

BEGRÜNDUNG

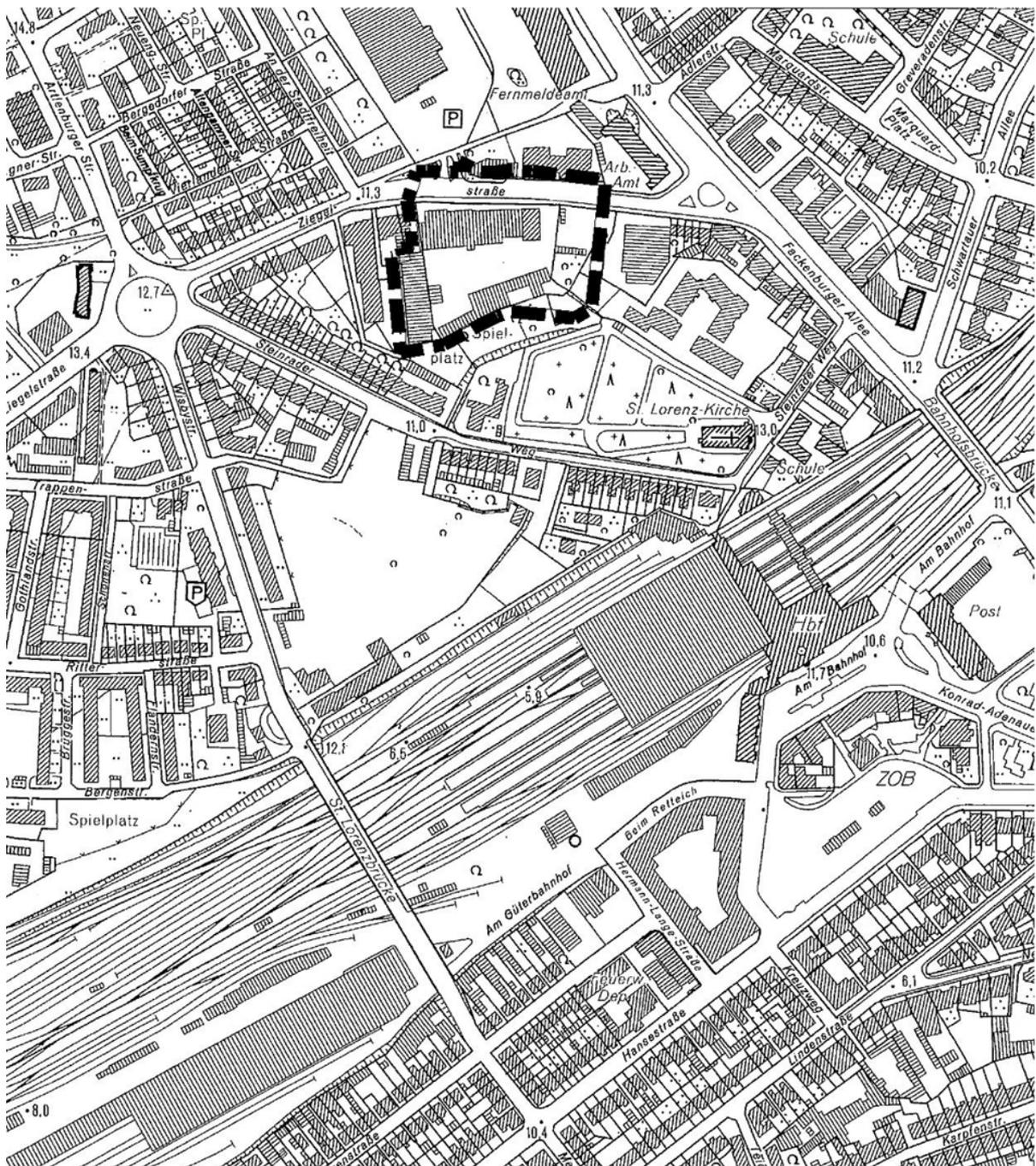
(§ 2a BauGB)

zum Bebauungsplan 04.09.00 – Ziegelstraße 7-13, Teilbereich III

Fassung: Satzungsausfertigung
7. Mai 2010

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.	Planungsrechtlicher Bestand	3
3.3.	Entwicklungen aus anderen Planungen	3
4.	Planungsgrundsätze	4
4.1.	Ziel und Zweck der Planung	4
5.	Inhalt der Planung	4
5.1.	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	4
5.2.	Verkehrliche Erschließung	6
5.3.	Stellplätze	6
5.4.	Gestaltung	6
5.5.	Eingriff in Natur und Landschaft	7
5.6.	Artenschutz	7
5.7.	Immissionen	8
5.8.	Ver- und Entsorgung	8
5.9.	Altlasten	9
5.10.	Archäologie	9
6.	Kosten und Finanzierung	9
7.	Anhang	9

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 1,51 ha
- Sonstiges Sondergebiet	ca. 1,24 ha
- Straßenverkehrsfläche	ca. 0,27 ha

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, umfasst Bereiche der Flur 15 in der Gemarkung St. Lorenz und wird begrenzt:

- im Norden durch die Ziegelstraße,
- im Osten durch die Straße Leimsiede,
- im Süden durch die öffentliche Grünfläche am Steinrader Weg und
- im Westen durch die angrenzende Bebauung Ziegelstraße 15.

