

BEGRÜNDUNG

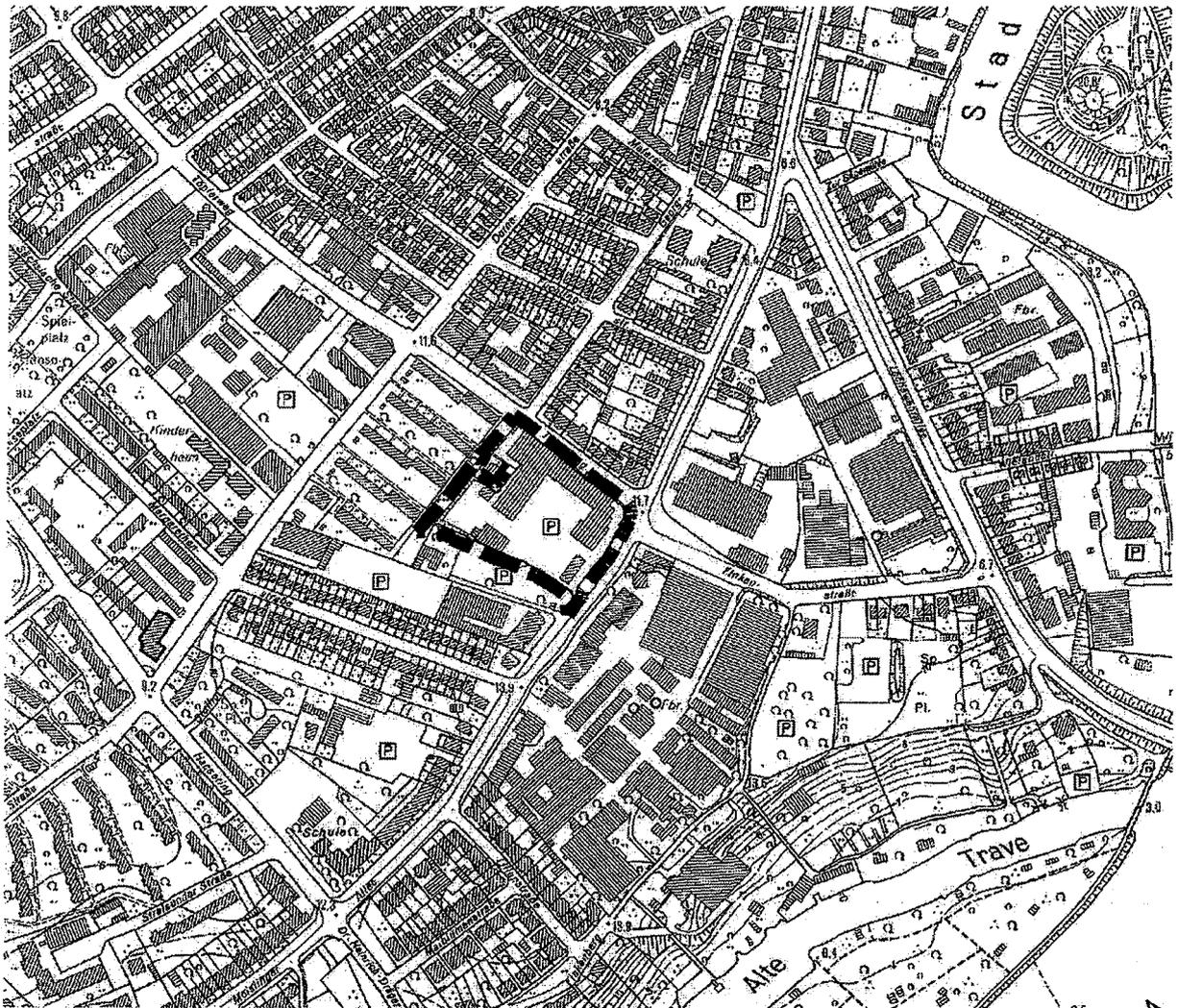
(§ 2a BauGB)

zum Bebauungsplan 03.61.00 – Moislinger Allee / Töpferweg

Fassung: Satzungsbeschluss
Januar 2008

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 5.000)



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.	Eingriff in Natur und Landschaft	5
5.5.	Immission	5
5.6.	Ver- und Entsorgung	5
5.7.	Altlasten	6
6.	Kosten und Finanzierung	6
7.	Anhang	6

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 1,23 ha
- Kerngebiet	ca. 0,11 ha
- Sonstiges Sondergebiet	ca. 1,12 ha

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz westlich der Moislinger Allee, südlich des Töpferwegs und umfasst Bereiche der Flur 12 in der Gemarkung St. Lorenz.

