dem baurechtlichen Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im B-Plan 04.36.14 zu begründen, stellt für uns keinesfalls eine ausreichende Entscheidungsgrundlage dar. Ohne einen gutachterlichen Nachweis ist das Planvorhaben unserer Auffassung nach nicht mit den Leitlinien des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck vereinbar und somit abzulehnen.	<u>Eine Beeinträchtigung sind nicht zu erwarten</u> Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 04.32.00 – Bei der Lohmühle / Westhoffstraße wird die im Bebauungsplan 04.36.10 zulässige Verkaufsfläche von 2.600 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.36.14 geändert, um ausschließlich nichtzentrenrelevante Sortimente inklusive zulässiger Randsortimente zu zulassen. Demgegenüber wird am Standort „Bei der Lohmühle 84“ 1.600 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevante Sortimente neu ausgewiesen. Da „Bei der Lohmühle 7“ zwei Nahversorger mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 2.600 m² ansässig waren und die sonstigen Nahversorger in St. Lorenz Nord unbeschadet ihre Betriebe wirtschaftlich aufrecht erhalten konnten, ist davon auszugehen, dass die geplanten 1.600 m² Verkaufsfläche keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen und nicht mehr auf die vorhandenen Betriebe haben kann, als die früher vorhandenen 2.600 m² Verkaufsfläche. Insgesamt werden also 1.000 m² Verkaufsflächen weniger zugelassen, was die potenziell zulässigen Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel insgesamt minimiert und damit ebenfalls einen Beitrag dazu leistet eine Überversorgung zu vermeiden. Die Planung folgt hier den Leitsätzen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck.	nicht berücksichtigen
Nr. 3 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 18.01.2019)		
3.1 <u>Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen</u>	<u>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u> Der Hinweis auf ein mögliches Vorkommen von Kampfmit-	zur Kenntnis nehmen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszu-schließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugru-ben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Lan-des Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	teln wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.	
Nr. 4 Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 03.01.2019)		
4.1 <u>Haltestelle „An der Hansehalle“ berücksichtigen</u> Im Planungsgebiet des Bebauungsplanes 04.36.14 befindet sich die Haltestelle „Lohmühlenplatz“, wie auch im Text richtig dargestellt. Wir gehen davon aus, dass Haltestellen nicht von Baumaß-nahmen betroffen sind.	<u>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch den Be-bauungsplan 04.36.10 werden keine Änderungen an öffent-lichen Straßenverkehrsflächen vorgenommen. Bestehende oder geplante Haltestellen können in einem Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Innerhalb der festgesetzten öf-fentlichen Straßenverkehrsfläche ist die Einrichtung von Bushaltestellen zulässig. Eine Veränderung der IST-Situation ist bislang nicht angedacht.</u>	Klarstellen und Zur Kenntnis nehmen
Nr. 5 Telefonica Germany GmbH & Co. OHG und E-Plus Mobilfunk GmbH (Schreiben vom 18.01.2019)		
5.1 <u>Berücksichtigung von vier Richtfunkverbindungen</u> Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksich-tigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Tele-kommunikationslinien zu vermeiden: - durch das Plangebiet führen 4 Richtfunkverbindungen hindurch - die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 101550268 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 13 m und 43 m über Grund,	<u>Die Anregungen auf bestehende Richtfunktrassen werden zur Kenntnis genommen.</u> Der Bebauungsplan 04.36.14 trifft keine Aussagen zu Ge-bäudehöhen, sondern beschränkt sich auf die Streichung einer textlichen Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung. Die Gebäude im Geltungsbereich sind gemäß den Festset-zungen des ursprünglichen Bebauungsplanes errichtet worden, sodass hier mit einer Betroffenheit nicht zu rech-nen ist.	zur Kenntnisnehmen