Zum Plangebiet gehören folgende Flurstücke: 19/9, 19/10, 37/13, 38/3, 40/3, 46/15, 255/19 sowie Teilflächen der Flurstücke 255/17, 255/18 und 266/29.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bis vor wenigen Jahren wurde das Grundstück Ziegelstraße 7 – 13 gewerblich genutzt (Auto-Elektronik). Die vorhandenen Gewerbebauten werden zum großen Teil nicht mehr genutzt und stehen leer. Die rückwärtigen Gebäude und Grünflächen mit Gebüsch und einzelnen Bäumen wurden zwischenzeitlich abgerissen. Diese Flächen liegen derzeit brach.

3.2. Planungsrechtlicher Bestand

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Gemischte Baufläche und für einen sehr kleinen Teil öffentliche Grünfläche dar. Der Landschaftsplan kennzeichnet das Plangebiet als gemischte städtische Baufläche und Grünfläche im Süden. Letztere ist Teil des Grünzuges Musikerviertel. Der angrenzende Bolzplatz wird im Bestand als Sport- und Erholungsanlage ausgewiesen. Die Lindenallee der Ziegelstraße ist dargestellt.

Im Jahr 1992 ist bereits ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst worden, in dem das Plangebiet enthalten war. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde für den Bereich Ziegelstraße 7-13 jedoch nicht fortgeführt. Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen daher zurzeit keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes.

3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen

Die geplanten Festsetzungen Sondergebiet Einzelhandel 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, nicht entwickelt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden als 102. Änderung im Wege der Berichtigung nach § 13 a Abs. 2, Pkt.2 BauGB angepasst (siehe Anlage 2). Der Umgriff der Flächennutzungsplanänderung entspricht dem des Bebauungsplangebiets mit Ausnahme der Straßenverkehrsfläche, da die Ziegelstraße im Flächennutzungsplan bereits als Hauptverkehrsstraße dargestellt ist.

Der Standort ist im Entwurf des Zentren- und Nahversorgungskonzepts der Hansestadt Lübeck, das zurzeit in Aufstellung befindlich ist, als Teilbereich des Stadtteilzentrums St. Lorenz Nord – östliche Ziegelstraße vorgesehen.

4. Planungsgrundsätze

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Das Bebauungsplanverfahren hat zum Ziel, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen, da die vorhandenen Gebäude und gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten an diesem Standort nicht mehr nachgefragt werden. Die Gebäude werden abgerissen.

Ein privater Investor beabsichtigt im Plangebiet einen Lebensmittelmarkt mit 1.600 m² Verkaufsfläche, einen Lebensmitteldiscountmarkt mit 900 m² Verkaufsfläche, einen Drogeriemarkt mit 550 m² Verkaufsfläche, eine Apotheke und kleinere Ladeneinheiten sowie im ersten Geschoss des westlichen Baukörpers Dienstleistungen und Büroräume zu errichten (Konzept siehe Anlage 1b). Die Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 3.500 m².

Im Entwurf des Nahversorgungs- und Zentrenkonzepts ist dieser Standort ein Teilbereich des zu entwickelnden Stadtteilzentrums St. Lorenz Nord (Anlage 1c). Der Geltungsbereich des vorgesehenen Stadtteilzentrums umfasst neben dem Plangebiet die östlich angrenzenden Gebäude entlang der Ziegelstraße sowie den gegenüber des Plangebiets befindlichen Einzelhandelsstandort mit einem Lebensmittelmarkt und einem Lebensmitteldiscounter. Neben den genannten Geschäften stellt sich die Versorgungssituation im umgrenzten Bereich derzeit wie folgt dar: ein Discounter (beabsichtigt die Verlagerung ins Plangebiet), ein Biomarkt, zwei Bäcker, ein Getränkemarkt, zwei Blumenläden, ein Lampengeschäft, ein Fahrradladen, eine Diskothek, Stadtteilbüro, LPA-Verwaltung, ein Versicherungsbüro, ein Steuerberater und eine Bank.

Für das Plangebiet soll daher ein Sondergebiet für ein Stadtteilzentrum mit insgesamt 3.500 m² Verkaufsfläche festgesetzt werden, um für die dicht besiedelten Wohngebiete rund um die Ziegelstraße ergänzend zu dem auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindlichen Einzelhandelsstandort Nahversorgungseinrichtungen zu schaffen.

Entlang der Ziegelstraße ist eine maximal dreigeschossige Straßenrandbebauung zulässig, analog zur östlich angrenzenden Bebauung, um ein einheitlich geschlossenes Straßenbild zu ermöglichen. Durch die Festsetzungen von Traufhöhen in Höhe von mind. 5,70 m soll erreicht werden, dass die bauliche Höhenwirkung zur Ziegelstraße mindestens der einer zweigeschossigen Bebauung entspricht. Die Erdgeschossfassaden zur Ziegelstraße sind mit Fensterflächen zu gliedern, um die Ansicht vom öffentlichen Straßenraum ansprechend zu gestalten. In den rückwärtigen Bereichen zur Grünfläche hin sind die Gebäude eingeschossig.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (Widernutzbarmachung von Flächen). Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gemäß Anlage 1 zum UVPG 1 ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² 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.

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Festgesetzt ist ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung –Stadtteilzentrum-. Es sind drei Baufelder vorgesehen, die die geplanten großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächenobergrenzen von 1.600 m², 900 m² und 550 m² ermöglichen. Im Baufeld 1 sind

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

zuzüglich zum Einzelhandelsbetrieb mit 550 m² Verkaufsfläche ein Geschäft oder Geschäfte mit insgesamt 450 m² Verkaufsfläche zulässig.