Zum Plangebiet gehören folgende Flurstücke: 69/28, 69/30, 69/32, 69/34, 69/35 sowie 69/37.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich an der Ecke Moislinger Allee/Töpferweg im Stadtteil St. Lorenz-Süd. Es wird begrenzt durch die Moislinger Allee im Osten, den Töpferweg im Norden, Wohnbebauung, getrennt durch einen schmalen Grünzug mit Hochbunker im Westen und einem Privatparkplatz und einer Kindertagesstätte im Süden. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird durch einen 1-2 geschossigen Gewerbebetrieb mit Autowerkstatt und Autohandel genutzt. Ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude befindet sich in der Moislinger Allee. Der gesamte Innenbereich ist versiegelt und dient als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge. Nördlich, westlich und südlich des Bereiches befinden sich die Wohngebiete von St. Lorenz Süd, im Osten, jenseits der Moislinger Allee befinden sich Gewerbe- und Bürobauten der Drägerwerke.

3.2. Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes.

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. Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13 a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Planungsgrundsätze

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Auf dem bislang als Autohandel / Autowerkstatt genutzten Grundstück sollen Einzelhandelsnutzungen (Discountmarkt, Frischemarkt) einschließlich der erforderlichen Stellplätze entstehen. Das vorhandene viergeschossige Bürogebäude an der Moislinger Allee bleibt erhalten und steht weiterhin z. B. für Büronutzungen zur Verfügung.

Der geplante Standort ist mit seiner Randlage zu den Wohnquartieren und seiner autobezogenen Ausrichtung nicht nur auf die Versorgung des Stadtteils ausgerichtet, sondern deckt mit der Lage an den Hauptverkehrsstraßen einen größeren Einzugsbereich ab.

Der Lebensmittelmarktbetreiber des bestehenden Frischemarktes am Töpferweg wird seinen Standort am Töpferweg aufgeben, da der bisherige Markt den heutigen Anforderungen in punkto Verkaufsflächen- und Grundstücksgröße sowie Ausstattung mit Kundenparkplätzen nicht mehr genügt.

Die textlichen Festsetzungen lassen im Geltungsbereich zwei Lebensmittelmärkte mit beschränkter Verkaufsfläche sowie einen Bankautomaten zu. Damit soll sichergestellt werden, dass nach Aufgabe des einzigen größeren Frischemarktes im Wohnquartier auch weiterhin ein zeitgemäßes Lebensmittelangebot insbesondere im Frischemarktbereich für das gesamte Wohngebiet zur Verfügung steht. Alternative Flächen stehen derzeit nicht zur Verfügung.

Im Einzelhandelsentwicklungskonzept der HL, 2004 von der Bürgerschaft beschlossen, wurde die Stabilisierung der bestehenden Nebenzentren als Strategieoption hervorgehoben. Die Stabilisierung des Nahversorgungszentrums Hansering ist durch Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums begonnen worden und soll durch die Neuansiedlung eines Discounters direkt Zentrum fortgeführt werden.

Um das bestehende Stadtteilzentrum am Hansering nicht zu gefährden, gleichzeitig aber ein angemessenes Lebensmittelangebot mit einer zeitgemäßer Ausstattung in punkto Verkaufsflächengröße und Ausstattung mit Kundenparkplätze im Stadtteil zu halten, werden detaillierte Festsetzungen über die Größe der Verkaufsflächen und Nutzungen des Sondergebietes getroffen. Darüber hinaus gehende Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig.