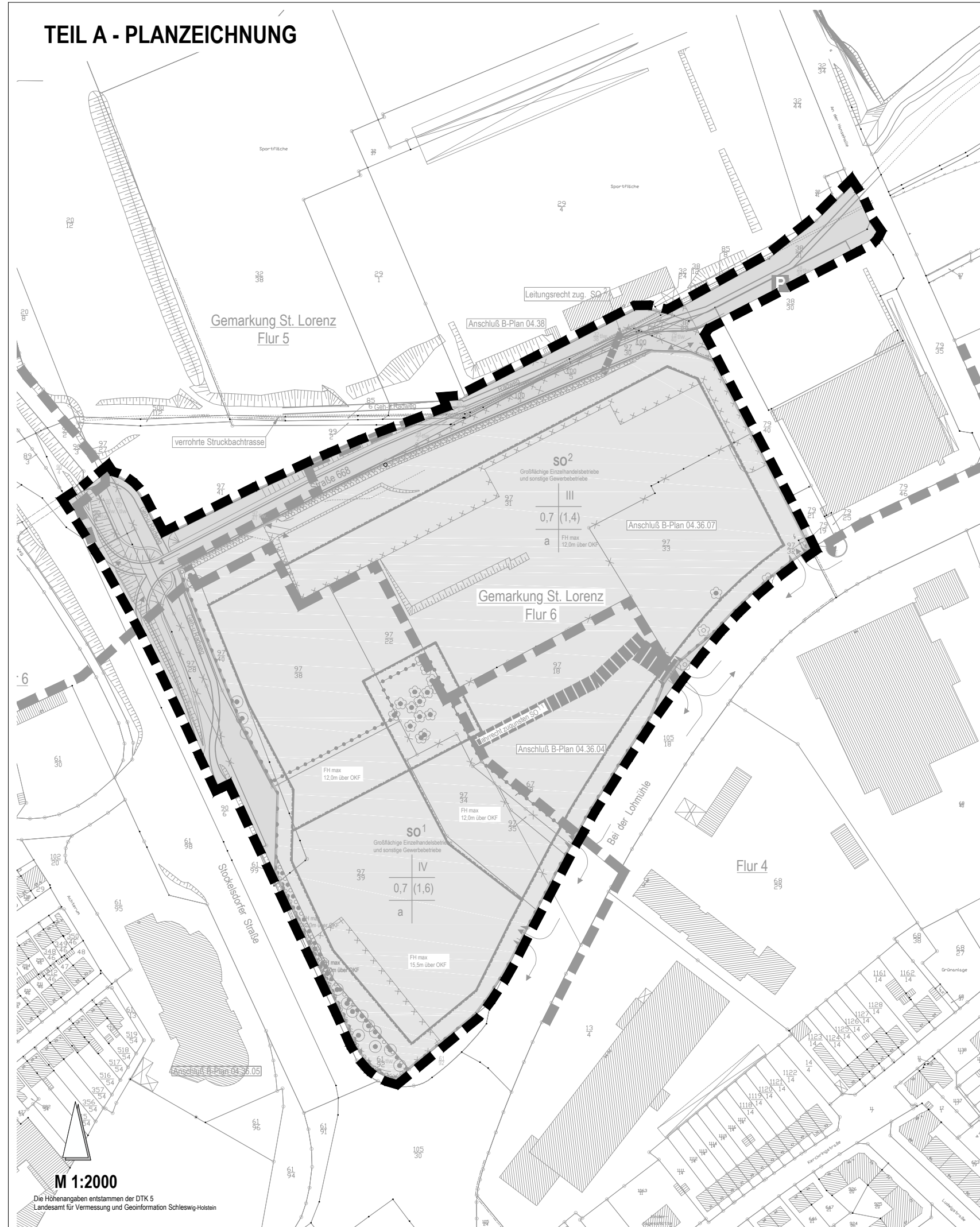
Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 101553580 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 36,5 m und 76,5 m über Grund, - die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 101552125, 101552126 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 28m und 58 m über Grund.		
5.2 Richtfunktrassen in die Bebauungspläne aufnehmen Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60 m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Es muss daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20m eingehalten werden. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden. Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänder-	<u>Aufnahme der Richtfunktrassen in die Bebauungspläne nicht erforderlich</u> Bei den Höhenfestsetzungen der baulichen Anlagen werden die Lage der Richtfunkkorridore bereits durch ursprünglichen Bebauungsplan 04.36.10 beachtet. Eine zusätzliche Darstellung ist in Bebauungsplänen nicht erforderlich. Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes sollte die Hansestadt Lübeck die Lage der Richtfunktrassen darstellen.	berücksichtigen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.		
Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 30.01.2019)		
6.1 <u>Grünfestsetzungen des Bebauungsplanes umsetzen</u> I. Landschaftsplanerische Stellungnahme Der B-Planentwurf 04.36.14 berührt in nur geringem Maße landschaftsplanerische Belange, insofern gibt es von hier aus keine grundsätzlichen Bedenken zu dem Vorhaben. Es muss allerdings angemerkt werden, dass die Pflanzgebotsflächen für Gehölze entlang der Stockelsdorfer Straße erhebliche Lücken in der gegebenen Gehölzstruktur aufweisen. Diese Festsetzungen sollten beachtet und entspr. Nachpflanzungen im Zuge der Umsetzung des B-Planes erfolgen.	<u>Hinweise auf fehlende Baumpflanzungen entlang der Stockelsdorfer Straße wird zur Kenntnis genommen.</u> Die Umsetzung der Grünfestsetzungen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern. Die Bauordnung der Hansestadt Lübeck wird als für die Kontrolle der Umsetzung zuständige Behörde informiert.	zur Kenntnis nehmen
6.2 <u>Fuß- und Radwege einrichten</u> Weiterhin wird angeregt, gesonderte Anbindungen für Fußgänger und Radfahrer von der Stockelsdorfer Straße sowie von der Straße „Bei der Lohmühle“ an das Einzelhandelsgebiet planerisch zu berücksichtigen.	<u>Die Anregung nicht berücksichtigen.</u> Durch den Änderungsbebauungsplan wird lediglich die Ansiedlung von Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgeschlossen. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet an zwei übergeordnete Verkehrsstrassen mit jeweils parallel geführten Fuß- und Radwegen und ist damit für Fuß- und Radfahrer gut erreichbar. Außerhalb des Plangeltungsbereiches kann der Bebauungsplan keine Regelungen festsetzen, so dass die Anregung keine Berücksichtigung finden kann.	nicht berücksichtigen
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 21.12.2018)		
7.1 <u>Versickerung von Regenwasser auf den Kundenstellplätzen</u> Es sollte überprüft werden, ob gegebenenfalls auch das auf den Kundenstellplätzen anfallende Niederschlagswasser	<u>Keine Änderung der Entwässerungssituation.</u> Der Plangeltungsbereich ist bereits vollständig bebaut. Im Rahmen der Bauantragsverfahren wurde die Entwässerungsplanung geprüft und genehmigt. Der Änderungsbe-	nicht berücksichtigen

Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
zum Teil zur Versickerung gebracht werden kann, wenn die Bodenverhältnisse dieses zulassen.	bauungsplan bezieht sich ausschließlich auf eine Änderung hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung. Bauliche Veränderungen sind nur innerhalb der Festsetzungen ursprünglichen Bebauungsplanes zulässig. Bei baulichen Veränderungen des Grundstückes sind parallel zur Baugenehmigung entsprechende Entwässerungsanträge zu stellen.	

Aufgestellt: Lübeck, den 14.02.2019

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / Co.



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen



TEIL B - Text

Der Bebauungsplan 04.36.10 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße -, beschlossen als Satzung am 30.09.2004 in Kraft getreten am 09.02.2005, wird wie folgt geändert:

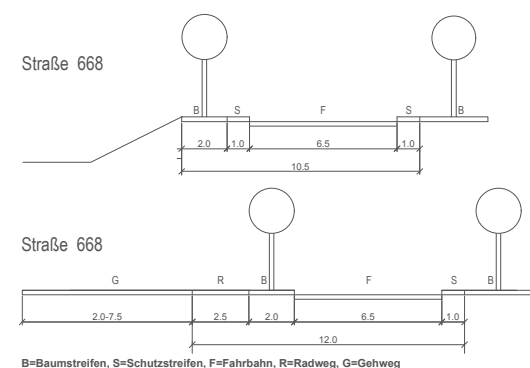
I. ÄNDERUNG IN TEIL A - PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung bleibt unverändert.

II. ÄNDERUNG IN TEIL B - TEXT

Die textliche Feststzung 1.1.3 wird gestrichen.

STRASSENPROFILE



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 00.00.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 00.00.2018 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 00.00.0000 bis einschließlich 00.00.0000 durchgeführt worden.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 00.00.0000 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert
4. Der Bauausschuss hat am 00.00.0000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 00.00.0000 bis zum 00.00.0000 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 00.00.0000 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 00.00.0000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