Die Definition der zentrenrelevanten, nicht-zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimente ist dem in Aufstellung befindlichen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck entnommen.

Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ist je Einzelhandelsbetrieb auf 80 m² begrenzt. Ausgenommen hiervon sind Geschäfte mit max. 200 m² Verkaufsfläche, diese können ohne Verkaufsflächenbegrenzung zentrenrelevante Sortimente anbieten.

Die Einschränkung auf 80 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erfolgt, da für den Standort die stadtteilbezogene Nahversorgung im Vordergrund steht und die zentrenrelevanten Sortimente nur als untergeordnete Randsortimente zugelassen werden. Diese setzen sich zusammen aus Hausrat, Schreibwaren etc. sowie Aktionswaren. Der Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten dient in erster Linie die nah zum Standort gelegene Innenstadt (ca. 1,5 km Wegelänge bis zum Kohlmarkt).

Andererseits werden Läden bis 200 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente ohne Einschränkung zugelassen, um einen kleinflächigen stadtteilbezogenen Facheinzelhandel zu ermöglichen. Ausnahmsweise sind Läden bis 400 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zulässig, um vereinzelt Läden z. B. aus dem Bekleidungssektor zu ermöglichen; es ist jedoch keine Häufung dieser Ladengröße gewollt.

Die Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente ist entwickelt aus dem Grundsatz des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts (Entwurf). Zitat, S. 31:

„Dabei muss die Gesamtheit der Nutzungen in einem zentralen Versorgungsbereich die Funktion besitzen, das „gesamte Gemeindegebiet oder einen Teilbereich mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs“ zu versorgen ...“

Stadtteilzentren wird ein mittlerer Einzugsbereich und ein breites Spektrum an Waren für den mittel- und kurzfristigen, ggf. auch langfristigen Bedarf zugewiesen (ebd. S. 32).

Neben Einzelhandel sind Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Räume für freie Berufe und Schank- und Speisewirtschaften mit stadtteilbezogener Versorgungsfunktion zugelassen. Ausnahmsweise können auch Büros und Räume für sonstige freie Berufe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden, sofern die Zweckbestimmung des Gebiets gewahrt bleibt und diese Nutzungen zur Ziegelstraße hin angeordnet werden. Diese Nutzungen entsprechen gewünschten Angeboten in einem Stadtteilzentrum und werden als zulässig festgesetzt auch wenn aktuell hauptsächlich die Ansiedlung von Einzelhandel geplant ist. Die Festsetzungen erfolgen, um eine Flexibilität der Nutzungsstruktur in Zukunft zu ermöglichen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit max. zulässigen Grundflächen in Verbindung mit Trauf- und Gebäudehöhen und der Festsetzung der Geschossigkeit definiert. Die Altbebauung ist tlw. ohne Einhaltung von Grenzabständen direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet. Auch die geplante Neubebauung sieht eine Grenzbebauung im Südwesten vor. Es wird daher im Westen und teilweise Süden des Plangebietes eine abweichende Bauweise festgesetzt, die einseitige Grenzbebauung zulässt. Die grenzständige Neubebauung muss durch entsprechende Baulasteintragungen gesichert werden.

Um die geplanten Nutzungen mit Stellplätzen und Rangierflächen unterbringen zu können, wird aufgrund der damit verbundenen Versiegelung eine Überschreitung der maximalen Grundflächenzahl von 0,8 auf max. 0,9 erforderlich. Eine Kompensation dieser hohen Versiegelung erfolgt durch die festgesetzte Dachbegrünung. Die Dachbegrünung dient der Verminderung der Reflexionswärme, ist Zwischenspeicher für Niederschlagswasser und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Photovoltaikanlagen und/ oder Solarthermikanlagen können mit Gründächern kombiniert werden.

Um die geplanten Flächengrößen realisieren zu können, wird der derzeitige Zuschnitt des Grundstückes im Südosten unter Inanspruchnahme eines kleinen Teils der Grünfläche des Grünzuges Musikerviertel etwas vergrößert und begradigt. Beabsichtigt ist der Verkauf von ca. 240 m² des öffentlichen Grünzuges von der Hansestadt Lübeck an den Investor unter Anrechnung einer Tauschfläche von ca. 65 m² des Grundstückes Ziegelstraße 7 – 13, die die Hansestadt Lübeck erhält. Dieses wird zwischen dem Investor und der Hansestadt Lübeck verhandelt. Der Bereich Verkehr wird im öffentlich-rechtlichen Vertrag (Bauvertrag) die Herstellung der öffentlichen Erschließung zum Stadtteilzentrum regeln, wobei der Er-

schließungsträger die zu benötigten Flächen für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsanlagen der Hansestadt Lübeck kosten-, pfand- und lastenfrei zur Verfügung zu stellen hat. (Siehe hierzu auch Punkt 6. Kosten und Finanzierung.)