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Um die geplanten Einzelhandelsnutzungen realisieren zu können, wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erforderlich. Die Zweckbestimmung wird entsprechend den geplanten Nutzungen mit „Einzelhandel“ Lebensmittelmarkt definiert. Die detailliert getroffenen Festsetzungen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung sichern die beabsichtigten Planungen für den Standort. Darüber hinausgehende Einzelhandelseinrichtungen sind nicht zulässig, um das Angebot im Stadtteilzentrum am Hansering nicht zu gefährden.

Das Grundstück des bestehenden Gebäudes an der Moislinger Allee wird als Kerngebiet gem. § 7 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Immissionssituation und der Nähe zur Kreuzung werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von Tankstellen und Wohnungen ausgeschlossen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit der max. zulässigen Grundfläche in Verbindung mit der max. zulässigen Firsthöhe und der Festsetzung der Geschossigkeit definiert.

Um die erforderliche Anzahl der Stellplätze und Rangierflächen unterbringen zu können, wird aufgrund der damit verbundenen Versiegelung eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis max. 0,83 erforderlich. Die bisher nahezu vollständige Versiegelung des Grundstücks wird bei der Neuplanung um eine Grundflächenzahl von rd. 0,15 verringert.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straßen Moislinger Allee und Töpferweg erschlossen. Busverbindungen bestehen in Richtung Moislung und Innenstadt. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Moislinger Allee. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entspricht den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplans der HL (2004-2009).

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über Zufahrten zur Moislinger Allee (Nutzung der vorhandenen Zufahrt, Abstand zur Kreuzung Moislinger Alle/Töpferweg ca. 50 m) und zum Töpferweg (Abstand zur Kreuzung Moislinger Alle/Töpferweg ca. 60 m). Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden weitere Zufahrten ausgeschlossen. Aufgrund der Abstände der Zufahrten zum Kreuzungsbereich wird davon ausgegangen, dass der Verkehrsfluss auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen nicht beeinträchtigt wird. Die

Leistungsfähigkeit der Zufahrten ist durch ein Verkehrsplanungsbüro überprüft und nachgewiesen worden.

Die Anlieferung des Discountmarktes vom Töpferweg ist in unterschiedlichen Varianten verkehrlich untersucht worden. Dabei sind neben den Belangen der Verkehrssicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auch die Belange des Immissionsschutzes und der Stadtgestaltung in die Überlegungen eingeflossen. Nach gründlicher Gewichtung der unterschiedlichen Aspekte ist die jetzt in der Planung vorgesehene Anlieferung vorgesehen worden. Die Anlieferung erfolgt zu einem Teil über die Zufahrt der Stellplatzanlage von der Moislinger Allee und zum anderen Teil durch rückwärts Einfahren auf der festgesetzten hinteren Anlieferzufahrt vom Töpferweg. Kurze Wartezeiten bei den Rangiervorgängen der max. 4 LKW-Lieferungen / Tag sind in innerstädtischen Bereichen durchaus hinzunehmen und stellen keine wesentliche Beeinträchtigung des Verkehrsflusses dar.

Die Anlieferung erfolgt nur von 6:00 bis 7:30 Uhr, 12:00 – 15:00 Uhr und 19:00 – 22:00 Uhr und grundsätzlich nur unter Mithilfe eines Einweisers. Diese Vereinbarung wurde durch einen städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger sichergestellt..

5.3. Stellplätze

Kfz- und Fahrradabstellplätze werden auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Öffentliche Parkplätze sind nicht erforderlich.

5.4. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Planung initiiert keinen Eingriff in Natur und Landschaft, da das Versorgungszentrum auf einer bislang nahezu vollständig versiegelten Fläche entsteht. Auf dem Grundstück befindet sich eine ca. 60 cm dicke Eiche, die nicht erhalten werden kann und die der Baumschutzverordnung der Hansestadt Lübeck unterliegt. Aufgrund fehlender Biotopstrukturen werden keine gefährdeten, besonders oder streng geschützten Tierarten erwartet, aus denen artenschutzrechtliche Belange ableitbar wären.

Als Ersatz für den Wegfall der Eiche sind gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck 3 Stück neue Bäume in der Pflanzqualität StU 12/14 cm zu pflanzen.

Als allgemeine grünordnerische Maßnahmen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 22 Linden anzupflanzen, die auch dem Ersatz nach Baumschutzsatzung angerechnet werden. Die für den Stadtteil und die Moislinger Allee typische straßenbegleitende Linde wird im Geltungsbereich fortgeführt und dient aufgrund des zurückversetzten Baukörpers als räumliche Fassung des Straßenraumes. Die Baumpflanzungen erfolgen in einer Qualität StU 20/25 cm.

Zur Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzanlage werden auf der Fläche 21 heimische standortgerechte Laubbäume in einer Qualität StU 16/18 cm festgesetzt.

5.5. Immission

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Immissionen im Hinblick auf benachbarte Wohnbebauung wurden in einem Gutachten untersucht. Die geplante Nutzung führt zu Immissionen aus der Belieferung des Betriebes und der Stellplatzanlage. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei kompletter Einhausung der Anlieferung am Töpferweg und Begrenzung des Anlieferzeitraumes von 06:00 bis 22:00 Uhr keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Anlieferzeiten werden im städtebaulichen Vertrag festgesetzt.

5.6. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen werden. Das auf dem Grundstück anfallende Dachflächenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Das Oberflächenwasser von den Stellplätzen kann in die öffentliche Kanalisation abgeleitet werden. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen zur Rückhaltung (Staukanäle) sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser ist über das bestehende Leitungsnetz möglich.

5.7. Altlasten

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung des Standortes war eine Bewertung der Altlastensituation auf dem betreffenden Grundstück erforderlich. Hierzu wurde im Rahmen einer historisch-deskriptiven Kurzerfassung der Altlastensituation durch Sichtung und Auswertung vorhandener Unterlagen und Luftbilder sowie Begutachtungen vor Ort Altlastenverdachtsschwerpunkte ausgearbeitet. In einem zweiten Schritt wurden die im Rahmen der historisch-deskriptiven Erfassung heraus gearbeiteten Kontaminationsverdachtsflächen in einer umwelttechnischen Erkundung untersucht. Bei anstehenden Erdbauarbeiten müssen einige Kontaminationsflächen entfernt werden. Weitere belastete Bereiche sind im Rahmen von anstehenden Erdbaumaßnahmen unter fachkundiger Begleitung auf vorliegende Untergrundbelastungen weiter zu überprüfen (Suchschürfe im Rahmen des Gebäuderückbaues bzw. der Entsiegelung). Nähere Einzelheiten können den vorliegenden Gutachten (Dipl.-Ing. H. U. Mücke GmbH) entnommen werden. Der Geltungsbereich ist entsprechend § 9 (5) BauGB als Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gekennzeichnet.

6. **Kosten und Finanzierung**

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

7. **Anhang**

M 1 : 1.000

Anlage

Lübeck, 25.01.2008
Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.610.3 – Bereich Stadtplanung