L. S.

Lübeck, den

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung | Bauordnung

Im Auftrag

Im Auftrag

Joa

Joanna Hagen
Bausenatorin

Karsten Schröder
Bereichsleiter

L. S.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Schleswig - Holstein

L. S.

Lübeck, den

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

L. S.

Bernd Saxe
Der Bürgermeister

L. S.

Lübeck, den

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

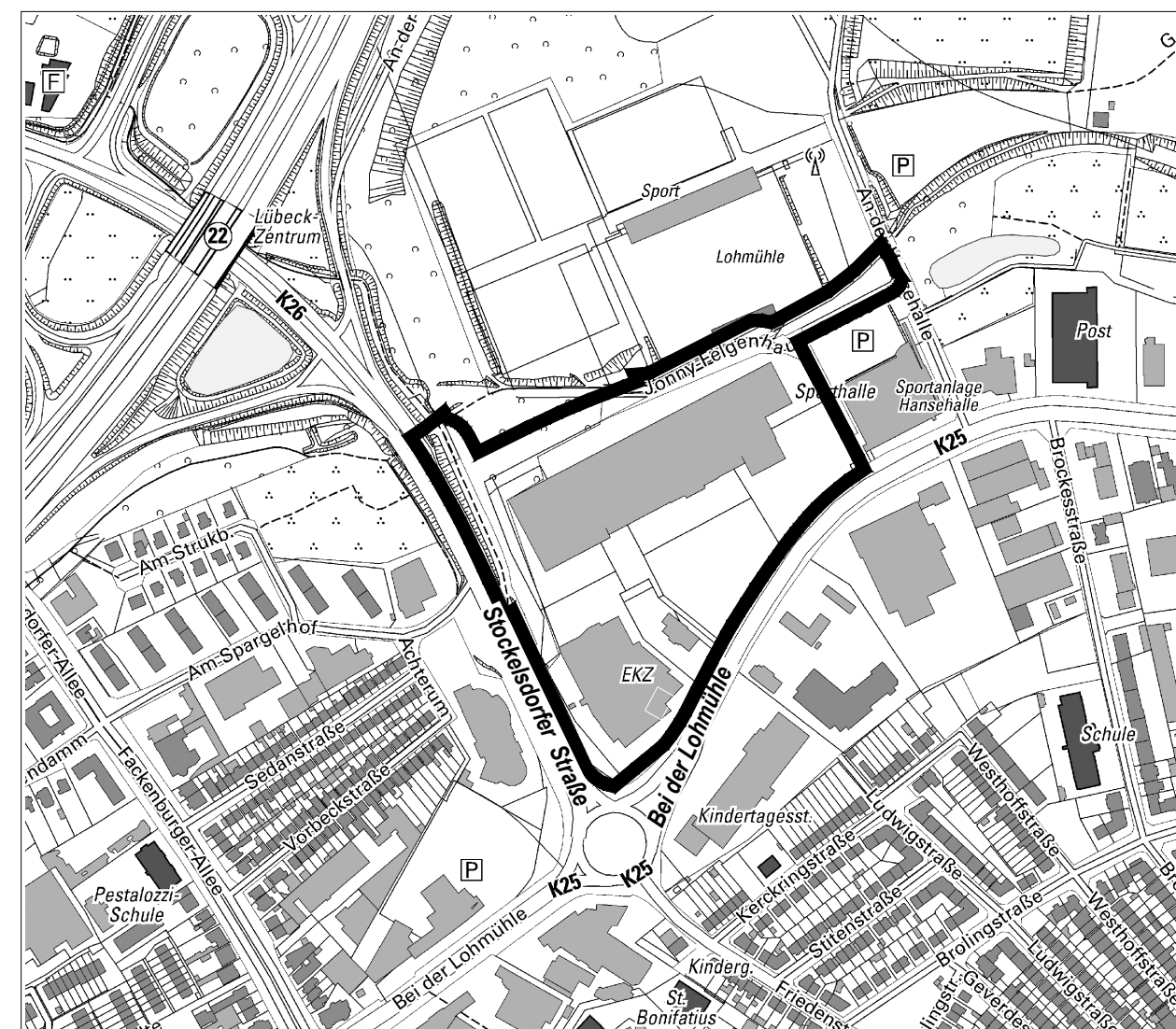
Karsten Schröder
Bereichsleiter

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 28.03.2019 die Satzung über den Bebauungsplan 04.36.14 - 1. Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

BEBAUUNGSPLAN 04 . 36 . 14

1. ÄNDERUNG DES B-PLANES 04 . 36 . 10 BEI DER LOHMÜHLE / STOCKELSDORFER STRASSE

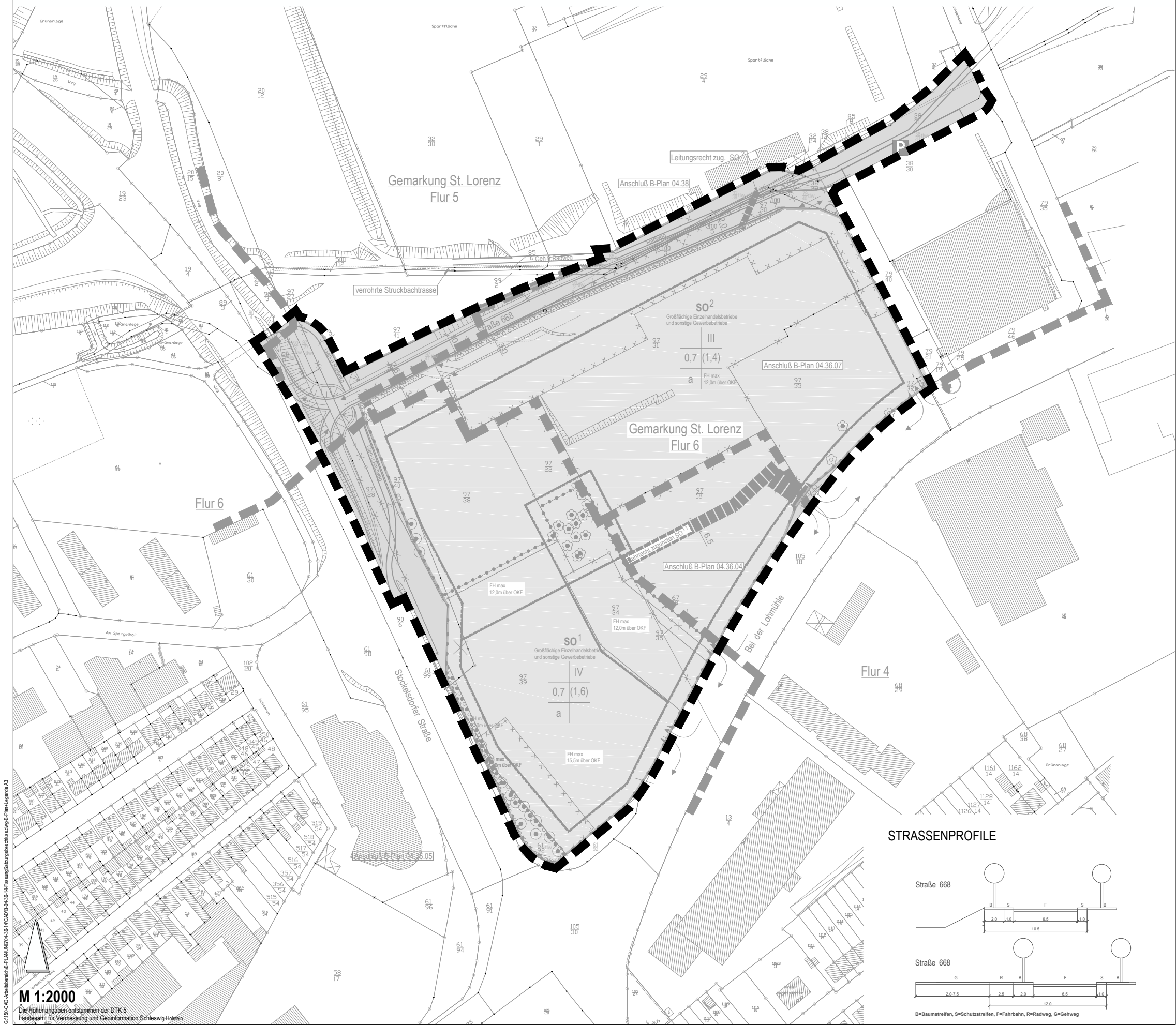
Hansestadt LÜBECK 

Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 610 Stadtplanung | Bauordnung