5.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Ziegelstraße erschlossen. Busverbindungen bestehen in Richtung Padelügger Weg/Herrenholz und Gleisdreieck (Linie 21) sowie Oberbüssauer Weg und Zarnewenzweg (Linie 11). Die nächstgelegene Haltestelle „An der Stadtfreiheit“ der Linie 21 befindet sich in ca. 40 m vom Bebauungsgebiet entfernt, allerdings nur in Richtung „Buntekuh“. Aus Platzgründen und aus Sicherheitsbedenken wurde keine Gegenhaltstelle „An der Stadtfreiheit“ eingerichtet. Die Gegenrichtung der Linie 21 wird sichergestellt durch die Haltestelle „Adlerstraße“, die sich in ca. 240 m Entfernung befindet. Die Erschließung durch die Linie 11 erfolgt durch die Haltestellen „Mozartstraße“. Die Haltestellen „Mozartstraße“ liegen ca. 430 m (Luftlinie) vom Bebauungsgebiet und des zukünftigen Einzelhandels entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entspricht mit der Haltestelle „An der Stadtfreiheit/Adlerstraße“ dem 2. Regionalen Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

Für die verkehrliche Erschließung des geplanten Stadtteilzentrums wurde eine Verkehrsuntersuchung (Masuch+Olbrisch, 2009) erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Bauvorhaben über eine Anbindung an die Ziegelstraße erschlossen werden kann. Zur Wahrung der Verkehrssicherheit werden weitere Zufahrten ausgeschlossen. Die geplante Anbindung befindet sich etwa 60 m östlich der bestehenden Zufahrt zum gegenüberliegenden Einzelhandelsstandort an der Ziegelstraße. Für die leistungsgerechte Abwicklung der zu erwartenden Verkehre ist die Realisierung eines Linksabbiegefahrstreifens mit einer Aufstelllänge für vier Pkw vorgesehen. Zur Verbesserung der Verbindung der Einzelhandelsstandorte nördlich und südlich der Ziegelstraße für Fußgänger und Radfahrer ist westlich der neuen Anbindung eine bedarfsgesteuerte Fußgängerlichtsignalanlage vorgesehen. Aufgrund der Einrichtung der Linksabbiegespur werden die Nebenanlagen im Bereich zwischen Linksabbieger und Plangebiet neu gebaut.

5.3. Stellplätze

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze können ca. 150 Stellplätze untergebracht werden.

Für die Ermittlung der Stellplatzanzahl liegen die folgenden Berechnungen zugrunde: Für den großflächigen Einzelhandel (Vollsortimenter und Lebensmitteldiscounter) wird ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 20 m² Verkaufsfläche angesetzt. Für die Ladenflächen (Drogerie, Apotheke, Shops) wird ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche angesetzt. Notwendige Stellplätze für Büronutzungen sind mit dem Ansatz von einem Stellplatz je 50 m² Bürofläche zu berücksichtigen. Daraus ergibt sich insgesamt ein Stellplatzbedarf von rd. 165 Stellplätzen für die geplanten Nutzungen. Nach dem Stellplatzerlass kann bei Anlagen mit Mehrfachnutzung die Nutzungsart mit dem größten Bedarf maßgebend sein und die erforderliche Anzahl vermindert werden, wenn wechselseitige Benutzung sichergestellt ist. Dies ist durch die Anlage einer gemeinsamen Stellplatzanlage gegeben. Es wird davon ausgegangen, dass etwa jeder siebte Kunde mehr als ein Geschäft aufsucht. Der Kunde nutzt dann jedoch aufgrund der räumlichen Nähe der Anbieter zueinander nur einen Stellplatz für den Besuch von zwei oder mehr Geschäften und nicht je Geschäft einen gesonderten Stellplatz. Eine Minderung des Stellplatzbedarfs wird in diesem Fall um rd. 15 % als angemessen angesehen. Zusätzliche öffentliche Parkplätze sind nicht erforderlich.

Im Westen des Plangebietes befindet sich eine Tiefgarage, die vom westlich angrenzenden Grundstück angefahren wird. Die Stellplätze sind vermietet. Diese Tiefgarage bleibt erhalten.

5.4. Gestaltung

Einzelstehende Werbeanlagen und Werbeanlagen am Gebäude sind in Anzahl und Größe beschränkt. Zur Ziegelstraße hin sind die Fassaden im Erdgeschoss durch Öffnungen zu gliedern, um eine ansprechende Straßenraumwirkung zu erhalten.

Zur Einfügung in die angrenzende Straßenrandbebauung ist entlang der Ziegelstraße eine Mindesttraufhöhe festgesetzt. Maximal dürfen die Gebäude drei Vollgeschosse haben und eine Gebäudehöhe von 15 m erhalten. Die 15 m finden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite, östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich dreigeschossige und westlich angrenzend sechsgeschossige Bebauung.

5.5. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB somit nicht erforderlich.

In der Ziegelstraße ist aufgrund der Straßenverbreiterung die Fällung von einem Straßenbaum erforderlich, der gem. der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 geschützt ist. Als Ersatz sind im Plangebiet drei neue Bäume zu pflanzen.

Gem. vorliegender Fällgenehmigung vom 17.02.2010 für im Februar 2010 gefällte Bäume sind weitere Gehölze der Arten Feldahorn, Weißdorn, Stechpalme, Holzapfel und Traubenkirsche als Hochstamm, 3 v. v. verpflanzt mit Drahtballierung aus extra weitem Stand, Stammumfang 12-14 cm im Plangebiet zu pflanzen. Demnach sind insgesamt 13 St. Baumpflanzungen im Plangebiet zu erbringen.

