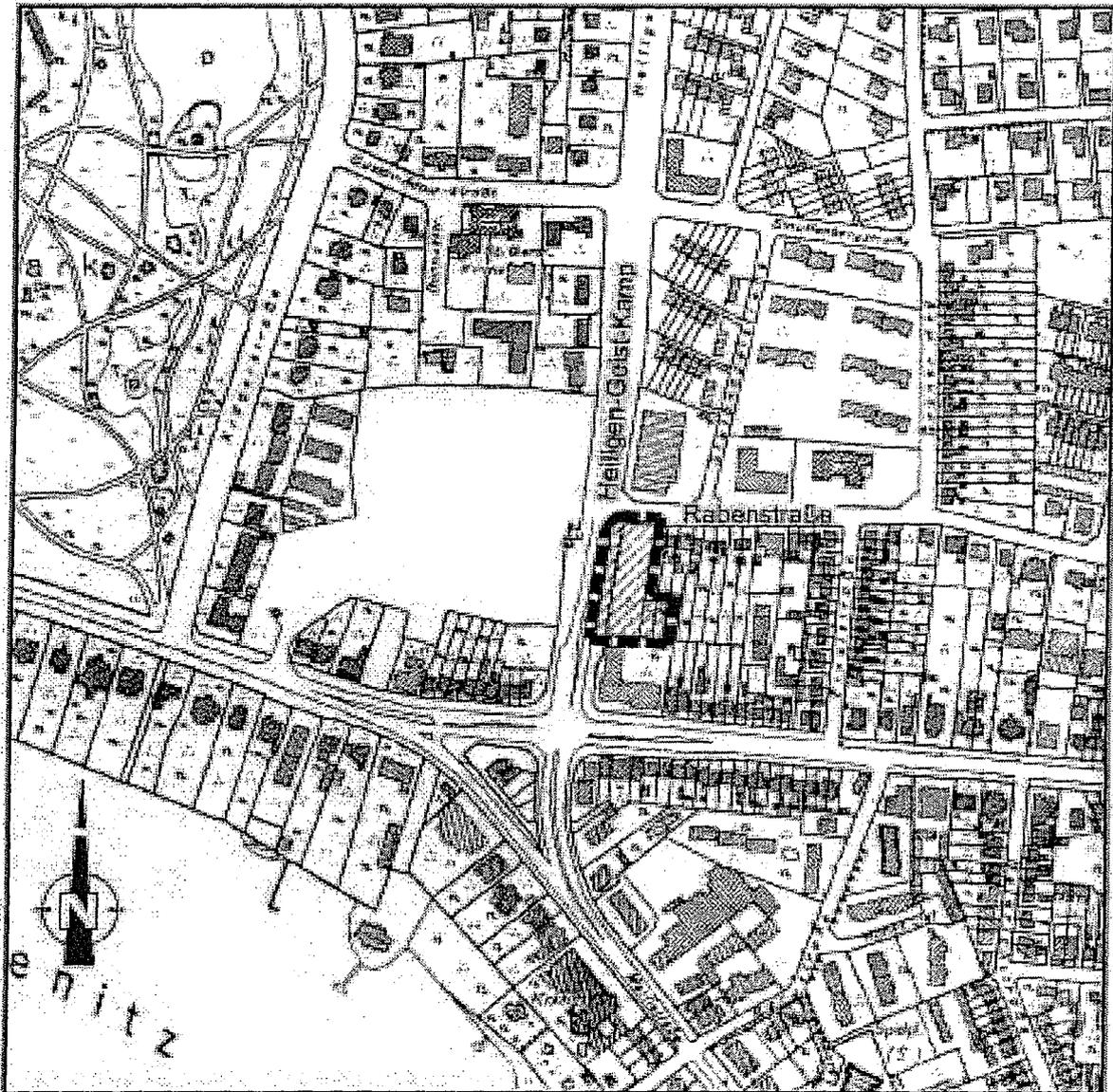


**Begründung**  
§9 (8) BauGB

zum Bebauungsplan  
07.01.02 Heiligen-Geist-Kamp /ehem. Busfahrerparkplatz

Entwurf vom 8. Februar 2007

Übersichtsplan ca. M. 1:5.000



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Städtebauliche Vergleichswerte</b>	<b>3</b>
1.1	Flächenangaben	3
<b>2</b>	<b>Plangebiet und Umgebung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>3</b>
3.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
3.2	Bisherige Festsetzungen	3
3.3	Entwicklung aus anderen Fachplanungen	4
3.3.1	Flächennutzungsplan	4
3.3.2	Landschaftsplan	4
3.3.3	Regionalplan	4
<b>4</b>	<b>Plangrundsätze</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Inhalte der Planung</b>	<b>4</b>
5.1	Festsetzungen	4
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	4
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
5.2	Gestalterische Maßnahmen	5
5.3	Erschließung	5
5.4	Ver- und Entsorgung	5
5.5	Lärmschutz	6
5.6	Altlasten	7
5.7	Umweltbericht	7
5.7.1	Arbeitsschritte / Methodik / Grundlagen	7
5.7.2	Inhalte und Ziele des B-Planes	8
5.7.3	Darstellung der Ziele des Umweltschutzes	8
5.7.4	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	9
5.7.4.1	Umweltbelang Mensch	9
5.7.4.2	Umweltbelang Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt	11
5.7.4.3	Umweltbelange Boden und Wasser	14
5.7.4.4	Kultur- und Sachgüter	16
5.7.5	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	16
5.7.6	Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten	16
5.7.7	Zusätzliche Angaben	17
5.7.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	17
5.7.9	Grünordnung	17
<b>6</b>	<b>Sicherung der Planungsdurchführung</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Übersichtsplan</b>	<b>18</b>

## Anlage Textteil B

## 1 Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenangaben

Bebauungsplangebiet	ca. 0,267 ha
Mischgebiet:	ca. 0,211 ha
Öffentliche Verkehrsflächen:	ca. 0,056 ha

## 2 Plangebiet und Umgebung

Das rund 0,267 ha große Plangebiet liegt nordöstlich der Altstadt der Hansestadt Lübeck im Stadtteil St. Gertrud.

Der räumliche Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud, Flur 9 und umfasst das Flurstück 137/12 sowie Teile der Flurstücke 621/134, 685/133, 164/12 und 161/16 und ist wie folgt begrenzt:

Im Norden durch die Rabenstraße  
Im Osten durch Teile der Flurstücke 621/134, 685/133 und 307/129  
Im Süden durch das Flurstück 137/13 und  
Im Westen durch die Straße Heiligen-Geist-Kamp.

Westlich der Straße Heiligen-Geist-Kamp und südlich des Geltungsbereiches grenzen drei- bis viergeschossige Mischgebietsnutzungen an. Nördlich der Rabenstraße steht ein Autohaus und östlich angrenzend findet sich überwiegend Wohnbebauung mit Doppelhäusern.

## 3 Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bei dem zu überplanenden Gebiet im Bereich der Hansestadt Lübeck handelt es sich um den ehem. Busfahrerparkplatz in Zusammenhang mit dem inzwischen verlagerten Busdepot an der Roeckstraße sowie im südöstlichen Teil um Gärten, der an der Rabenstraße befindlichen Doppelhäuser.

Weiterhin sind kleinere Teilflächen der angrenzenden Straßen Heiligen-Geist-Kamp und Rabenstraße in den Geltungsbereich des B-Planes mit einbezogen.

Das Plangebiet wurde bisher von der nördlich verlaufenden Rabenstraße erschlossen. Derzeit ist die Zufahrt durch Findlinge gesperrt.

Das Grundstück ist bisher lediglich an das öffentliche Regenwassernetz angeschlossen. Ein Schmutzwasseranschluss ist nicht vorhanden. Öffentliche Schmutzwasserleitungen sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Der ursprüngliche Bebauungsplan 07.01.00 Kreuzung Marlistrasse / Arnimstraße / Roeckstraße / Heiligen-Geist-Kamp für das Gebiet, mit Ausnahme der Gartenflächen, weist den Bereich als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stellplatz für die Stadtwerke aus.

### **3.3 Entwicklung aus anderen Fachplanungen**

#### **3.3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck weist für die überplante Fläche bereits eine Mischgebietsnutzung auf. Lediglich die überplanten Gärten sind derzeit als Wohnbaufläche ausgewiesen.

#### **3.3.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan trifft für das Gebiet keine relevanten Aussagen.

#### **3.3.3 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Planungsraum I enthält keine Aussagen, die der Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen.

### **4 Plangrundsätze**

Die Fläche des ehemaligen Busfahrerparkplatzes soll für eine 3-geschossige Geschäftshausbebauung genutzt werden. Der geplante 3-geschossige Riegel übernimmt eine Schallschutzfunktion für das dahinter liegende Wohngebiet. Der Straßenraum wird durch den Neubau, insbesondere in Zusammenhang mit der gegenüberliegenden 3-4-geschossigen Bebauung, städtebaulich gefasst. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Heiligen-Geist-Kamp und die Rabenstraße. Stellplätze werden auf einem hinter dem Gebäude entstehenden Stellplatz angeordnet.

### **5 Inhalte der Planung**

#### **5.1 Festsetzungen**

##### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer maximal dreigeschossigen Bebauung als Geschäfts- und Bürogebäude. Hierzu ist die Ausweisung eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO vorgesehen. Abweichend von Abs. 2 sollen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zugelassen werden.

##### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Mit dem B-Plan soll flächensparendes Bauen in Anlehnung an die umgebende verdichtete Bebauung realisiert werden. Die Gebäudehöhe sowie die Geschossflächenzahl werden passend zur umgebenden Bebauung sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung begrenzt. Somit werden eine dreigeschossige Bebauung mit einer Firsthöhe von 23,5 m ü NN (entspricht ca. 12,50 m Gebäudehöhe) sowie eine Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt.

Um die insbesondere zur Errichtung der Stellplätze notwendige Versiegelung zu ermöglichen darf die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 höchstens zulässige Grundflächenzahl für Nebenflächen von 0,8 um bis zu 0,1 überschritten werden. Zur Minimierung von Beeinträchtigungen soll dies jedoch nur zulässig sein, wenn mind. 10 % der Grundstücksfläche mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Mit der Überschreitung wird der städtebaulich gewollte urbane Charakter des Grundstücks unterstützt. Die gem. § 17 BauNVO höchstzulässige GRZ für Mischgebiete (ohne Berücksichtigung von Nebenanlagen) von 0,6 wird mit der vorgegebenen Baugrenze eingehalten. Um das geplante Gebäude realisieren zu können und zum Schutz der östlich gelegenen Wohnbebauung wird die

abweichende Bauweise festgesetzt. Hier sind Gebäudelängen von mehr als 50 m allgemein zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

## 5.2 Gestalterische Maßnahmen

Um den geplanten Baukörper gestalterisch in die Umgebung einzubinden, sind als Dachformen nur Flach- oder Pultdächer zugelassen. Sichtbare Dachflächen sollen einheitlich gestaltet werden.

Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild des Gebäudes nicht stören. Dazu sind sie grundsätzlich flach auf der Außenwand der Gebäude anzubringen, dürfen die Dachoberkante nicht überragen und einen Gesamtflächenanteil der Fassade von 10 % nicht überschreiten.

Ausgenommen hiervon sind Sammelhinweisschilder bis zu einer Größe von 3 m<sup>2</sup>, da sie im Gesamtbild nicht als störend empfunden werden.

Um großflächige Billigwerbung auszuschließen sind Werbeanlagen in den Fensterflächen der Obergeschosse ausgeschlossen.

Zur Vermeidung von Fremdwerbung sind auch Werbeanlagen, die keinen Bezug zu den im Gebäude ansässigen Firmen haben, ausgeschlossen.

## 5.3 Erschließung

Die Erschließung der Fläche erfolgt über eine Zufahrt vom Heiligen-Geist-Kamp aus sowie eine Abfahrt in die Rabenstraße. Im Zufahrtsbereich entfällt ein Straßenbaum, der sich in städtischem Besitz befindet. Hier wird eine Ausgleichszahlung an den Bereich Verkehr zur Neupflanzung eines Straßenbaumes erforderlich.

Der Lieferverkehr für den im Erdgeschoss geplanten Einzelhandel soll über die Rabenstraße an das Gebäude heranfahren können.

Auf dem Grundstück im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind die erforderlichen Stellplätze für den PKW-Verkehr realisierbar.

Im Bereich zwischen der Rabenstraße und dem Gebäude ist vorgesehen, die erforderlichen Fahrradstellplätze einzurichten.

Die erforderliche Anzahl der Stellplätze ergibt sich aus den Vorgaben des Stellplatzerlasses des Landes Schleswig-Holstein.

## 5.4 Ver- und Entsorgung

Im öffentlichen Straßenraum sind bereits Leitungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telekommunikation verlegt.

Unter der Nordwest-Ecke des Baugrundstückes verläuft eine Gasleitung. Diese wird in Absprache mit den Stadtwerken in den Straßenraum verlegt. Festsetzungen im B-Plan erübrigen sich somit.

Gleiches gilt für die Abwasserentsorgung im Mischsystem. Gem. §13 der Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck besteht jedoch im Falle einer Neubebauung oder wesentlichen Erweiterung kein Anschlussrecht für Niederschlagswasser. Da das Mischsystem bereits überlastet ist, muss das Niederschlagswasser weitgehend auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Die Bodenverhältnisse lassen gem. Baugrunduntersuchung Aktenvermerk Nr. 1 (Baukontor Dümcke, Jan. 2007) eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zu. Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist eine vollständige Rückhaltung des Bemessungsregens für 15 Minuten zu gewährleisten. Die Einleitung soll in den Regenwasserkanal in der Rabenstraße erfolgen. Die Bemessung der Rückhalteanlagen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren entsprechend den anerkannten Regeln der Technik (z. Zt. DIN 1986-T100).

Die Abfall- und Abwasserbeseitigung erfolgt durch die Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe.

## 5.5 Lärmschutz

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Prognose-Nullfall (Vorherzustand) aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Belastungen aus Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm getrennt sowie die Veränderungen der Verkehrsbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognose-Planfall berücksichtigt. Beide Zustände (Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall) beziehen sich auf das Bezugsjahr 2015.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 verweist für die zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Für die im Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhandene schützenswerte Bebauung liegen nur zum Teil rechtskräftige Bebauungspläne und ein Flächennutzungsplan vor. Im Zweifelsfall orientiert sich daher die Nutzungseinstufung anhand der tatsächlichen Nutzung. In Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lübeck ist im Umfeld des Planvorhabens von folgenden Nutzungseinstufungen auszugehen (nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs):

- Wohnhaus (Doppelhaushälfte) in der Rabenstraße im nördlichen Bereich direkt östlich an das Bauvorhaben anschließend. Eingeschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (IO-1). Ein Bebauungsplan existiert für diesen Bereich nicht. Auf Grund der umliegenden Nutzung und Bebauung wird ein Schutzanspruch gegenüber Lärm vergleichbar einem allgemeinen Wohngebiet (WA) angenommen.
- Geschäftshaus an der Kreuzung Arnimstraße/Heiligen-Geist-Kamp, dreigeschossige Bauweise (IO-2). Der Bebauungsplan setzt für dieses Gebiet eine Mischgebietsnutzung (MI) fest.
- Wohnhaus Doppelhaushälfte an der Arminstraße direkt östlich an das bestehende Geschäftshaus Arnimstraße/Heiligen-Geist-Kamp angrenzend, Dreigeschossige Bauweise (IO-3). Auf Grund der direkten Nachbarschaft zum vorhandenen Geschäftshaus ist davon auszugehen, dass auch dieses Wohnhaus als Mischgebiet (MI) einzustufen ist.

### a) Gewerbelärm

Um die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bürogebäudes mit angeschlossener Stellplatzanlage zu prüfen, wurde eine Schallimmissionsprognose für den tatsächlich zu erwartenden Betrieb unter Berücksichtigung der derzeitigen Planung erstellt.

Die maßgeblichen Emissionen aus dem Plangeltungsbereich sind aus dem Betrieb der Stellplatzanlage zu erwarten. Im Ergebnis der Prognose ist festzuhalten, dass die Beurteilungspegel aus dem Betrieb der Stellplatzanlage an allen Immissionsorten die Anforderungen der TA Lärm erfüllt. Schallschutzmaßnahmen durch Wände/Wälle sind für den exemplarisch untersuchten Betriebsfall nicht erforderlich.

Die geplante Nutzung ist in der untersuchten Form als immissionsschutzrechtlich verträglich einzustufen.

### b) Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastungen wurden dem Verkehrsentwicklungsplan der Hansestadt Lübeck, Prognosenetzmodell A für das Bezugsjahr 2015 entnommen.

Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Die Zusatzverkehre vom/zum Plangebiet führen an den maßgebenden Wohngebäuden tags zu Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm, die unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.

Zunahmen der Beurteilungspegel von 3 dB(A) (Erheblichkeitsschwelle) bzw. Pegel von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts werden nicht erreicht.

Abschließend ist festzustellen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten ist. Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet sind aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm überschritten. Selbst die um 4 dB(A) höheren Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) werden tags bis zu einer Tiefe von etwa 25 m (von Straßenmitte aus gemessen) und nachts bis zu einer Tiefe von etwa 35 m (von Straßenmitte aus gemessen) überschritten. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten ist aktiver Schallschutz durch Wände/Wälle an dieser Stelle nicht möglich. Gemäß DIN 4109 ergeben sich zum Schutz der geplanten Nutzungen vor Verkehrslärm daher Anforderungen an den passiven Schallschutz. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

### c) Gesamtlärm

Die Gesamtlärmsituation wird im Untersuchungsgebiet sowohl tags als auch nachts durch den Verkehrslärm bestimmt. Sowohl tags als auch nachts werden die jeweils geltenden Orientierungswerte teilweise überschritten. Die Überschreitungen sind jedoch maßgeblich auf den Verkehrslärm zurückzuführen. Durch das Einfügen der geplanten massiven Straßenrandbebauung errechnet sich für die Wohnnutzungen im Untersuchungsgebiet überwiegend eine deutliche Verbesserung der Gesamtlärmsituation.

Die Schallschutzmaßnahmen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO in Bezug auf den immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im Bebauungsplan im Teil B-Text festgesetzt.

## 5.6 Altlasten

Gem. Stellungnahme der Stadt Lübeck, Bereich Umweltschutz, liegen keinerlei Anhaltspunkte vor, die befestigte Fläche als Altlastenverdachtsfläche einzustufen.

Dagegen hat der Kampfmittelräumdienst in seiner Stellungnahme vom 9.11.2006 darauf hingewiesen, dass im Gebiet des B-Planes Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Daraufhin wurde seitens des Vorhabenträgers die in diesem Fall übliche Überprüfung alliierter Kriegsluftbilder beim Amt für Katastrophenschutz in Auftrag gegeben. Gem. Schreiben vom 18.12.2006 konnten keine Einwirkungen auf dem Grundstück durch Abwurfmunition oder militärische Anlagen festgestellt werden. Eine Kampfmittelfreiheit kann allerdings nicht garantiert werden. Es wird darauf hingewiesen, dass falls bei den Arbeiten Munitionsreste gefunden werden, die örtliche Polizei einzuschalten ist.

## 5.7 Umweltbericht

### 5.7.1 Arbeitsschritte / Methodik / Grundlagen

Die Erfassung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die Beschreibung der erforderlichen landschaftsplanerischen und grünordnerischen Maßnahmen sowie die Darstellung der

erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt untergliedert in folgende wesentliche Arbeitsschritte (gem. der Anlage zu § 2 Abs.4 Und § 2a BauGB):

- Darstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- Darstellung der Ziele des Umweltschutzes
- Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen mit Bestandsaufnahme und Bewertung unter Berücksichtigung der Schutzgüter, Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung, Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen inkl. Grünordnerische Maßnahmen, Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- zusätzliche Angaben insbesondere Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen sowie eine Allgemeinverständliche Zusammenfassung
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt schutzgutbezogen für die Schutzgüter Menschen, Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter sowie Wechselwirkungen.

In der Auswirkungsprognose werden die erheblichen Auswirkungen und die jeweiligen Beeinträchtigungsintensitäten ermittelt.

Als Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht liegen folgende Daten vor bzw. werden zum B-Plan-Entwurf fertig gestellt

- Bestandskartierung (GWBPlan, Sept. 2006)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme (Bioplan, Dez. 2006)
- Immissionsschutzrechtliche Stellungnahme (Lairm Consult, Jan. 2007)
- Baugrunduntersuchung Aktenvermerk Nr. 1 (Baukontor Dümcke, Jan. 2007)

### 5.7.2 Inhalte und Ziele des B-Planes

Der B-Plan weist ein Mischgebiet mit einer GFZ von 1,1 und einer festgesetzten Firsthöhe von 23,5 m ü NN (entspricht ca. 12,50 m Gebäudehöhe) aus. Es ist vorgesehen hier ein Verkaufs- und Bürogebäude auf einer nahezu vollständig versiegelten Fläche zu errichten. Es werden Stellplatzflächen ausgewiesen, um die gem. LBO erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können.

Da das betroffene Grundstück im innerstädtischen Bereich liegt, von Bebauung umgeben, weitgehend versiegelt und bereits hohen verkehrlichen Belastungen ausgesetzt ist, sind Auswirkungen auf die Erholungsnutzung (Schutzgut Mensch), die Fauna, gesetzlich geschützte Biotope, streng geschützte Arten, Natura 2000 (Schutzgut Pflanzen und Tiere), die natürliche Ertragsfähigkeit, Seltenheit, Natürlichkeitsgrad (Schutzgut Boden), Oberflächengewässer, das Klima sowie das Landschaftsbild nicht zu erwarten.

Die Asphaltdecke wird fachgerecht entfernt, so dass diesbezüglich keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Staubbelastungen für keinen der Umweltbelange zu erwarten sind.

### 5.7.3 Darstellung der Ziele des Umweltschutzes

Umweltbelang Mensch

Schutz der Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie vor Gefahren, erheblichen Nachteilen und erheblichen Belästigungen (§ 1 BImSchG)

Immissionsgrenzwerte gem. § 2 der 18. BImSchV bezogen auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes bzw. angrenzender Flächen:

in Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten

tags außerhalb der Ruhezeiten	60 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A),

nachts	45 dB(A),
in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	
tags außerhalb der Ruhezeiten	55 dB(A),
tags innerhalb der Ruhezeiten	50 dB(A),
nachts	40 dB(A),

#### Umweltbelang Pflanzen, Tiere und ökologische Vielfalt

Der allgemeine Schutzanspruch ergibt sich aus § 1 BNatSchG, in dem als Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege die dauerhafte Sicherung der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume formuliert ist.

#### Umweltbelang Boden

Gem. § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches gilt der Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umganges mit Boden

Das Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) dient der nachhaltigen Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren bzw. ist Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen (§ 1 BBodSchG)

Gem. Stellungnahme der Stadt Lübeck, Bereich Umweltschutz, liegen keinerlei Anhaltspunkte vor, die befestigte Fläche als Altlastenverdachtsfläche einzustufen.

#### Umweltbelang Wasser

Gemäß § 1 BNatSchG ist die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes auf Dauer zu sichern. Wasser ist dabei als abiotischer Landschaftsfaktor ein Parameter des Naturhaushaltes und somit ein Schutzgut des BNatSchG.

Gemäß § 1a WHG sind Gewässer als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu sichern.

§ 7a WHG schreibt vor, dass die Schadstofffracht des Abwassers so gering wie möglich gehalten wird.

Aus § 1a WHG und § 1 BNatSchG ergibt sich der Grundsatz, vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Gewässerfunktionen zu unterlassen.

### 5.7.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

#### 5.7.4.1 Umweltbelang Mensch

Der ursprüngliche Bebauungsplan für das Gebiet weist die Fläche als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Stellplatz für die Stadtwerke aus. Die östlichen Wohnbauflächen sind nur im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen. Ein B-Plan wurde für diesen Bereich nicht aufgestellt. Zu betrachten sind somit im wesentlichen Wohn- und Wohnumfeldfunktionen.

Vorhaben Wirkungen	Betroffene Funktionen		Beeinträchtigungs- intensität	Vermeidung /Minimierung	Verbleibende Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnah- men Entlastungseffekte
	Wirkintensität	Empfindlich- keit				
Lärm- und Staubbelastungen während der Abriss- und Bauphase	Wohnen Wohnumfeld	und	hoch	Beschränkung der Bauzeit auf das unbedingt nötige Mindestmaß	Unter Berücksichtigung der kurzen Dauer der Belästigungen ist insgesamt von nur mittleren verbleibenden Beeinträchtigungen auszugehen.	-
mittel	hoch	hoch				
Flächenbeanspru- chung	Wohnen Wohnumfeld	und	mittel	Beschränkung der Flächeninanspruchnah- me auf das unbedingt erforderliche Maß zur Herstellung der Stellplätze	Aufgrund der geringen zusätzlichen Flächenin- anspruchnahme von ca. 416 m <sup>2</sup> verbleiben insgesamt nur geringe Beeinträchtigungen	-
gering	hoch	hoch				
Errichtung baulicher Anlagen	Wohnen Wohnumfeld	und	hoch	Die geplante Überbauung passt sich der Blockrandbebauung entlang des Heiligen- Geist-Kamps an.	Es sind keine über die bereits zulässigen Be- bauungsmöglichkeiten hinausgehenden Belas- tungen zu erwarten.	-
hoch	hoch	hoch				
Verlärmung durch Parkplatznutzung überwiegend für Büronutzung	Wohnen Wohnumfeld	und	mittel	Einsenken der Stellplatzflächen ca. 0,5 m in den Boden unter Berücksichtigung der Geländesituation	Gem. der Immissions- schutzrechtlichen Stel- lungnahme werden auch ohne Berücksich- tigung der genannten Maßnahme die Immis- sionsrichtwerte der TA- Lärm sicher eingehal- ten.	Verbesserung der Gesamtlärmsituation durch das Einfügen der geplanten massi- ven Straßenrandbe- bauung
gering	hoch	hoch				

#### 5.7.4.2 Umweltbelang Pflanzen und Tiere sowie die biologische Vielfalt

Im Geltungsbereich des B-Planes findet sich eine insg. ca. 1.650 m<sup>2</sup> große Asphaltfläche. In den Randbereichen wachsen zwischen dem Asphalt bzw. im Bereich der Böschungen eine Birke und eine Pflaume mit jeweils 0,1 m Stammdurchmesser sowie vereinzelt Wildrosen, Rosa canina, und Weißdorn, Crataegus monogyna, die von den angrenzenden Gartengrundstücken herüberwachsen.

Am westlichen und nördlichen Rand verlaufen die ebenfalls nahezu vollständig asphaltierten Straßen Heiligen-Geist-Kamp und Rabenstraße. Hier stehen insg. 4 Linden als Straßenbäume mit Stammdurchmessern von 0,1 bis 0,2 m.

Am östlichen Rand werden zwei Gartengrundstücke überplant, die im Wesentlichen mit mehr oder weniger kurz geschorenem Zierrasen bewachsen sind. Zwischen den beiden Grundstücken stehen geschnittene Weißdornhecken. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze steht ein Maschendrahtzaun ohne Bewuchs. Weiterhin finden sich insgesamt 7 z.T. geschädigte Apfelbäume mit Stammdurchmessern von 0,1 bis 0,25 m. An der Südgrenze stehen zwei Lärchen eng zusammen mit einem Stammumfang von jeweils 0,3 m.

Gem. der Artenschutzrechtlichen Stellungnahme (Bioplan, 2006) könnten durch das Vorhaben potenziell Quartiere der Zwerg- und Mückenfledermaus betroffen sein.

Bei den potenziell betroffenen Quartieren wird es sich aller Wahrscheinlichkeit nach um Tagesverstecke einzelner Tiere handeln. Da der Eingriffsbereich sich auf einen sehr begrenzten Raum beschränkt, bestehen ausreichend Quartierangebote in unmittelbarer Nachbarschaft. Erfolgt die Fällung im Winter, sind keine Tiere direkt betroffen. In diesem Fall kann die direkte Betroffenheit in Form eines Verlustes von Lebensstätten ausgeschlossen werden. Der günstige Erhaltungszustand der auftretenden Arten bleibt gewahrt. Somit ist keine Befreiung gemäß § 62 BNatSchG notwendig. Dies gilt ebenfalls für die potenziell im Untersuchungsgebiet auftretenden Fledermausarten gem. Anhang IV (Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus*, Zwergfledermaus *Pipistrellus pipistrellus* und Mückenfledermaus *Pipistrellus pygmaeus*)

Nach § 42 (1) BNatSchG bzw. Art. 5 der EU-Vogelschutzrichtlinie ist es u.a. verboten, die europäischen Vogelarten zu töten oder zu fangen oder durch absichtliche Handlungen zu stören oder ihre Brutstätten zu vernichten.

Durch die geplante Überbauung von Gartenbereichen ist ein (kleiner) Teil ausgedehnter Gartenflächen und damit auch die in ihm lebende Vogelwelt betroffen. Es kommt aller Wahrscheinlichkeit nach zur Zerstörung von wenigen potenziellen Nistplätzen. Die Rodungsarbeiten sind auf jeden Fall während der Wintermonate durchzuführen, so dass Brutvorkommen im darauffolgenden Frühjahr/Sommer mit Sicherheit nicht betroffen sind. Weitere Baumaßnahmen, die in irgendeiner Form gehölbewohnende Arten beeinträchtigen könnten, sind nicht vorgesehen. Für die Zerstörung potenzieller Brutplätze ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG notwendig. Diese wird bereits während des B-Plan-Verfahrens gesondert beim Landesamt für Natur und Umweltschutz beantragt.



Vorhaben Wirkungen	Betroffene Funktionen		Beeinträchtigungs- Intensität	Vermeidung /Minimierung	Verbleibende Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen Entlastungseffekte
	Empfindlichk.	Bedeutung				
Flächenbeanspru- chung	Verlust von Asphaltflächen		gering	-	Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen	-
mittel	gering	gering				
Flächenbeanspru- chung	Verlust von Gartenflächen mit Rasen und einzelnen Bäumen		mittel	Befestigung von ca. 3/4 der Fläche (rd. 300 m <sup>2</sup> ) mit begrüntem Rasengitter (Kunststoff oder Beton)	Flächeninanspruch- nahme von ca. 100 m <sup>2</sup> Vollversiegelung und 300 m <sup>2</sup> begrünt- tem Rasengitter	Herstellung gärtneri- scher Flächen zwischen Straße und Gebäude auf ca. 100 m <sup>2</sup> und Be- festigung mit Rasengit- tersteinen auf ca. 150 m <sup>2</sup> jeweils auf bisher vollversiegelten Flä- chen Anlage eines extensiv begrüntes Daches (ca. 600 m <sup>2</sup> ) Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ver- bleiben keine erhebli- chen Beeinträchtigun- gen.
mittel	hoch	gering				

#### 5.7.4.3 Umweltbelange Boden und Wasser

Gem. vorliegendem Aktenvermerk Nr. 1 zur Baugrunduntersuchung (Jan. 2007) stehen im Plangebiet unter Asphaltdecke und Tragschicht ca. 1 m mächtige Sandauffüllungen an. Darunter liegen Beckenablagerungen überwiegend aus Beckenschluff, teils aus Beckensand. Im Bereich der derzeitigen Gartenflächen steht ca. 60 cm mächtiger humoser Oberboden an.

Stauwasserbildungen wurden bei einer Tiefe ab 1,5 m festgestellt und können in niederschlagsreicher Zeit noch höher ansteigen. Die Sandschichten / -linsen sind wassergesättigt bzw. druckwasserführend. Aufgrund der festgestellten Wasserstände ist für die Herstellung der Baugruben voraussichtlich eine Wasserabsenkung und Wasserhaltung erforderlich.

Vorhaben Wirkungen	Betroffene Funktionen		Beeinträchtigungs- Intensität	Vermeidung /Minimierung	Verbleibende Beeinträchtigungen	Ausgleichsmaßnahmen Entlastungseffekte
	Empfindlichkeit	Bedeutung				
Überbauung und Versiegelung gewachsener Bodenschichten	Biotische Lebensraumfunk- tion von intensiv gärtnerisch genutztem Boden		hoch	Befestigung von ca. 3/4 der Fläche (rd. 300m <sup>2</sup> ) mit begrüntem Rasengitter(Kunst- stoff oder Beton)	Flächeninanspruch- nahme durch ca. 100 m <sup>2</sup> Vollversiegelung und 300 m <sup>2</sup> begrün- tem Rasengitter	Herstellung gärtnerischer Flächen zwischen Straße und Gebäude auf ca. 100 m <sup>2</sup> und Befestigung mit Rasengittersteinen auf ca. 150 m <sup>2</sup> jeweils auf bisher vollversiegelten Flächen Unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen ver- bleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.
hoch	hoch	mittel				
Baubedingt zeitweilige Absenkung des Wasserstandes	Empfindlichkeit gegenüber der Veränderung von Standort- und Abflussverhält- nissen		mittel	-	Da die Wirkungen nur während der Arbeiten im Bereich der Bau- grube auftreten, ver- bleiben insgesamt keine erheblichen Beeinträchtigungen.	-
gering	mittel	mittel				

#### 5.7.4.4 Kultur- und Sachgüter

Gem. der Stellungnahme der Stadt Lübeck, Bereich Archäologie, befindet sich der Geltungsbereich des B-Planes auf dem Gelände des sog. „Köpfelberges“ auf dem sich seit dem 17. Jh eine Hinrichtungsstelle der Stadt Lübeck befand.

Richtstätten sind von besonderer Bedeutung für die historische, volkskundliche, anthropologische und archäologische Forschung. Bei Bodeneingriffen in diesem Gelände ist mit archäologischen Kulturdenkmalen zu rechnen.

Der Vorhabenträger hat am 29.11.06 ein Gespräch mit Herrn Schneider, Bereich Archäologie, geführt. Im Ergebnis wird sichergestellt, dass vor Baubeginn eine archäologische Prospektion unter Anweisung des Bereiches Archäologie durchgeführt wird in der Form, dass die vorhandene Abdeckung entfernt wird bzw. störende Schichten flächig maschinell abgetragen werden. In den Bereichen künftiger Unterkellerung sollen ggfs. Suchschnitte angelegt werden. Evtl. auftretende Funde und Befunde werden durch den Bereich Archäologie dokumentiert und ggfs. geborgen. Diese Arbeiten werden je nach Befundlage voraussichtlich ca. 1 bis 14 Tage in Anspruch nehmen. Die weiteren Arbeiten werden ggfs. durch den Bereich Archäologie baubegleitend beobachtet. (Gesprächsvermerk vom 30.11.06)

Unter Berücksichtigung der o.g. Maßnahmen sind keine verbleibenden Beeinträchtigungen von Kultur- und Sachgütern zu erwarten.

#### 5.7.5 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche des ehem. Busfahrer Parkplatzes auch weiterhin ungenutzt bleibt. Es besteht keine Veranlassung die Fläche zu entsiegeln. Die Stadt Lübeck plant derzeit keine weitere Entwicklung an dieser Stelle. Auch eine archäologische Prospektion ist bislang nicht vorgesehen und voraussichtlich in den nächsten Jahren nicht zu erwarten.

Für die im östlichen Teil des Geltungsbereiches gelegenen Hausgärten sind verschiedene Entwicklungen möglich und vorstellbar.

Zum Einen könnten die Gärten bei Wegfall der derzeitigen Nutzung der Sukzession überlassen bleiben. Hierdurch könnten einerseits neue Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen und andererseits die Qualität der derzeitigen Lebensräume zerstört werden.

Zum Anderen ist eine künftige intensivere Nutzung als Gartenland und/oder mit Errichtung weiterer Nebenanlagen (versiegelte Sitzplätze, Garten- oder Gewächshäuser etc.) möglich. In diesem Falle ist mit Beeinträchtigungen der bestehenden Lebensräume sowie der Umweltbelange Boden und Wasser zu rechnen.

Weiterhin ist auch hier der Erhalt des derzeitigen Zustandes möglich.

#### 5.7.6 Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten

In der Umweltprüfung sind alternative Planungsmöglichkeiten auf der Grundlage der mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele und seines Geltungsbereichs zu prüfen.

Unter Berücksichtigung des Entwicklungsgebots des § 8 Absatz 2 BauGB ergeben sich für das Mischgebiet keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Die Festsetzungen passen sich den angrenzenden B-Plänen an, so dass eine einheitliche städtebauliche Struktur entsteht. Eine geringere Ausnutzung der Fläche an dieser Stelle widerspricht dem Gebot der Nachverdichtung der Innenstädte.

Um eine rentable Ausnutzung der Fläche realisieren zu können, ist die Inanspruchnahme zusätzlicher Gartenflächen für die Herstellung von Stellplätzen unbedingt erforderlich. Bei der Auswahl der Erweiterungsflächen wurde berücksichtigt, dass diese unmittelbar an die Mischgebietsfläche im Süden angrenzen um Belästigungen der Anwohner im Norden zu minimieren.

Es ergeben sich keine weiteren Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des geplanten Zieles.

### 5.7.7 Zusätzliche Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten nicht auf.

Da keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, sind Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen bei der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt gem. § 4c BauGB nicht erforderlich.

### 5.7.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des B-Planes sind im Ergebnis des Umweltberichtes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Hohe Beeinträchtigungen sind nur durch den Verlust der biotischen Lebensraumfunktion von intensiv gärtnerisch genutztem Boden zu erwarten. Mittlere Beeinträchtigungen sind durch den Verlust von Gartenflächen sowie die zeitweilige Absenkung des Wasserstandes und damit mögliche Veränderung von Standort- und Abflussverhältnissen möglich.

Bei Durchführung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Ausgleich (Befestigung mit durchlässigem Material, Entsiegelung von Asphaltflächen, Herstellung eines begrünten Daches) werden insgesamt keine verbleibenden Beeinträchtigungen prognostiziert.

### 5.7.9 Grünordnung

Im o.g. Bebauungsplan wird ein bereits baulich genutzter Bereich überplant. Das Mischgebiet umfasst eine Fläche von nur 2.113 m<sup>2</sup>, liegt mitten im Stadtgebiet Lübecks und ist nahezu vollständig versiegelt. Die Ausweisungen führen nur in geringem Maß zu Neuversiegelungen. Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten. Die Notwendigkeit einen Grünordnungsplan zu erstellen besteht somit nicht.

Die grünordnerischen Aspekte, insbesondere eine Bestandsbeschreibung, Bilanzierung von Ausgleich und Ersatz sowie Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, werden im Rahmen des Umweltberichtes mit dargestellt.

Gem. der im Umweltbericht genannten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs von Beeinträchtigungen werden folgende Festsetzungen im B-Plan getroffen:

In dem festgesetzten Mischgebiet darf die gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 höchstens zulässige Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung von 50 % durch Nebenanlagen und Stellplätze von 0,8 um bis zu 0,1 überschritten werden, wenn die Stellplätze, mit Ausnahme der Fahrbahn, mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden.

Die Dächer im festgesetzten Mischgebiet sind min. zu 60% extensiv zu begrünen.

Gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Lübeck (2006) gilt:

§ 3 Schutzgegenstand

Geschützt sind

1. Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm gemessen in 1,30 m Höhe,
  2. Bäume in Reihen (mindestens 3) oder in Gruppen (mindestens 5) mit einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm gemessen in 1,30 m Höhe,
  3. mehrstämmig ausgebildete Bäume mit Stammumfängen von jeweils mindestens 50 cm
- [...]

Gem Abs. 2 sind zudem u.a. Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen und Bäume in Gärten mit Ausnahme der Bäume in Vorgärten nicht geschützt.

Die im Geltungsbereich des B-Planes kartierten Bäume unterliegen nicht dem Schutz der Baumschutzsatzung, da sie zum einen nicht den erforderlichen Stammdurchmesser aufweisen bzw., im Falle der beiden Lärchen, im Garten stehen.

## 6 Sicherung der Planungsdurchführung

Die Planungsdurchführung erfolgt durch den Investor. Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Verpflichtungen.

## 7 Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen bei der Verwirklichung der Inhalte des Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten.

## 8 Übersichtsplan

M: 1:2.500



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

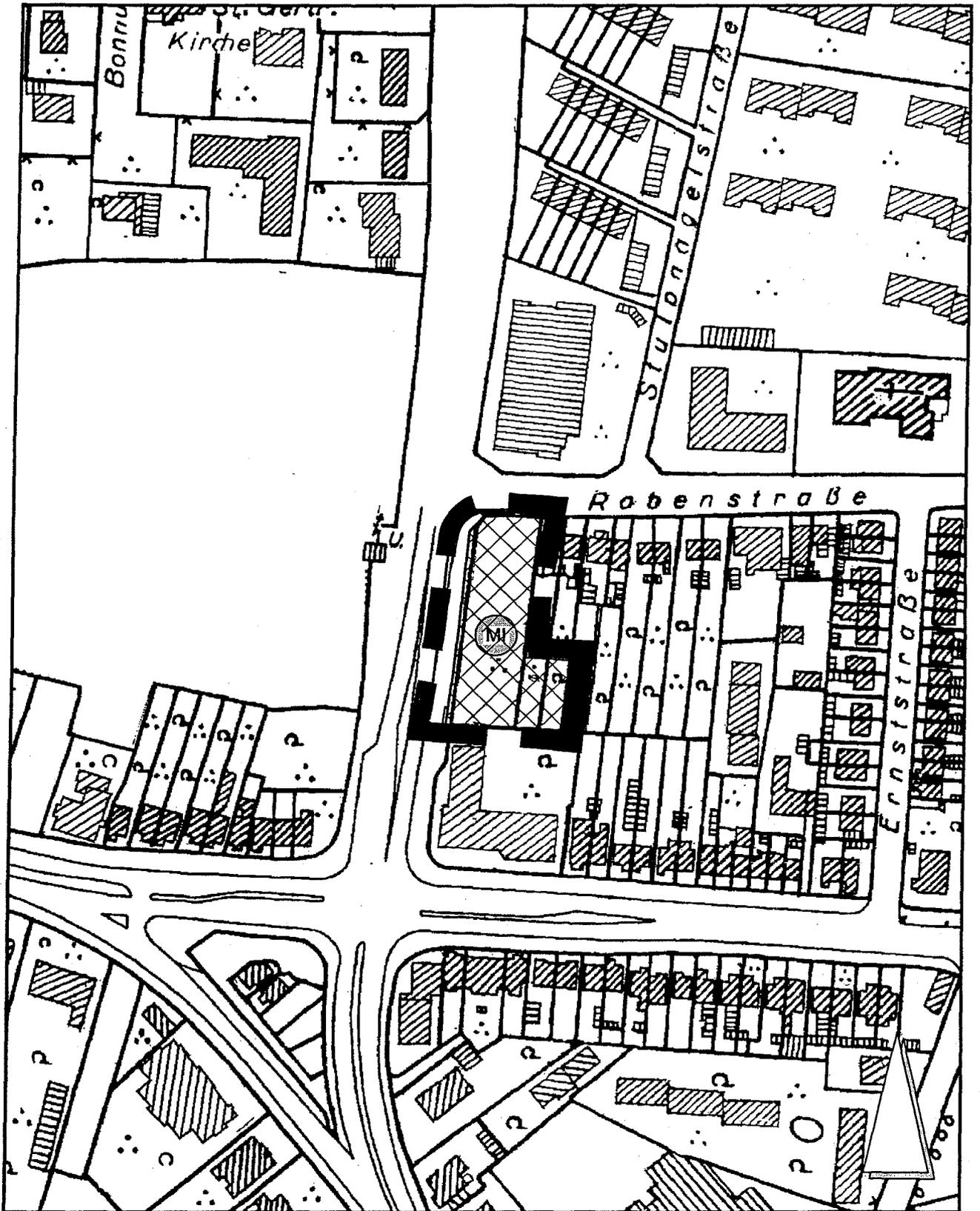
Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

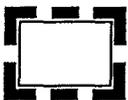
Herbert Schnabel

# Bebauungsplan 07.01.02 Heiligen-Geist-Kamp / ehem. Busfahrerparkplatz

P:\GWB PLAN ab Mai 2006 \PROJEKTE\111-01\_Lübeck\_BPL07.01.02 ICADIVE\_PL-07.01.02\_070208.dwg-Begründung-übers



## ZEICHENERKLÄRUNG



Grenze des Geltungsbereiches



Mischgebiet



Straßenverkehrsflächen

## ÜBERSICHTSPLAN

M. 1 : 2.000

HANSESTADT LÜBECK

Fachbereich Stadtplanung

Bereich Stadtentwicklung