04.36.14 - 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES 04.36.10 - BEI DER LOHMÜHLE / STOCKELSDORFER STRASSE

TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplane 04.36.10 sowie des Änderungsbebauungsplanes 04.36.14
- Teil A -Planzeichnung des Bebauungsplanes 04.36.10

TEIL B - Text

Der Bebauungsplan 04.36.10 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße -, beschlossen als Satzung am 30.09.2004 in Kraft getreten am 09.02.2005, wird wie folgt geändert:

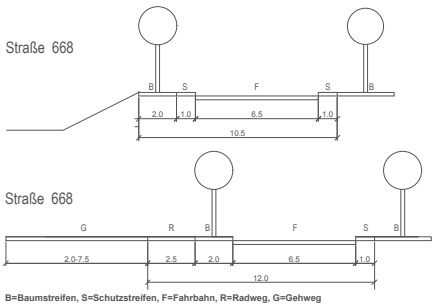
I. ÄNDERUNG IN TEIL A - PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung bleibt unverändert.

II. ÄNDERUNG IN TEIL B - TEXT

Die textliche Feststzung 1.1.3 wird gestrichen.

STRASSENPROFILE



Anlage 4

Bebauungsplan 04.36.14
- Erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10
Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße -
Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand: 14.02.2019

Der Bebauungsplan 04.36.10 - Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße -, beschlossen als Satzung am 30.09.2004 und in Kraft getreten am 09.02.2005, wird wie folgt geändert:

I. ÄNDERUNGEN IN TEIL A - PLANZEICHNUNG

Die Planzeichnung bleibt unverändert.

II. ÄNDERUNGEN IN TEIL B - TEXT

Die textliche Festsetzung 1.1.3 wird gestrichen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

TEIL B - TEXT

zum Bebauungsplan 04.36.10 - Bei der Lohmühle /Stockelsdorfer Straße -

**Fassung vom 14.02.2019 geändert durch Bebauungsplan 04.36.14 - 1. Änderung des
Bebauungsplanes 04.36.10 Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße -**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den Sondergebieten mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe" sind zulässig:

1.1.1 Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten:
Nicht-Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Möbel /Küchen /Badmöbel /Büromöbel
- Baustoffe, Bauelemente, Sanitärbedarf, Fliesen, Eisenwaren, Rolläden, Markisen, Fenster, Türen, Werkzeuge, Installationsmaterial, Beschläge
- Teppiche, Bodenbeläge
- Holz
- Öfen
- Pflanzen, Pflege- und Düngemittel, Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Gartenwerkzeuge, Zäune, Gartenhäuser, Gewächshäuser, Rasenmäher
- Campingartikel
- Kfz, Motorräder, Mopeds, Kfz-Zubehör, Motorradzubehör
- Boote und Bootszubehör
- Brennstoffe

1.1.2 Zentrenrelevante Sortimente je Einzelhandelsbetrieb nach Ziff. 1.1.1 nur als branchenbezogene Randsortimente bis zu 20 % der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m² .

Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Nahrungs- und Genußmittel, Reformhausartikel, Lebensmittelhandwerk
- Papier-, Schreibwaren, Bücher
- Antiquitäten
- Kinderartikel
- Kunst, kunsthandwerkliche und kunstgewerbliche Artikel
- Pharmazeutischer Bedarf, Drogeriewaren, Kosmetika
- Schnittblumen, Tiere, Zooartikel, Tiernahrung
- Textilien (Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Modewaren, Hüte, Schirme)
- orthopädische Artikel
- Spielwaren, Bastelartikel, Sportartikel
- Haushaltsartikel, Glas /Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Uhren, Schmuck
- Foto- und Videogeräte und Zubehör, Optik
- Musikalienhandel

- Optische und feinmechanische Erzeugnisse, Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
- Elektrowaren (weiße und braune Ware), Unterhaltungselektronik, Computer
- Nähmaschinen
- Waffen und Jagdbedarf
- Beleuchtungskörper
- Fahrräder, Fahrradzubehör

~~1.1.3 In dem Sondergebiet 1 zwei Lebensmittelmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Ziff. 1.1.2 mit im wesentlichen Lebensmittelsortimenten bis zu einer Größe von 2.700 m² und 1.200 m² Geschoßfläche bzw. 1.800 m² und 800 m² Verkaufsfläche.
(§ 11 (3) BauNVO)~~

1.1.4 Sonstige Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes und sonstige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs- Wartungs- oder Reparaturbetrieben bis jeweils max. 200 m² Verkaufsfläche. Diese Begrenzung gilt nicht für Kraftfahrzeugbetriebe.
(§ 11 (3) Bau NVO)

1.2 Neben den Nutzungen nach Ziff. 1.1. sind die gewerblichen Nutzungen und sonstige Nutzungen gem. § 8 BauNVO, sofern sie nicht nach Ziff. 1.1 ausgeschlossen sind, zulässig.
(§ 11 (3) BauNVO)

2. Bauweise

In den Gebieten, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zugelassen. Baukörper dürfen ausnahmsweise auch auf der Grenze gebaut werden, wenn keine sonstigen Belange dem entgegenstehen (§ 22 (4) BauNVO).

3. Maß der baulichen Nutzung

In den Sondergebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen nur bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,85 zulässig.
(§ 19 (4) BauNVO)

4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

4.1 Nebenanlagen

Im gesamten Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedigungen, genehmigungsfreie Gebäude sowie Firmen- und Hinweisschilder gem. Ziff. II.1.
(§ 14 (1) BauNVO)

4.2 Garagen und Stellplätze

In den Sondergebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze Garagen unzulässig. Max. $\frac{3}{4}$ dieser Fläche kann für Stellplätze und deren Zu- und Abfahrten in Anspruch genommen werden.

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 (6) BauNVO)

5. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen Laubgehölzen unter Berücksichtigung der artspezifischen Pflanzabstände zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Auf den Stellplatzflächen ist für mindestens je 8 Stellplätze ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
- Stellplatzflächen entlang der Straßenverkehrsfläche sind gegenüber der öffentlichen Straßenverkehrsfläche durch mind. 1,0 m breite max. 1,5 m hohe Hecken oder durch Anpflanzungen von mind. 1,0 m Breite mit heimischen Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand abzuschirmen.
- Beidseits der Straße 668 sind in einem Abstand von 10 – 12 m einheimische, großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm in Reihe zu pflanzen und dauernd zu unterhalten.
(§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

II. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 (4) BauGB, § 92 (1) Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 10.01.2000 (GVObI. Schl.-Holst. S. 203)

1. Werbeanlagen

- 1.1 In dem Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den Baugrenzen sind Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig. Davon ausgenommen sind:
- Jeweils max. 1 Sammelhinweisschild je Grundstück entlang der Straße Bei der Lohmühle und der Stockelsdorfer Straße bis zu einer Größe von 10 m² und einer max. Höhe von 6 m oder Einzelhinweisschilder von max. 6 m² und einer max. Höhe von 4 m in einem Mindestabstand von 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie
 - Je Grundstück und je 100 m Straßenbreite max. 5 Fahnenmasten entlang der Straße Bei der Lohmühle, der Stockelsdorfer Straße und der Straße 668 mit einer max. Höhe von max. 10 m
 - Je Grundstück ab einer straßenseitigen Grundstücksbreite von 50 m 2 Plakattafeln (Größe max. 3,60 m x 2,60 m) für Fremdwerbung. Ab einer Grundstücksgröße von 10.000 m² sind je 10.000 m² Grundstücksfläche jeweils 2 zusätzliche Plakattafeln der o. g. Größe bei einem Mindestabstand von jeweils 50 m untereinander zulässig.
- 1.2 Mit dem Gebäude verbundene Anlagen der Außenwerbung sowie selbständige Werbeanlagen wie Werbetürme dürfen innerhalb der überbaubaren Flächen die festgesetzte max. Firsthöhe der Gebäude nicht überschreiten

- 1.3 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Breite von max. 10 m, bei Gebäudeseiten über 30 m nur bis zu einer Breite von max. 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

2. Einfriedigungen

- In den Gewerbegebieten sind Einfriedigungen an der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze mit Ausnahme von Hecken bis maximal 0,80 m Höhe zulässig. Auf und hinter den straßenseitigen Baugrenzen /Baulinien sind Einfriedigungen bis zu 2,0 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise sind auch innerhalb der nicht überbaubaren Flächen in einer Entfernung von mind. 8 m zur Straßenbegrenzungslinie Einfriedigungen bis zu 2,0 m Höhe zulässig, wenn die betriebliche Notwendigkeit bis zu 2,0 m Höhe zulässig, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z. B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

Lübeck, 14.02.2019

5.610.2 – Stadtplanung und Bauordnung

BEGRÜNDUNG

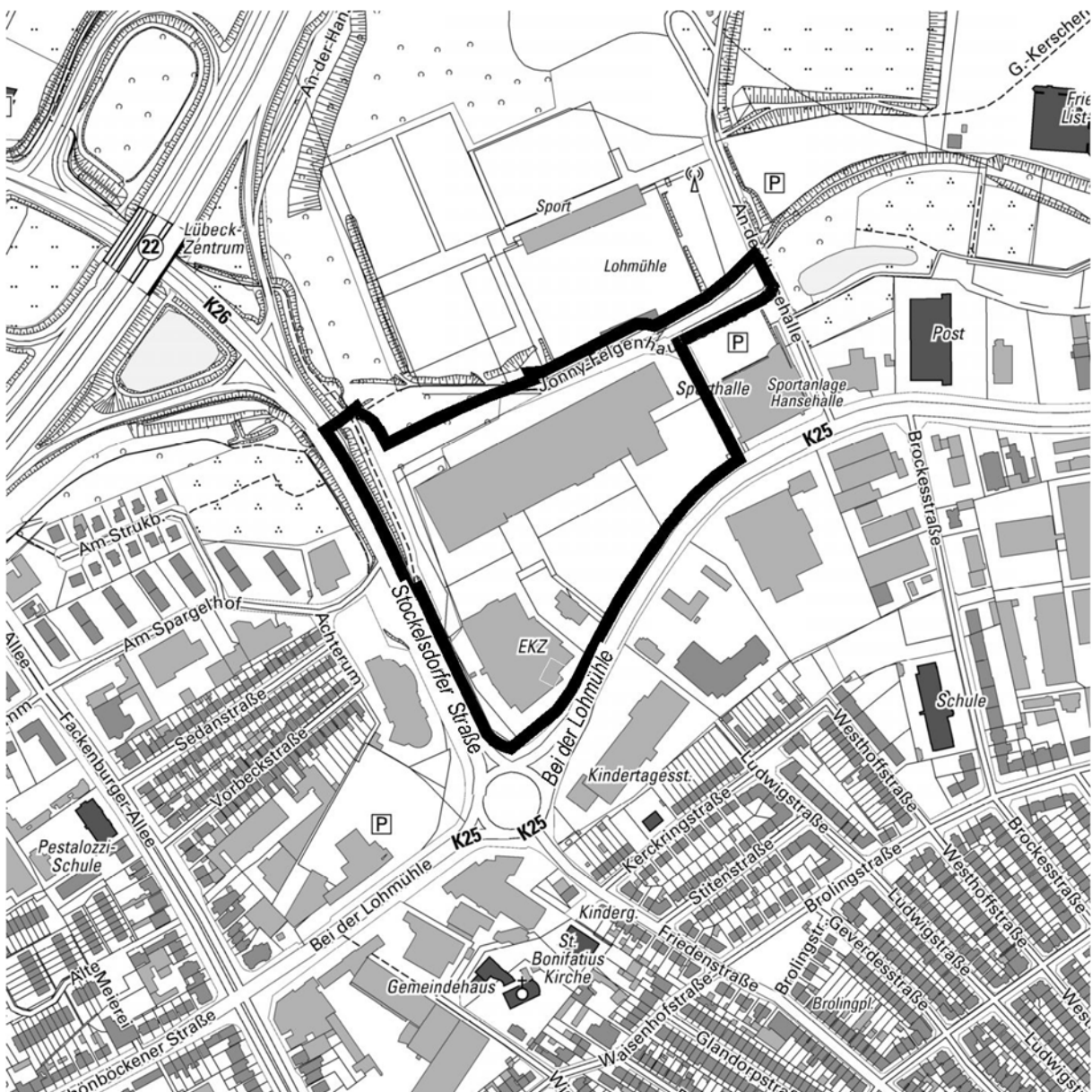
zum

Bebauungsplan 04.36.14

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

Fassung zum Satzungsbeschluss

Fassung vom 14.02.2019



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	4
2.3	Eigentumsverhältnisse	5
3.	Übergeordnete Planungen	5
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	5
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	5
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	6
3.4	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	6
4.	Ziele und Zwecke der Planung	7
5.	Inhalt der Planänderung	7
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung durch Planänderung	7
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	8
6.1	Verkehrliche Auswirkungen	8
6.2	Einzelhandel	8
6.3	Auswirkungen auf die geplante und zulässige Nutzung	8
6.4	Finanzielle Auswirkungen	9
7.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	9
7.1	Verfahrensübersicht	9
7.2	Rechtsgrundlagen	10

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

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

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

Die Aufstellung des Änderungsbebauungsplanes 04.36.14 erste Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 hat zum Ziel am Standort „Bei der Lohmühle 7“ die derzeit planungsrechtlich zulässige Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auszuschießen. Die Nutzung durch Nahversorger ist Ende November 2016 aufgegeben worden. Die Teilbereiche des derzeit festgesetzten Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel und sonstige Gewerbebetriebe“ werden aktuell durch Betriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment genutzt. Die Änderung des Bebauungsplanes 04.36.10 durch den Änderungsbebauungsplanes 04.36.14 ist erforderlich, um im Zusammenhang mit der geplanten Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment auf einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² am Standort bei „Bei der Lohmühle 84“ (im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.32.00 auf der gegenüberliegenden Straßenseite) negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder wohnortnahe Grundversorgung auszuschließen.

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wurde gemäß § 13a BauGB verzichtet. Die geplante Streichung einer textlichen Festsetzung ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 04.32.00 – Bei der Lohmühle / Westhoffstraße. Die Streichung der im Sondergebiet zulässigen Verkaufsflächen in einer Größe von 2.600 m² für nahversorgungsrelevante Sortimente ist Voraussetzung für die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf maximal 1.600 m² Verkaufsfläche am Standort „Bei der Lohmühle 84“. Daher ist es erforderlich, dass der Bebauungsplan 04.36.14 vor dem Bebauungsplan 04.32.00 als Satzung beschlossen wird.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Der rechtskräftige Bebauungsplan 04.36.10 lässt im festgesetztem Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ die Ansiedlung von zwei Lebensmittelmärkten mit im Wesentlichen mit Lebensmittelsortimenten bis zu einer Größe von 2.700 m² und 1.200 m² Geschossfläche bzw. 1.800 m² und 800 m² Verkaufsfläche zu.

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

Verkehrliche Erschließung

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

ÖPNV-Anbindung

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

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

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

Bodenversiegelung, Altlasten

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

sätzlichen Bodenversiegelungen durch den Änderungsbebauungsplan 04.36.14 ermöglicht werden.

Altlasten im Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes sind nicht bekannt.

Vegetationsbestand, Natur- und Artenschutz

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

2.3 Eigentumsverhältnisse

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

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

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

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

Durch den Änderungsbebauungsplan 04.36.14 werden insgesamt 2.600 m² zulässige Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevante Sortimente unzulässig. Gleichzeitig werden maximal 1.600 m² Verkaufsfläche am Standort bei der Lohmühle 84 zugelassen. Diese Veränderungen stehen im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

Infolge der Umsetzung des damaligen Einzelhandelsentwicklungskonzeptes von 1996 wurde im Rahmen der 39. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck von 1998 das komplette Gewerbegebiet „Bei der Lohmühle / Stockelsdorfer Straße“ in „Sonderbauflächen großflächiger Einzelhandel und Gewerbe“ geändert. Ziel der Änderung war es, nicht-zentrenrelevante großflächige Einzelhandelsbetriebe, wie z.B. Bau- und Möbelmärkte, auf städtebaulich nicht integrierte Standorte im Stadtgebiet zu lenken.

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

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

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

3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

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

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

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

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

Vor diesem Hintergrund hat der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck im Mai 2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.32.00 Bei der Lohmühle / Westhoffstraße und im Herbst 2018 die Aufstellung und Auslegung des Bebauungsplanes 04.36.14 beschlossen. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auf einer maximalen Verkaufsfläche von 1.600 m² am Standort „Bei der Lohmühle 84“ zu schaffen. Um dieses Ziel erreichen zu können und um nachhaltig im Bereich des Sonderstandortes Lohmühle negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche oder wohnortnahe Grundversorgungsstandorte zu vermeiden, ist es

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

5. Inhalt der Planänderung

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

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

In dem Sondergebiet 1 zwei Lebensmittelmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten nach Ziff. 1.1.2 mit im wesentlichen Lebensmittelsortimenten bis zu einer Größe von 2.700 m² und 1.200 m² Geschossfläche bzw. 1.800 m² und 800 m² Verkaufsfläche.“

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

5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung durch Planänderung

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

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

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

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

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

6.1 Verkehrliche Auswirkungen

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

6.2 Einzelhandel

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

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

Durch die Verlagerung der Verkaufsflächen für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel an den Standort „Bei der Lohmühle 84“ wird aufgrund der Nähe sowie fußläufigen Anbindung zu dem Wohngebiet rund um den Broilingplatz eine Nahversorgung auf max. 1.600 m² an einem zumindest teilintegrierten Standort ermöglicht.

6.3 Auswirkungen auf die geplante und zulässige Nutzung

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

Durch die Streichung von 2.600 m² Verkaufsfläche für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel erfolgt ein Eingriff in die zulässige Nutzung. Durch den Änderungsbebauungsplan 04.36.14, konkret dem Ausschluss von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment, können von Seiten des Grundstückseigentümers keine Entschädigungsansprüche gel-

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

6.4 Finanzielle Auswirkungen

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

7. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Verfahrensübersicht

Aufstellung im beschleunigten Verfahren

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

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

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

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

Landesplanerische Stellungnahme gemäß § 11 Landesplanungsgesetz

Die Planänderung wird gem. § 11 LaPlaG kurzfristig angezeigt.

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

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (öffentliche Auslegung)

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 02.01. bis einschließlich 01.02.2019 über die Internetseiten der Hansestadt Lübeck sowie im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen öffentlich ausgelegt.

Es ging eine Stellungnahme zum Wegfall der Ansiedlungsmöglichkeiten von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment ein.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behördenbeteiligung erfolgte vom 28.12.2018 bis zum 01.02.2019. Es wurden 7 Stellungnahmen mit planungsrelevanten Inhalten abgegeben.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 08.01.2019 wird die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Landesplanung bestätigt.

Nach Meinung des Handelsverbandes Nord insgesamt die Ansiedlung von Nahversorgung im Bereich der Lohmühle nicht mit den Leitlinien des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes der Hansestadt Lübeck vereinbar und eine Verträglichkeit mit umliegenden zentrale Versorgungsbereichen nicht nachgewiesen. Dem wird widersprochen, da am Standort „Bei der Lohmühle/Stockelsdorfer Straße“ bauleitplanerisch 2.600 m² Verkaufsfläche aufgehoben werden und der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.32.00 eine eingeschränkt integrierte Lage zum dicht bebauten Wohngebiet St. Lorenz Nord/Brolingplatz aufweist. Damit werden die Ziele des Zentrenkonzeptes erfüllt

Weiterhin gab es einige Anregungen von städtischen Bereichen, die schon nach der frühzeitigen Beteiligung nicht berücksichtigt werden konnten. Forderungen nach zusätzlichen Begrünungsmaßnahmen etc. wurden abgelehnt, da sie in der Abwägung zwischen öffentlichen Belangen und privaten Interessen den Eigentümer der vorhandenen Immobilien unverhältnismäßig belastet hätten.

Satzungsbeschluss

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

7.2 Rechtsgrundlagen

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

Lübeck, den 14.02.2019

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 / Co.