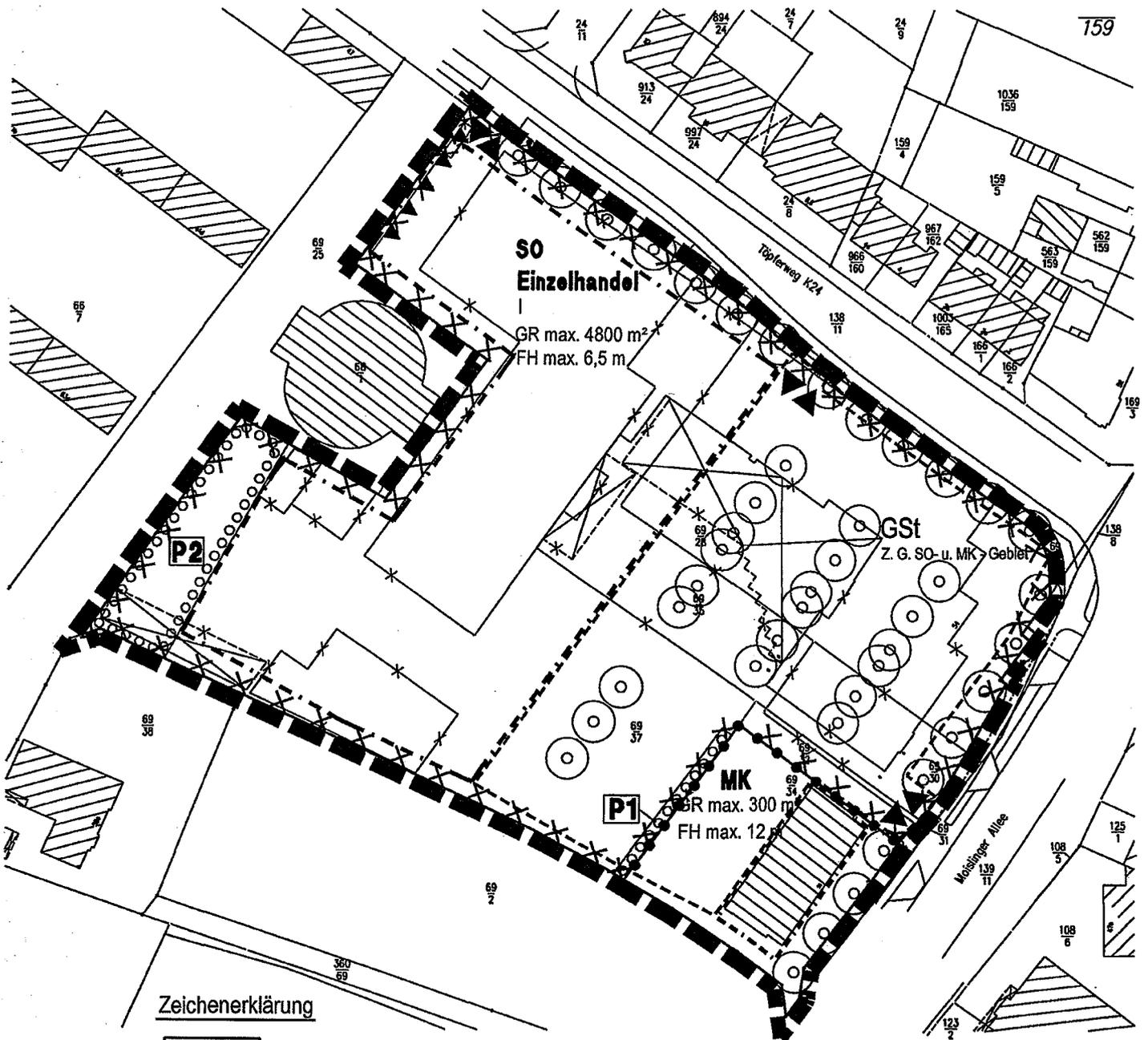
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel

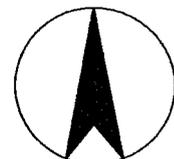
03.61.00 - Moislinger Allee / Töpferweg



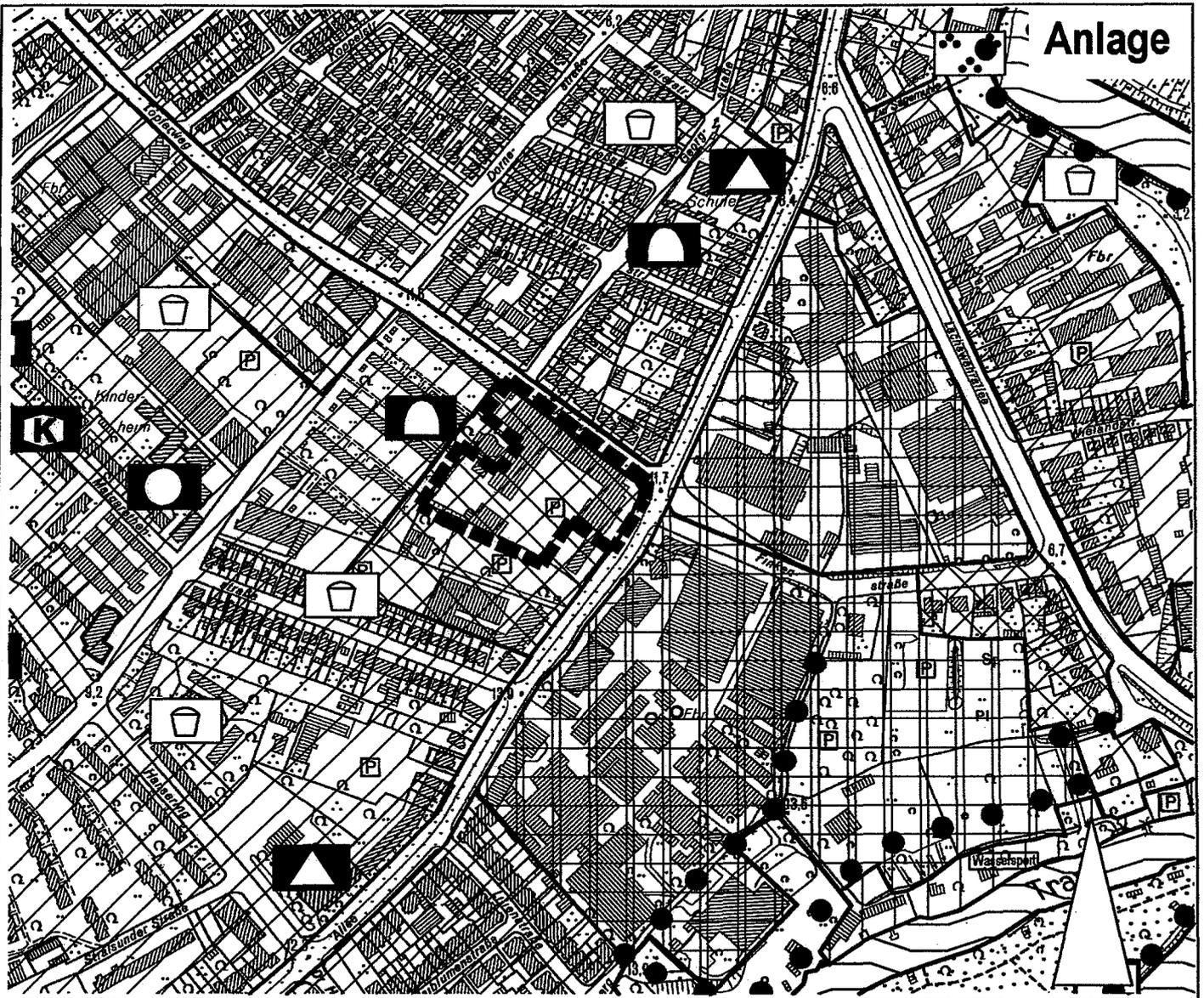
Zeichenerklärung

MK	Kerngebiete
S0	sonstiges Sondergebiet
GR	max. zulässige Grundfläche
I	max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	max. zulässige Firsthöhe
- - - - -	Baugrenze
GSt	Gemeinschaftsstellplätze
▲▼	Ein- und Ausfahrtbereich
○	Anpflanzen von Bäumen
○ ○ ○ ○ ○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
P1	Bezeichnung der Bepflanzungsmaßnahme

● ● ● ● ●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
■ ■ ■ ■ ■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
⊗ ⊗ ⊗ ⊗	Umgrenzung der Flächen, deren Böden evtl. erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
▲ ▲	Lärmschutzmaßnahme



