

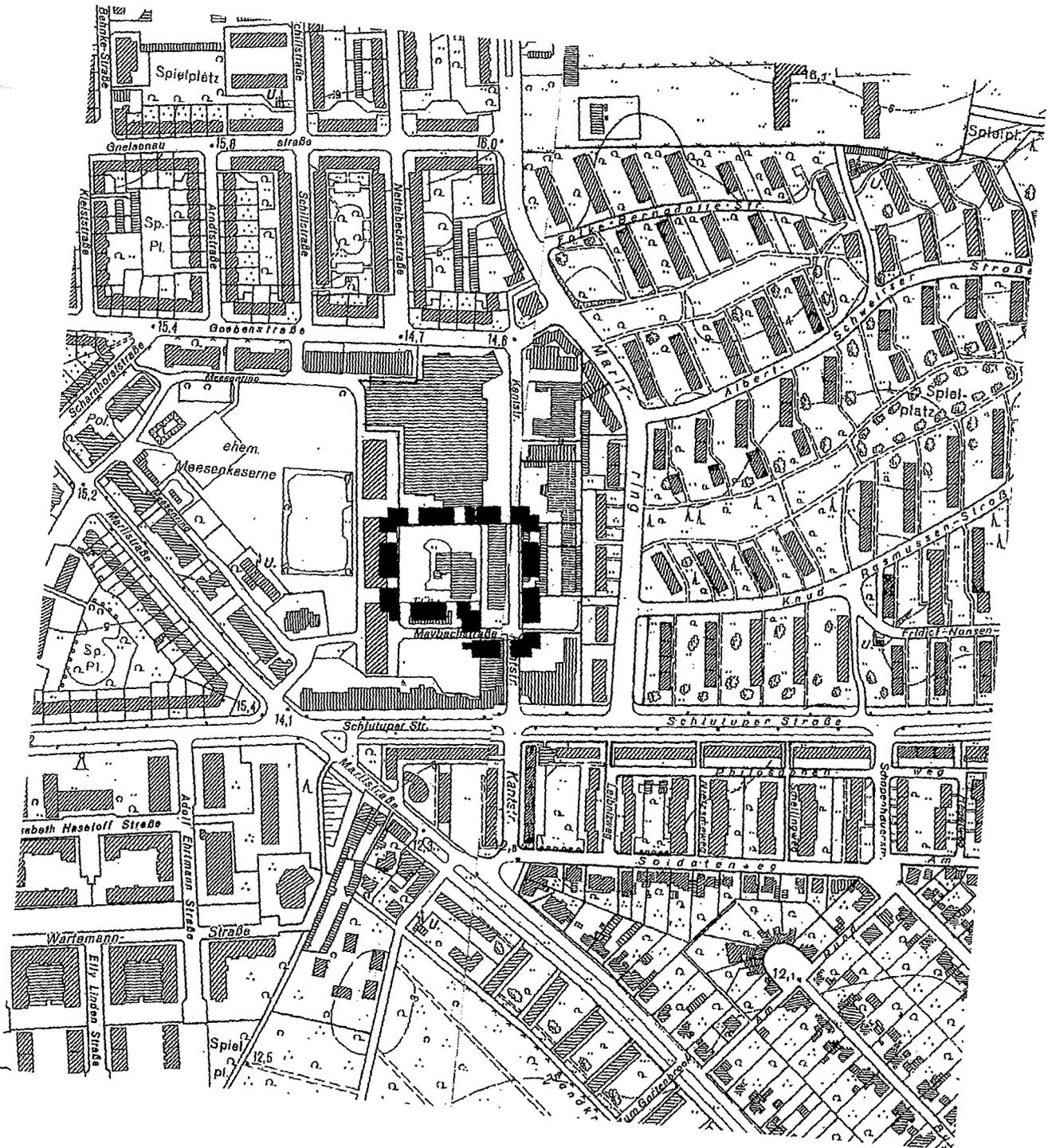
BEGRÜNDUNG

§ 9 (8) BauGB

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

07.05.03 – Kantstraße / Maybachstraße – (3. Änderung)

Fassung 12. Dezember 2008



Inhalt:

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

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 0,78 ha
Sondergebiet	ca. 0,43 ha
Straßenverkehrsfläche	0,14 ha
Öffentlicher Parkplatz	0,21 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 20 m ²

1.2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 07.05.03 –Kantstraße/Maybachstraße- (3. Änderung) liegt im Stadtteil St. Gertrud, Gemarkung St. Gertrud, Flur 12, er umfasst die Flurstücke 4/221tlw., 4/341, 4/222 tlw., 4/340, 4/204 tlw. und 4/339.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

2.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Marli/ Brandenbaum nördlich der Schlutuper Straße, westlich des ehemaligen Kasernengeländes am Meesenplatz. Es wird von den Straßenzügen Kantstraße und Maybachstraße begrenzt. Nördlich grenzt ein Einkaufszentrum an das Plangebiet. Das Grundstück wird zurzeit vom TÜV Nord e. V. genutzt. Im Osten entlang der Kantstraße befindet sich ein unbefestigter öffentlicher Parkplatz.

2.2. Bisherige Festsetzungen

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 07.05.02. Das Plangebiet ist als „Fläche für den Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltung“ festgesetzt.

2.3. 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, teilweise entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Plangebietes teilweise Gemischte Baufläche dar. Da das Vorhaben eine sonstige Maßnahme der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist, wird eine formelle Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden im Zusammenhang mit benachbarten Planungen im Wege der Berichtigung angepasst.

3. Planungsgrundsätze

3.1. Ziel und Zweck der Planung

Der TÜV Nord e.V. beabsichtigt, seinen Gebäudebestand an der Maybachstraße zu verkleinern und die nicht mehr benötigte Grundstücksfläche zu verkaufen. Ein privater Investor möchte am Standort einen bereits im Quartier ansässigen Lebensmitteldiscounter mit den notwendigen Stellplätzen verlagern. Vorgesehen ist ein eingeschossiges Gebäude mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m². Die geplante Stellplatzanlage auf dem Grundstück umfasst ca. 50 Stellplätze. Mit dem Vorhaben wird das bestehende Nahversorgungszentrum Marli-Brandenbaum 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 sonstigen Maßnahme der Innenentwicklung (Stabilisierung und Stärkung des Stadtteilzentrums Marli-Brandenbaum). 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 überschlüssig 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).

4. Inhalt der Planung

4.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Auf dem Grundstück an der Kantstraße 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 Rangierflächen für die Anlieferung und der Verknüpfung der Fahrgassen mit dem angrenzenden Parkplatz wird insgesamt eine Versiegelung von 90 % 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 umfasst auch den Parkplatz an der Kantstraße. Dort ist die Neuordnung und Optimierung der öffentlichen Parkplatzfläche durch Befestigung und Markierung der Parkplätze vorgesehen.

4.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Kantstraße und die Maybachstraße erschlossen. Busverbindungen bestehen in Richtung Schlutup, Eichholz und Innenstadt. Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Kaufhof“ mit den Linien 1, 4 und „Goebenstraße“ mit der Linie 3. Die Erschließungsstandards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) sind eingehalten.

Zur Überprüfung der verkehrlichen Erschließung des geplanten Marktes wurden Leistungsfähigkeitsnachweise der benachbarten Knotenpunkte und eine Beurteilung der Verkehrssituation und des Ausbauszustandes der Kantstraße nördlich der Maybachstraße durchgeführt (Büro Masuch u. Olbrisch, 2007, 2008). Die Untersuchungsergebnisse zeigen, dass die prognostizierten Verkehre leistungsgerecht abgewickelt werden können, wenn signaltechnische Maßnahmen am Knotenpunkt Schlutuper Straße / Kantstraße umgesetzt werden. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann auch an den benachbarten Knotenpunkten in einem für Spitzenstunden akzeptablen Maße abgewickelt werden.

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

4.3. Stellplätze

Kfz- und Fahrradstellplätze für den Lebensmittelmarkt werden auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl vorgesehen. Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich zwischen Stellplatzanlage und Kantstraße. Die Organisation des ruhenden Verkehrs erfolgt über eine gemeinsame Zufahrt zur Kantstraße. Zur Andienung einer Parkplatzeihe ist ein Geh- und Fahrrecht westlich des Parkplatzes festgesetzt. Zufahrten zur Stellplatzanlage von der Maybachstraße sind nicht zulässig.

4.4. Altlasten

Auf dem Gelände des TÜV Nord wurden geotechnische Untersuchungen zur Erkundung möglicher nutzungsbedingter Verunreinigungen durchgeführt (TÜV Nord Umweltschutz, 2008). Die Gehalte an Kohlenwasserstoffen der Bodenproben liegen unterhalb der Nachweisgrenze des Analyseverfahrens. Eine Verunreinigung des Bodens mit Mineralölkohlenwasserstoffen ist somit nicht gegeben. Die Schwermetall- und Arsengehalte sind gering und im Hinblick auf eine gewerbliche Nutzung unauffällig. Die Werte für die Summe der Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe wie auch die ermittelten Werte für Benz(a)pyren liegen unterhalb der herangezogenen Prüfwerte. Die Ergebnisse der Laboranalysen der Bodenproben belegen somit insgesamt Konzentrationen, die unterhalb der heranzuziehenden Prüfwerte der BBodenSchV bzw. der LAWA liegen.

4.5. Gestaltung

Um das Umfeld von Kantstraße und Maybachstraße nicht durch ungeordnete Werbeanlagen zu beeinträchtigen, werden einzeln stehende Werbeanlagen und Werbeanlagen am Gebäude in Anzahl und Größe beschränkt.

4.6. 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 finden im Plangebiet potenziell weit verbreitete und häufige Brutvogelarten einen Teillebensraum. Durch den Verlust von Gehölzstrukturen verlieren diese insbesondere potenzielle Nistplätze. Der Verlust ist im Hinblick auf die Brut- und Nahrungspotenziale aufgrund der Flächengröße und Qualität gering.

Trotz des Eingriffs werden diese Arten im Stadtgebiet weiterhin in einem guten Erhaltungszustand verbleiben, geeignete Habitate im Umfeld des Untersuchungsgebietes vorfinden und vergleichbare Flächen zukünftig wieder besiedeln. 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 kein Verstoß gegen die Vorschriften zum Artenschutz des § 42 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst.

Durch das Vorhaben werden 14 Großbäume überplant, die aufgrund der Lage des Vorhabens nicht erhalten werden können. 12 Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck. Daraus resultieren Kompensationserfordernisse. So sind 15 Bäume als Ersatzpflanzungen für das Beseitigen geschützter Bäume zu erbringen.

Im Plangebiet werden Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Entlang der Kantstraße ist in einem Abstand von max. 11,00 m ein kleinkroniger Laubbaum der Art

Baumhasel mit einer artgerechten Mindestpflanzfläche in Anlehnung an dort bereits vorhandene Baumpflanzungen zu erbringen. Dies entspricht mindestens 6 Einzelbäumen. Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist zudem je 6 Stellplätze 1 heimischer standortgerechter Laubbaum (hieraus resultieren 9 Einzelbaumpflanzungen) und auf dem öffentlichen Parkplatz mind. 8 heimische standortgerechte Laubbäume in einem gleichmäßigen Baumraster zu pflanzen. Um eine ausreichende Begrünung zu garantieren, werden Bäume in den Arten Bergahorn und Feldahorn empfohlen.

Alle Einzelbaumpflanzungen erfolgen in einer Qualität StU 18/20 cm, 3 x verpflanzt mit Ballen. Die Maßnahmen dienen neben der Eingrünung des Vorhabens auch der Minimierung bzw. der Kompensation der Belange des Artenschutzes und dem Ausgleich nach Baumschutzsatzung.

4.7. Ver- und Entsorgung

Das Schmutz- und Regenwasser wird zurzeit in die Maybachstraße geleitet. Es sind neue Hausanschlüsse zur Kantstraße erforderlich. Ein Anschluss an das öffentliche Schmutzwassersystem ist möglich. 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 8,55 l/s. Details werden im Baugenehmigungsverfahren geklärt.

Die an der Kantstraße vorhandene Trafostation bleibt erhalten. Der Standort ist als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

5. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Hansestadt Lübeck keine Kosten. Es wird ein städtebaulicher Vertrag/Durchführungsvertrag geschlossen, der Aussagen über die Zu- und Abfahrt des Einzelhandelsbetriebes sowie die Herstellung und Nutzung der öffentlichen Verkehrsflächen regelt.

Unbenommen davon ist der Ausbau der Fahrbahn Kantstraße (2. Abschnitt zwischen Kantstraße/ Maybachstraße und Kantstraße/ Goebenstraße) gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplanes 07.05.02, der bisher aus Haushaltsgründen zurückgestellt wurde. Sobald die Kosten hierfür in den Haushalt der Hansestadt Lübeck eingestellt sind, sind diese unabhängig von dem geplanten Vorhaben von der Hansestadt Lübeck zu tragen. Das Erfordernis für den Ausbau der Fahrbahn Kantstraße ergibt sich durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters nicht.

Die Kostenschätzung beträgt ca. 620.000 Euro. Von den beitragsfähigen Kosten werden 75 % durch Straßenausbaubeiträge von allen Anliegergrundstücken gem. städtischer Straßenausbaubeitragssatzung refinanziert.

6. Katastrophenschutz

Gemäß Schreiben des Amtes für Katastrophenschutz, Düsternbrooker Weg 104, 24105 Kiel, vom 29.09.2008 sind Kampfmittel im Bebauungsplangebiet nicht auszuschließen, daher ist die Fläche vor Beginn der Bauarbeiten auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt.

7. Anhang

Übersichtsplan M 1 : 1.000

Anlage

Lübeck, 12. Dezember 2008
Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.610 – Bereich Stadtplanung

C

C