Im Plangebiet werden als Maßnahme der allgemeinen Grünordnung und für die Kompensation des Eingriffes Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Je 6 Stellplätze ist 1 Baum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der Stellplatzanlage zu pflanzen. Bei rd. 150 Stellplätzen entspräche dieses 25 Bäumen. Zur Straße Leimsiede sind 7 weitere standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. Im nordöstlichen Plangebiet ist die Pflanzung einer Winterlinde festgesetzt, die die entstehende Lücke in der vorhandenen Allee entlang der Ziegelstraße durch den Wegfall eines Baumes für die geänderte Radwegführung schließen wird. Zu verwenden sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm, wobei auf der Stellplatzanlage nur heimische, großkronige Bäume zulässig sind. Die Baumpflanzungen erfüllen den erforderlichen Ausgleich gem. Baumschutzsatzung.

Entlang der Ziegelstraße, der Straße Leimsiede sowie zur südlich liegenden Grünfläche sollen dichte lineare Heckenbepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen erfolgen. Dies dient der Verbesserung des Naturhaushalts und der optischen Einbindung zur öffentlichen Grünfläche und dem Straßenraum. Entlang der Straße Leimsiede formuliert die Festsetzung die Pflanzung von Einzelbäumen mit Baumscheiben und eine straßenbegleitende Hecke mit einer Breite von 1 m. Sofern diese Festsetzungen eingehalten werden, steht die verbleibende Fläche für Nebenanlagen zur Verfügung. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind einzuhalten.

Auf den Dachflächen der Gebäude ist eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen, um die Strahlungsreflexionen zu vermindern und das Kleinklima zu verbessern. Die Dachbegrünung dient der Verminderung der Reflexionswärme, ist Zwischenspeicher für Niederschlagswasser und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Zudem trägt die Dachbegrünung gestalterischen Anforderungen Rechnung. So soll dadurch eine ansprechende Dachaufsicht von den angrenzenden bis zu sechsgeschossigen Wohngebäuden erreicht werden. Bei Bedarf sind ergänzende Photovoltaikanlagen und/ oder Solarthermieanlagen mit Gründächern gut zu kombinieren.

5.6. Artenschutz

Für das Plangebiet wurde zur Beurteilung der Artenschutzbelange nach § 13 a Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine faunistische Untersuchung mit artenschutzrechtlichem Beitrag (Lutz, September 2009) angefertigt.

Fledermäuse haben potenziell keine bedeutenden Quartiere im Untersuchungsgebiet, lediglich Tagesverstecke sind möglich. Von den ursprünglich 13 vorkommenden Brutvogelarten finden nur noch sehr wenige geeignete Teillebensräume, da mit Ausnahme der Straßenbäume alle Grünstrukturen zwischenzeitlich gerodet wurden.

Für den noch zu fällenden Straßenbaum sind die gesetzlichen Bestimmungen der § 39 (5) BNatSchG und § 27a LNatSchG zum Zeitpunkt der Baufeldräumung mit Rodung von Gehölzen in den Wintermonaten zum Schutz brütender heimischer Vogelarten zu beachten. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG liegt dann im Bezug auf Brutvögel nicht vor.

Bei den potenziell vorhandenen Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht betroffen. Ein Verstoß gegen § 44 BNatSchG, Absatz 1 Nr. 1 (Tötungsverbot) kann bzgl. dieser Arten nur vorliegen, wenn das Werkstattgebäude im Südwesten des Plangebietes mit potenziellen Tagesverstecken im Sommerhalbjahr abgerissen wird. Deshalb sollte kein Abriss des alten Werkstattgebäudes während des Sommerhalbjahres (Ende März bis Oktober) erfolgen. Diese Maßnahme entfällt, wenn durch eine Überprüfung der Gebäude kurz vor dem Abriss der Nachweis erbracht wird, dass keine Fledermäuse im Gebäude aktuelle Tagesverstecke haben. Diese ggf. erforderlichen Begehungen bei Nichteinhaltung der genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind zu dokumentieren und vor Beginn der Abbrucharbeiten der unteren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Nach dem artenschutzrechtlichen Gutachten sollten zudem Maßnahmen zur Förderung der Stadtvögel und Fledermäuse durch die Installation künstlicher Nisthilfen an den neuen Gebäuden durchgeführt werden.

Können die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz heimischer Brutvögel und Fledermäuse nicht eingehalten werden, wird eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Vorschriften des § 44 BNatSchG durch das LLUR erforderlich. Im Rahmen dieser Antragstellung sind geeignete Maßnahmen zur Minimierung von Beeinträchtigungen und Schaffung von Ersatzquartieren vorzuschlagen.

5.7. Immissionen

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Immissionen im Hinblick auf benachbarte schützenswerte Nutzungen wurden in einem Gutachten untersucht (Masuch und Olbrisch, 2009). Die geplante Nutzung führt zu Immissionen aus der Belieferung der Betriebe, der Nutzung der Stellplatzanlage und der Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf der Ziegelstraße. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter nachfolgenden Voraussetzungen keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind:

- Begrenzung des Anlieferzeitraumes werktags auf 06:00 bis 22:00 Uhr,
- Ausschluss von Anlieferungen an Sonn- und Feiertagen,
- Ausschluss von Fahrbewegungen und Be- und Entladevorgängen auf dem Grundstück werktags zwischen 22:00 und 6:00 Uhr,
- Lärmschutzwand in 1,5 m Höhe über Oberkante der Stellplatzanlage entlang der Südseite des Sondergebietes,
- Einhausung (ggf. auch teilweise) der Anlieferung,
- Verwendung lärmarmer Einkaufswagen,
- Begrenzung der Immissionen der Haustechnikanlagen auf einen Schallleistungspegel von 60 dB(A).

Diese betrieblichen Voraussetzungen werden in der Betriebsbeschreibung zum Bauvorhaben überprüft und festgeschrieben. Im Baugenehmigungsverfahren können weitere Lärmschutzmaßnahmen festgelegt werden. Die Anlieferzeiten sowie der Ausschluss von Fahrbewegungen und Be- und Entladevorgängen in der Nachtzeit sind im städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Vorhabenträger vereinbart.

Die Verkehrslärmsteigerung auf der Ziegelstraße in der Nachbarschaft zu dem geplanten Nahversorgungszentrum ist mit Erhöhungen unter 1 dB(A) nicht erheblich. In den Wohngebieten außerhalb des Plangebietes sind die Orientierungswerte nach DIN 18005 überschritten. Die Überschreitung ist allerdings schon heute auch ohne Durchführung des B-Planes vorhanden. Die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) Tag/Nacht jedoch wird an keinem Immissionsort erreicht.

5.8. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen werden. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück

scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus. Hierzu liegt ein Bodengutachten vor. Soweit erforderlich, könnte das anfallende Oberflächenwasser in Staukanälen gedrosselt verzögert abgeleitet werden. Details werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt. Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser ist über das bestehende Leitungsnetz möglich. Photovoltaikanlagen sind ebenfalls zulässig.

5.9. Altlasten

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung des Standortes war eine Bewertung der Altlastensituation auf dem betreffenden Grundstück erforderlich. Hierzu wurde eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt (Geologisches Büro Hempel, 2009). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass kein Gefährdungspotenzial für den Wirkungspfad Boden-Mensch erkennbar ist. Da im Boden und in der Bodenluft keine signifikanten Schadstoffgehalte gemessen wurden, ist auch eine Gefährdung für das Schutzgut Wasser nicht zu erkennen.

5.10. Archäologie

Das Grundstück Ziegelstraße 11-13 wird beim Fachbereich Kultur, Abteilung Archäologie und Denkmalpflege, der Hansestadt Lübeck seit dem Neubau der Fa. Bosch 1958 als archäologische Fundstelle unter der Nr. 5.03.32 geführt. Es wurden bereits zahlreiche Funde geborgen, die von der jüngeren Steinzeit über das frühe, hohe und späte Mittelalter bis in die Neuzeit reichen. Nähere Befundbeobachtungen sind nicht überliefert. Bei Bodeneingriffen ist daher mit weiteren archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen, die fachgerecht geborgen und dokumentiert werden müssen. Die Abteilung Archäologie ist daher bei entsprechenden Bauvorhaben vorher zu beteiligen.

6. **Kosten und Finanzierung**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes ist die Hansestadt Lübeck von allen Kosten freizuhalten. Die Erschließungsmaßnahmen sind nach den Vorgaben eines noch abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Vertrages vom Vorhabenträger auf seine Kosten zu erbringen.

7. **Anhang**

Lübeck, 19. Mai 2010
Planlabor Stolzenberg in Abstimmung mit
5.610.3 – Bereich Stadtplanung

Anlage 1a

Darstellung des Luftbildes mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs



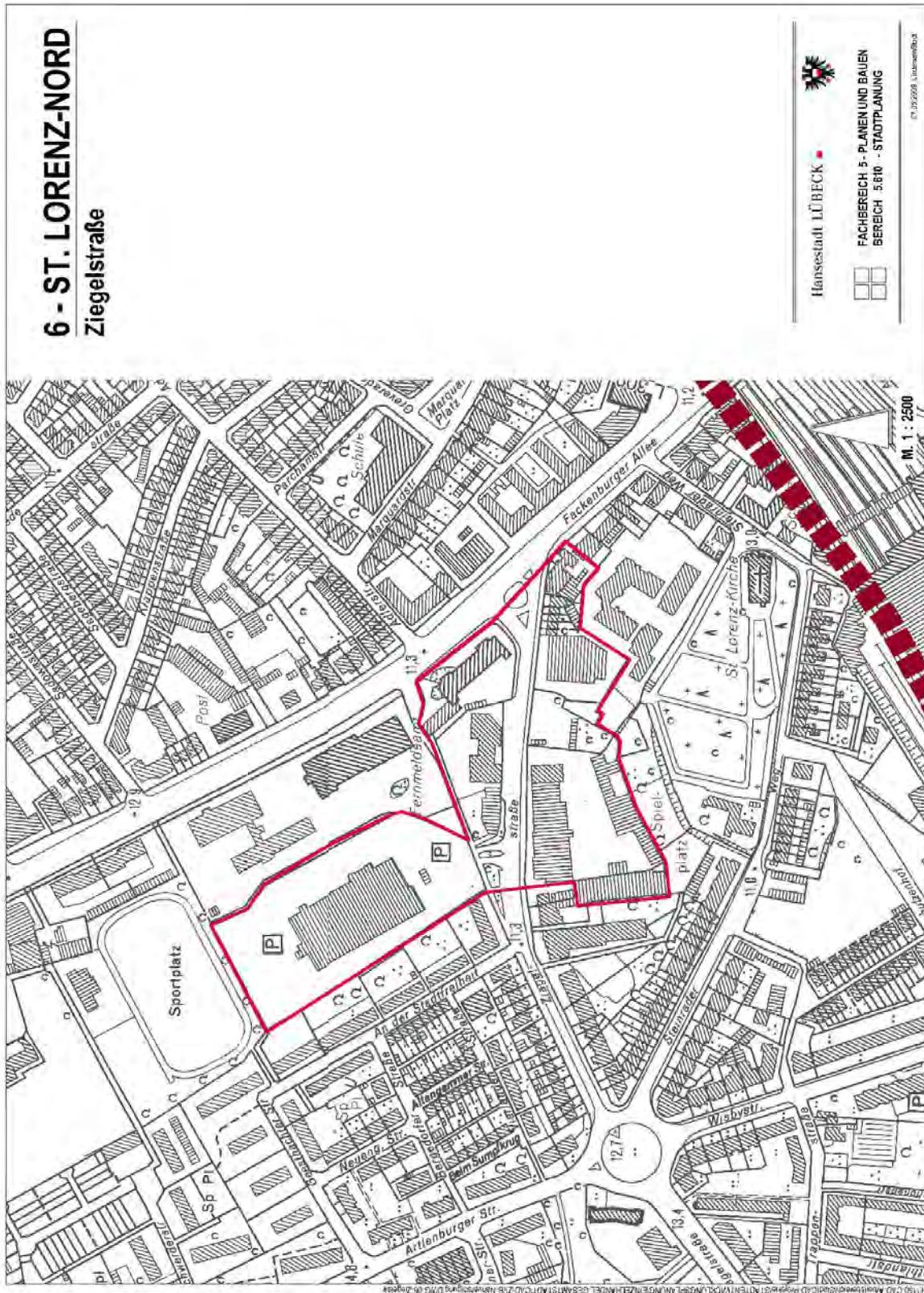
Anlage 1 b

Darstellung des Lageplans mit den geplanten Bauvorhaben

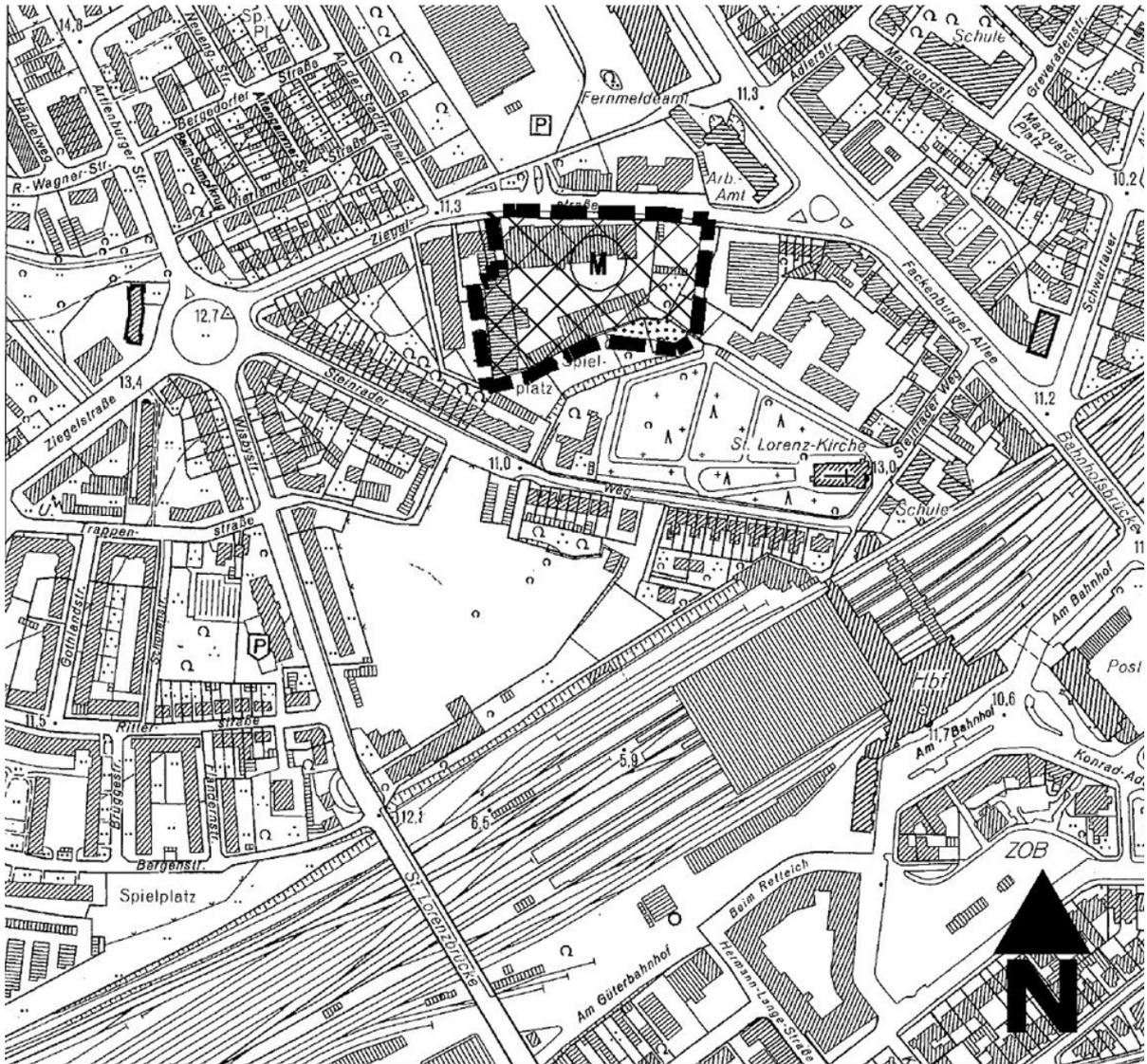


Anlage 1 c

Darstellung einer Übersicht des Stadtteilzentrums St. Lorenz-Nord



Anlage 2 a



M. 1 : 5.000

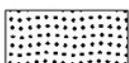
AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: Ziegelstraße 7 - 13, Teilbereich III

ZEICHENERKLÄRUNG :



Gemischte Baufläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

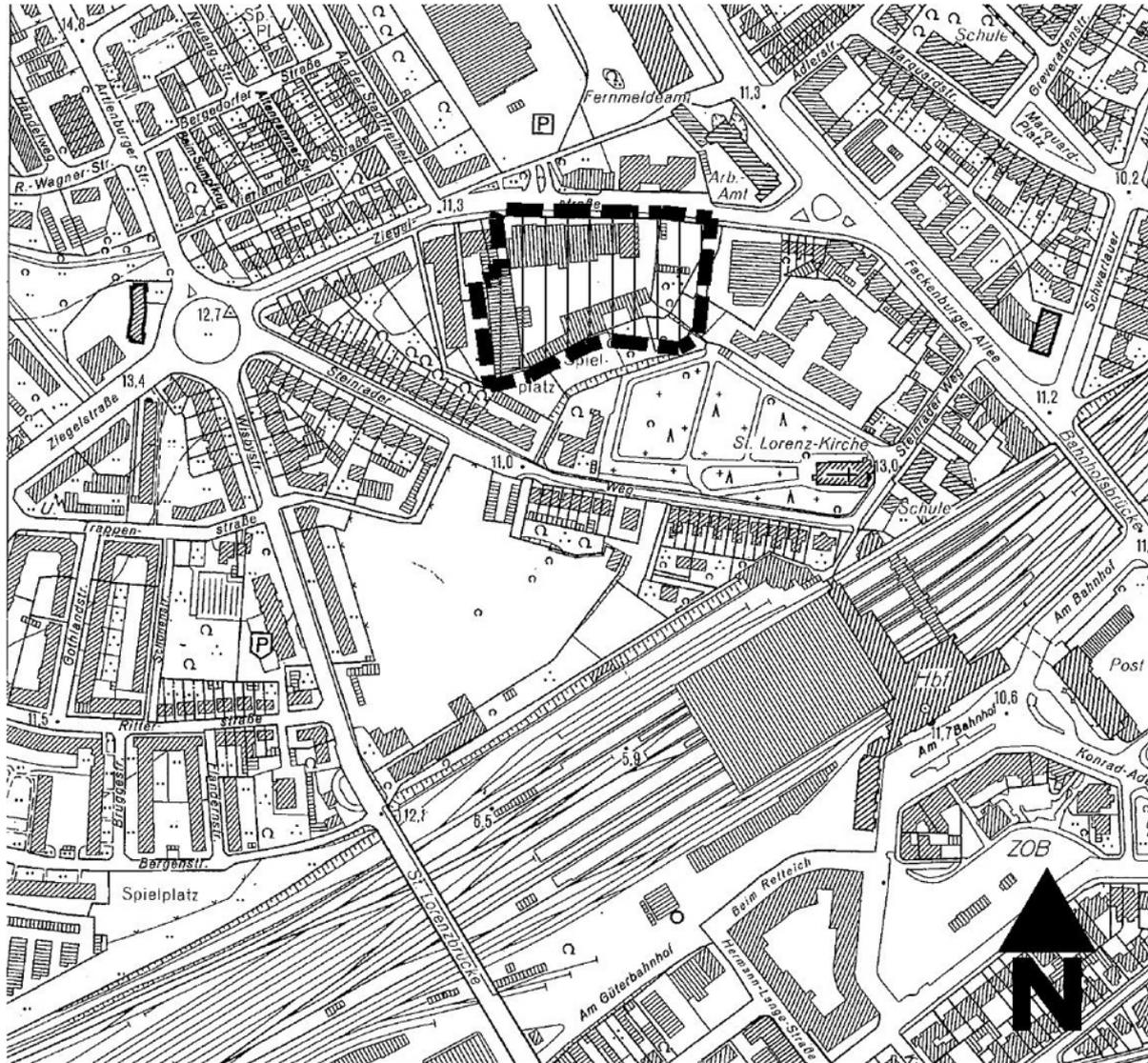


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Flächennutzungsplanänderung

Lübeck, 7. Mai 2010
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

Anlage 2 b

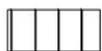


M. 1 : 5.000

102. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK DURCH BERICHTIGUNG

FÜR DEN TEILBEREICH: Ziegelstraße 7 - 13, Teilbereich III

ZEICHENERKLÄRUNG :



Sondergebiet - Stadtteilzentrum -
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der Flächennutzungsplanänderung

Lübeck, 7. Mai 2010
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator