

BEGRÜNDUNG

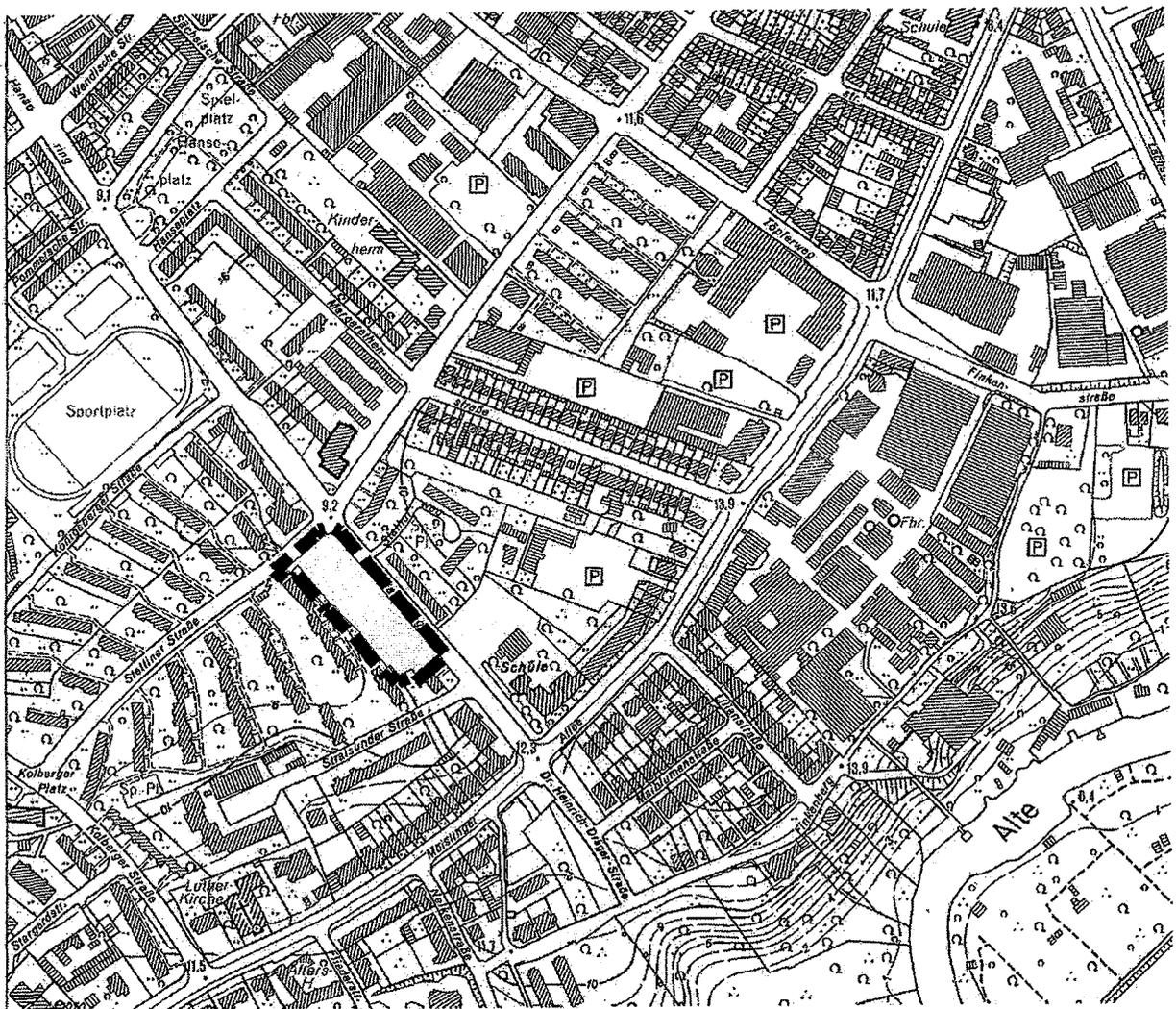
6

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 03.56.02 – Hansering 9-19 –
(2. Änderung)

Fassung 10. Januar 2008

Übersichtsplan



Inhaltsverzeichnis:

1.	Städtebauliche Vergleichswerte	3
1.1.	Flächenwerte	3
2.	Plangebiet	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.1.	Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
3.2.	Bisherige Festsetzungen	3
3.3.	Entwicklungen aus anderen Planungen	3
4.	Planungsgrundsätze	3
4.1.	Ziel und Zweck der Planung	3
5.	Inhalt der Planung	4
5.1.	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	4
5.2.	Verkehrliche Erschließung	4
5.3.	Stellplätze	5
5.4.	Gestaltung	5
5.5.	Eingriff in Natur und Landschaft	5
5.6.	Immissionen	5
5.7.	Ver- und Entsorgung	6
6.	Kosten und Finanzierung	6
7.	Anhang	6

Anlage:

Externe Baumersatzpflanzungen

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 0,42 ha
- SO-Gebiet	ca. 0,42 ha
- Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 30 m ²

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd, Gemarkung St. Lorenz Süd, Flur 12, er umfasst die Flurstücke 35/15 tlw., 25/15 tlw., 10/66 tlw. und 25/20.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet präsentiert sich derzeit als Brachfläche. Die beiden Geschossbauten aus den 50er Jahren wurden 2002 abgerissen, da sie stark modernisierungsbedürftig waren und gleichzeitig die Gebäudetiefen nicht den heutigen Grundrissanforderungen entsprachen. Das südwestlich anschließende Wohnquartier aus den 50er Jahren ist die sogenannte Papageiensiedlung. Die Gebäude in einer Mischung aus zeilenförmig ausgerichteten Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind zum Teil saniert und sollen zum Teil durch Neubebauung ersetzt werden. Gegenüber am Hansering stehen sanierte Mehrfamilienhäuser am Stahlhofweg, bauähnlich den abgerissenen Gebäuden. Nordwestlich angrenzend befindet sich das kürzlich neu gestaltete Quartierseinkaufszentrum am Hansering mit einer kleinteiligen Ladenstruktur und einem Supermarkt. Vorwiegend entlang der Stettiner Straße und der rückwärtigen Grundstücksgrenze ist Baumbestand vorhanden. Das Gelände ist weitgehend eben.

3.2. Bisherige Festsetzungen

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 03.56.01. Das Plangebiet ist als reines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise und zwingender Dreigeschossigkeit festgesetzt.

3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt worden. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben dient mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² der Versorgung des Gebietes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Planungsgrundsätze

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Ein privater Investor beabsichtigt, im Plangebiet einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 900 m² und ca. 60 Stellplätzen zu errichten. Die Lage am Hansering 9 – 19 schließt südöstlich der Stettiner Straße an das bestehende Einkaufs-

zentrum am Hansering an. Mit dem Vorhaben wird das bestehende Einkaufszentrum erweitert und gestärkt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen). Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 qm.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gemäß Anlage 1 zum UVPG¹ ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist durchgeführt worden und kommt zu dem Ergebnis, dass kein Erfordernis zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (siehe Anlage).

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Auf dem Grundstück am Hansering sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit max. 900 m² Verkaufsfläche mit den notwendigen Stellplätzen geschaffen werden. Gem. § 11 BauNVO wird der geplante Lebensmittelmarkt als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Mit der getroffenen Beschränkung der Verkaufsfläche und der Definition der zulässigen Nutzung wird sichergestellt, dass ein Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelbereich entsteht.

Aufgrund des Platzbedarfs für den Lebensmittelmarkt, der erforderlichen Stellplätze mit Zufahrten, der Lärmschutzeinrichtungen und der Rangierflächen für die Anlieferung wird insgesamt eine Versiegelung von 81 % des Grundstücks erforderlich. Wegen der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich; die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplatzanlage mit Zufahrten erfolgt daher nicht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt sich auf die für das Vorhaben notwendigen Flächen. Für auf Nachbargrundstücken erforderliche Abstandsflächen werden nach Abstimmung mit dem Eigentümer entsprechende Baulasten eingetragen.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Hansering und die Stettiner Straße erschlossen. Busverbindungen bestehen in Richtung Moisling und Innenstadt. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Moislinger Allee und am Kolberger Platz.

Für die verkehrliche Erschließung des geplanten Marktes wurden Überlegungen zur Anlieferung und Anbindung der Anlieferzone und der Stellplatzanlage angestellt. Die Stellplatzanlage ist über Hansering und Stettiner Straße erschlossen. Die Anlieferzone wird vom Hansering in der Form angefahren, dass der LKW vorwärts auf die Stellplatzanlage und von dort rückwärts an die Anlieferrampe rangiert. Der Schneckenverdichter in Zuordnung zur Anlieferung wird ca. 1 bis 2 mal wöchentlich mit kleineren zweiachsigen LKW rückwärts vom Hansering angefahren. Im Bebauungsplan sind die Zufahrten festgesetzt.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

5.3. Stellplätze

Kfz- und Fahrradstellplätze für den Lebensmittelmarkt werden auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl vorgesehen. Öffentliche Parkplätze sind nicht erforderlich.

5.4. Gestaltung

Der geplante Lebensmittelmarkt grenzt an vorhandene Wohnbebauung. Einzelstehende Werbeanlagen und Werbeanlagen am Gebäude sind in Anzahl und Größe beschränkt.

Zur Einfügung in das Siedlungsgefüge soll das Dach als Pultdach mit Hochpunkt entlang des Hanserings ausgebildet werden.

5.5. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind jedoch die zentralen Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG zu berücksichtigen. Des Weiteren ist die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 anzuwenden.

Nach vorliegendem Kenntnisstand kommen im Plangebiet potenziell nur weit verbreitete und häufige Tier- und Pflanzenarten vor, die trotz des Eingriffs im Stadtgebiet weiterhin in einem guten Erhaltungszustand verbleiben werden, geeignete Habitate im Umfeld des Untersuchungsgebiet vorfinden und vergleichbare Flächen zukünftig wieder besiedeln werden. Unter Berücksichtigung der Vorgaben zur Baufeldräumung des § 34 LNatSchG, wonach die Rodung von Gehölzen nur in der Zeit vom 1.10. bis 14.03. zulässig ist, wird gemäß § 42 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die Vorschriften zum Artenschutz des § 42 Abs. 1 BNatSchG nicht ausgelöst.

Durch das Vorhaben werden 11 Großbäume überplant, die aufgrund der Lage des Vorhabens nicht erhalten werden können. Daraus resultieren gemäß der Baumschutzsatzung Kompensationserfordernisse. So sind 25 Bäume als Ersatzpflanzungen für das Beseitigen geschützter Bäume mit einem Stammumfang von 12 – 14 cm zu erbringen.

Als allgemeine grünordnerische Maßnahme werden im Plangebiet Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffen. Die Stellplatzanlage ist mit insgesamt 5 standortgerechten heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von StU 16/18 cm zu überstellen. Auf den mit der Bezeichnung P1 und P2 festgesetzten Flächen ist eine Heckenpflanzung wie im Bestand mit Feldahorn auf insgesamt 106 m Länge wiederherzustellen. 4 standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 qm sind in die Heckenpflanzung der Flächen P1 als Baumreihe zu integrieren. Eine flächige Anpflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen auf insgesamt 420 qm ist auf der Fläche mit der Festsetzung P3 vorzunehmen. In die Pflanzung sind 8 standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu integrieren. Um eine ausreichende Begrünung zu garantieren, werden Bäume in den Arten Bergahorn und Feldahorn empfohlen. Diese Maßnahmen dienen neben der Eingrünung des Vorhabens auch der Minimierung bzw. der Kompensation der Belange des Artenschutzes und dem Ausgleich nach Baumschutzsatzung.

Darüber hinaus sind gemäß Baumschutzsatzung 8 weitere Baumpflanzungen durchzuführen. Diese Baumpflanzungen erfolgen in der Stettiner Straße. Von den hier zu pflanzenden 10 Hochstämmen mit einem Stammumfang von StU 18/20 cm sind für 8 Bäume die Kosten vom Vorhabenträger des Bebauungsplanes zu erbringen.

5.6. Immissionen

Die durch den geplanten Lebensmittelmarkt zu erwartenden Immissionen im Hinblick auf benachbarte Wohnbebauung wurden in einer Schalltechnischen Untersuchung des Hanseatischen Umweltbüros vom 18.06.2007 Nr. HUB 423.4112007 mit zwei Ergänzungen vom 13.08.2007 Nr. HUB 423.4342007 G und vom 09.11.2007 Nr. HUB 423.4672007 G untersucht. Die geplante Nutzung führt zu Immissionen aus der Belieferung des Betriebes, der Haustechnik und der Stellplatzanlage. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen - Errichtung einer Lärmschutzwand, Einhausung der Anlieferung, Beschränkung der Anlieferzeiten - keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5.7. Ver- und Entsorgung

Im Bereich des Plangebiets besteht ein Mischsystem, in das anfallendes Schmutz- und Regenwasser eingeleitet wird. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus. Hierzu liegt ein Bodengutachten vor. Es ist beabsichtigt, das anfallende Oberflächenwasser in Staukanälen zu drosseln und verzögert in das Mischsystem einzuleiten. Die maximale Einleitmenge beträgt 16 l/s. Details werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Der an der Stettiner Straße vorhandene Standort für Recycling-Container bleibt erhalten und soll im Rahmen der Baumaßnahme neu abgegrenzt und eingegrünt werden. Der Standort ist als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Hansestadt Lübeck keine Kosten.

7. Anhang

M 1 : 1.000

Anlage

Lübeck, 10. Januar 2008
Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.610.3 – Bereich Stadtplanung



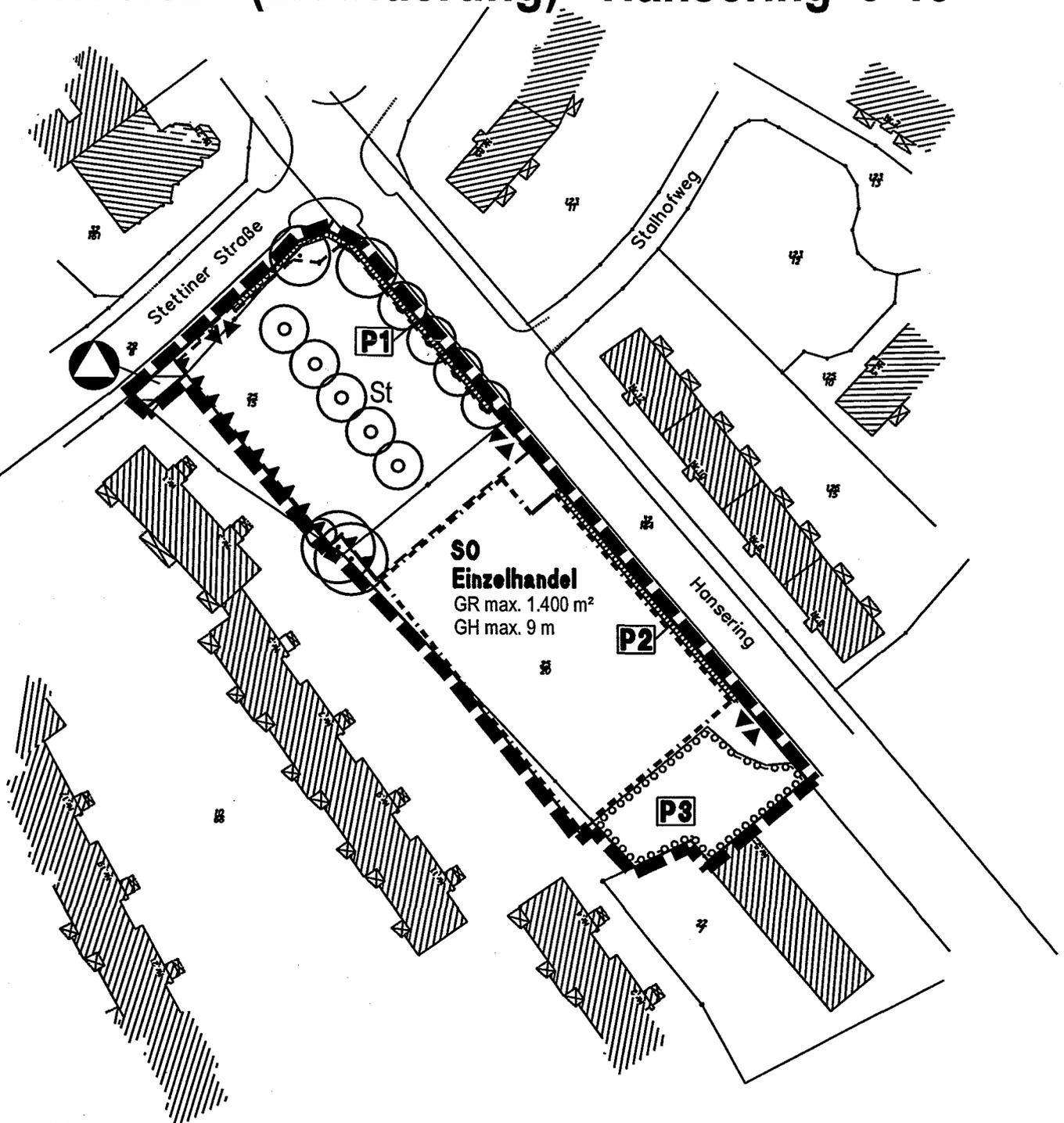
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel

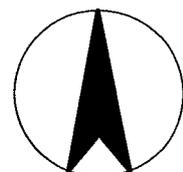
03.56.02 - (2. Änderung) - Hansering 9-19



Zeichenerklärung

- S0** Sondergebiet Einzelhandel
- GR Max. zulässige Grundfläche
- GH Max. zulässige Gebäudehöhe
- Baugrenze
- ▼ ▲ Grundstückszufahrt
- St Stellplätze
- P1 Bepflanzungsmaßnahmen
- ▲ Lärmschutzmaßnahmen
- ▲ Fläche für Versorgungsanlagen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
-  Bäume zu erhalten
-  Bäume anzupflanzen



M. 1 : 1000