M. 1 : 1000



M. 1 : 5000

AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

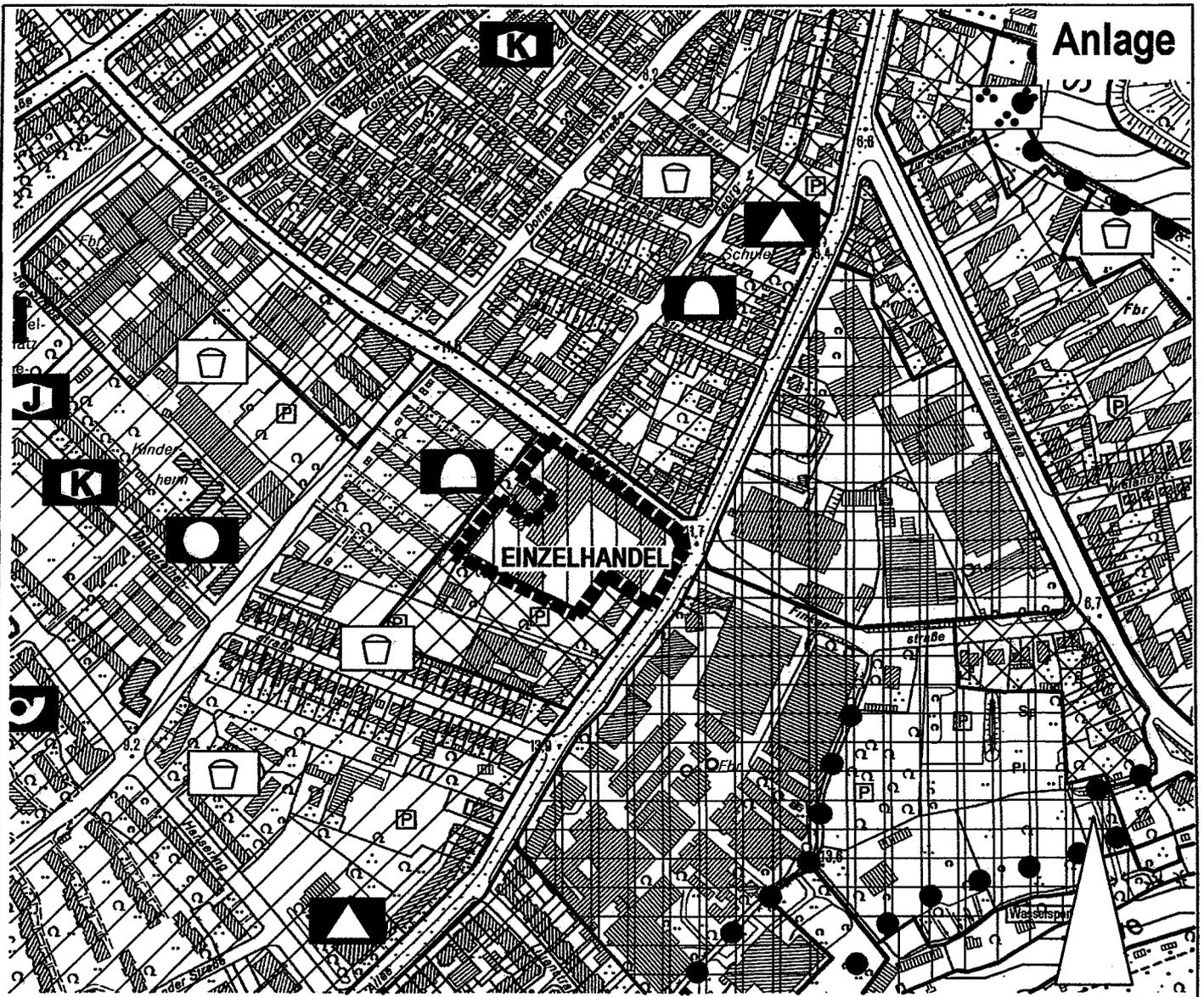
für den Bereich
Moislinger Allee / Töpferweg

Zeichenerklärung:

-  Gemischte Bauflächen
-  Bereich Berichtigung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung

Anlage



M. 1 : 5000

89. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK DURCH BERICHTIGUNG

Gemäß § 13 a (2) 2 BauGB für den Bereich des
Bebauungsplan 03.61.00 Moislinger Allee / Töpferweg

Zeichenerklärung:

-  Sonderbaufläche
- EINZELHANDEL**  Zweckbestimmung: Einzelhandel
-  Bereich der Berichtigung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung