

BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

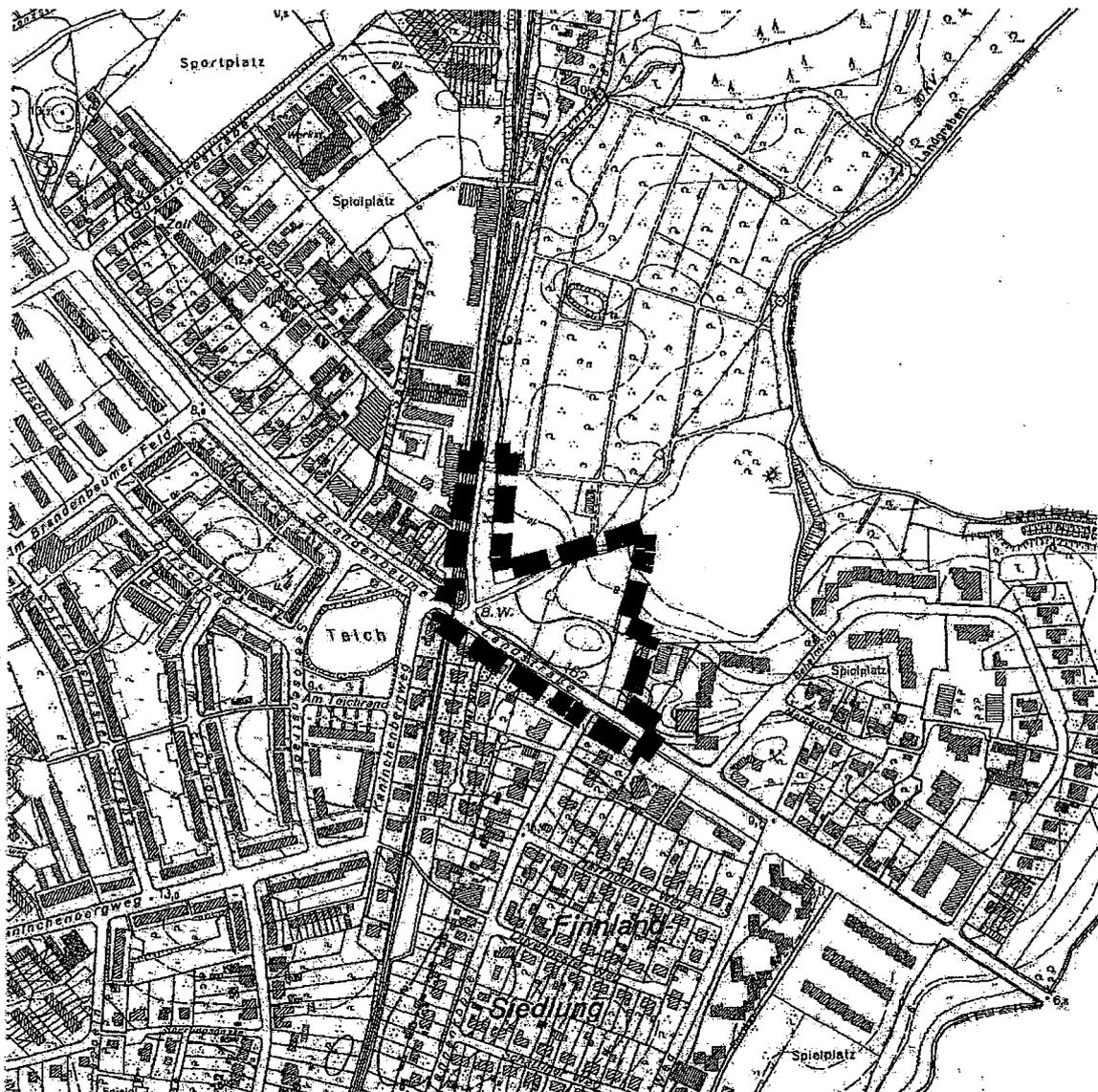
(§ 2a BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08.54.00 – Brandenbaumer Landstraße

Fassung 01.10.2007

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.....	4
5.4.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	5
5.5.	Ver- und Entsorgung.....	5
5.6.	Immissionen.....	5
5.7.	Altlasten.....	6
6.	Kosten und Finanzierung.....	6
7.	Anhang.....	6

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 1,86 ha
- Sonstiges Sondergebiet	ca. 1,01 ha
- Öffentliche Grünflächen	ca. 0,20 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,65 ha

2. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lübeck-Eichholz und umfasst in Teilen das Flurstück 29/12 der Flur 14 in der Gemarkung Schlutup.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Grundstück wird bislang als Jugendtreff mit Bolzplatz und Basketballfeld genutzt. Der Großteil der Fläche ist eine gräsergeprägte Wiesenfläche. Erdwälle begrenzen einzelne Teilräume. Diverse Trampelpfade queren die Fläche. Gehölzstrukturen gliedern und begrenzen das Grundstück. Im nördlichen Plangebiet stocken standortgerechte heimische Laubgehölze die gemäß LWaldG als Wald gelten. Auch die östlich durch einen Fußweg von der Bolzplatzfläche getrennten Gehölzflächen sind Wald gemäß LWaldG. An das Grundstück grenzt im Norden eine Fußwegverbindung, anschließend folgen Kleingärten und Waldflächen. Im Süden liegt die Brandenbaumer Landstraße, die im Bereich des Plangebietes von einer Baumreihe begleitet wird. Im Westen begrenzt die Straße An den Schießständen das Plangebiet, im Osten grenzt an die Waldflächen eine Garagenanlage der Wohnbebauung Behaimring an.

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 und seiner 56. Änderung vom entwickelt worden.

4. Planungsgrundsätze

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Fa. COOP Schleswig-Holstein eG beabsichtigt, auf einem bislang als Grünfläche genutzten Grundstück nördlich der Brandenbaumer Landstraße einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.800 qm zur Verbesserung der Nahversorgung des Stadtteils Eichholz zu errichten. In näherer Umgebung des Plangebietes befinden sich an der Brandenbaumer Landstraße nur kleinere Läden zur Versorgung des Gebietes. Der ehemals im Quartier südwestlich der Brandenbaumer Landstraße vorhandene Lebensmittelmarkt wurde bereits vor Jahren geschlossen. Der Standort in der Hans-Sachs-Straße wird im Zuge der Neuerrichtung

aufgegeben. Vollsortimenter befinden sich erst in einer Entfernung von mehreren Kilometern in Herrnburg und Am Kaufhof. Die Erschließung soll über die Brandenbaumer Landstraße und die Straße An den Schießständen erfolgen. Das Vorhaben beinhaltet zu dem die Verlegung des Bolzplatzes in östlicher Richtung. Im Bebauungsplan berücksichtigt wird ebenfalls der Umbau der Einmündung der Straße An den Schießständen in die Brandenbaumer Landstraße.

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Um den geplanten Vollsortimenter realisieren zu können, wird die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erforderlich. Mit detailliert getroffenen Beschränkungen der Verkaufsfläche und zulässigen Sortimenten wird sichergestellt, dass ein Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelbereich entsteht. Randsortimente werden nur untergeordnet zugelassen. Ebenfalls zulässig sind ein Getränkemarkt sowie kleine Shops.

Die Überplanung des Grundstückes bedingt die Verlegung des vorhandenen Bolzplatzes in östlicher Richtung hinter den vorhandenen Fußweg. Dort wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt. Für den vorhandenen Fußweg erfolgt ebenfalls eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Der für den Umbau der Kreuzung An den Schießständen/Brandenbaumer Landstraße benötigte Flächenbedarf wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Brandenbaumer Landstraße und die Straße An den Schießständen erschlossen. Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des 2. RNVP der Hansestadt Lübeck. Busverbindungen bestehen in Richtung Herrnburg, Wesloer Brücke und Innenstadt. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich an der Brandenbaumer Landstraße (Eichholz, ca. 300 m, Eichholz Teich, ca. 200 m) und in der Straße An den Schießständen (Brandenbaumer Tannen, ca. 300 m).

Für die verkehrliche Erschließung des geplanten Marktes und den Umbau der Einmündung wurde ein Verkehrskonzept erstellt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des geplanten Verbrauchermarktes aus verkehrlicher Sicht möglich ist. Der Markt wird über Zufahrten von der Brandenbaumer Landstraße und der Straße An den Schießständen anfahrbar sein. Die Zufahrten zur Stellplatzanlage des Marktes werden weitmöglich im Osten (Brandenbaumer Landstraße) bzw. im Norden (An den Schießständen) angeordnet. Dadurch soll die zusätzliche Belastung des Knotenpunktes verringert werden. Ein Linksabbiegen von der Stellplatzanlage in die Straße An den Schießständen ist aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich.

Im Zuge des Umbaus der Einmündung der Straße An den Schießständen in die Brandenbaumer Landstraße sind u. a. zusätzlich Ein- und Abbiegefahrspuren und eine Mittelinsel als Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Das Haltestellenpaar Brandenbaumer Tannen wird verschoben und als Bordsteinhaltestelle ausgebaut.

5.3. Stellplätze

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

5.4. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Realisierung des geplanten Einzelhandelsbetriebes ist ein nicht unwesentlicher Eingriff in Natur und Landschaft. Parallel zum Bebauungsplan ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, in dem die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen detailliert beschrieben sind. Die Zielvorstellungen und Aussagen des Fachbeitrags sind, soweit bauleitplanerisch relevant, im Bebauungsplan festgesetzt. (Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.)

Aus der Eingriffsbilanzierung resultieren an Ausgleichsfläche rd. 5.210 qm für Bodenversiegelung, 1.275 qm für den Eingriff in den Wasserhaushalt und rd. 5.805 qm für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Des Weiteren werden gemäß Landeswaldgesetz 13.160 qm Waldersatzmaßnahme erforderlich. Zudem sind 20 Stück Einzelbäume zu pflanzen. Innergebietlich ist das Anpflanzen von 37 Stück Einzelbäumen der Qualität 18/20 StU festgesetzt, die den Ausgleich nach Baumschutzsatzung leisten. Auf 730 qm Fläche ist eine heimische Gehölzanpflanzung vorgesehen, die auch Ausgleichsfunktion übernimmt. Eine Eingrünung des Bolzplatzes erfolgt mit Kletterpflanzen. Als allgemeine grünordnerische Maßnahmen sind weitere Bepflanzungen vorgesehen. Der restliche erforderliche Ausgleich von 11.560 qm Fläche und 13.160 qm Waldersatzmaßnahme soll extern untergebracht werden und wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert. Vorgesehen ist die Fläche Kleingarten Eichholz, eine Fläche in der Gemarkung Kronsforde, Flur 3, Flurstück 122/34 tlw. sowie der Waldersatz in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 1, Teilfläche von Flurstück 7/1.

5.5. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung kann an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen werden. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser soll über ein Mulden-Rigolen-System versickert werden. Eine Anbindung an das öffentliche Regenwassernetz ist nicht vorgesehen.

Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser ist über das bestehende Leitungsnetz möglich. Die sich aus der Planung des Marktes ergebenden Umlegungsmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen. Anhand einer vom Veranlasser vorzulegenden Detailplanung mit etwaigen Umlegungsvorschlägen sind diese mit den Stadtwerken Lübeck abzustimmen. Hieraus werden die Umlegungskosten ermittelt.

5.6. Immissionen

Die durch den geplanten Verbrauchermarkt zu erwartenden Immissionen im Hinblick auf benachbarte Wohnbebauung wurden in einem Gutachten untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen (keine Nachtanlieferung, Einhausung der Anlieferung, Ausführung der Fahrgassen mit Asphalt, ggf. Verwendung geräuschgedämpfter Einkaufswagen) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. (Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.)

Die möglichen Immissionen durch die Verlegung des Bolzplatzes wurden ebenfalls gutachterlich untersucht. Die Untersuchung zeigt, dass werktags außerhalb der Ruhezeiten ein durchgehender Betrieb mit der Wohnnachbarschaft (Reines und Allgemeines Wohngebiet) verträglich ist. Für Allgemeine Wohngebiete werden auch die ruhezeitlichen Richtwerte in der Wohnnachbarschaft des Bolzplatzes eingehalten. Damit ist bei einem Schutzanspruch entsprechend Allgemeinem Wohngebiet ein uneingeschränkter Betrieb des Bolzplatzes an allen Wochentagen möglich. Bei einem Schutzanspruch entsprechend Reinem Wohngebiet, für das strengere Richtwerte gelten, sind an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten Überschreitungen bis zu 5 dB zu erwarten. Für Reine Wohngebiete ist sonn- und feiertags auch außerhalb von Ruhezeiten nur eingeschränkter Betrieb möglich. (Nähere Ausführungen s. Umweltbericht.)

5.7. Altlasten

Das beplante Grundstück ist Teil der beim Bereich Umwelt der Hansestadt Lübeck geführten Altablagerung Nr. 32 (Behaimring / Brandenbaumer Landstraße). Laut Altlasten-Statusbericht 1996 war diese Altablagerung Städtische Deponie von 1946 bis 1963 auf der Haus-, Gewerbe- und Industrieabfälle verbracht sind. Die Auswirkungen wurden in einem Gutachten untersucht. In der zur Bebauung vorgesehen Fläche lagern Auffüllungen, die aufgrund unterschiedlicher Zusammensetzungen und Lagerungsdichten ausgetauscht und ggf. teilweise durch Baugrundverbesserungsverfahren hinsichtlich der Tragfähigkeit ertüchtigt werden müssen. Die darunter anstehenden Sande sind nach ggf. notwendiger Nachverdichtung für eine Flachgründung ausreichend tragfähig. Nach zusätzlich durchgeführten Bodenuntersuchungen müssen Sondermaßnahmen durchgeführt werden, damit die vorgefundenen Auffüllungen die gleichen Möglichkeiten wie ein natürlicher, tragfähiger Baugrund bieten. Eine baubegleitende Überprüfung der Erdarbeiten sowie die örtliche Überprüfung der Aushub- und Gründungssohlen müssen durchgeführt werden. (Nähere Ausführungen s. Umweltbericht).

6. **Kosten und Finanzierung**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Hansestadt Lübeck Kosten für die Straßenbaumaßnahme. Diese sollen über den Grundstückspreis finanziert werden.

7. **Anhang**

M 1 : 5.000

Anlage

Lübeck, 01.10.2007
Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.610 – Bereich Stadtplanung



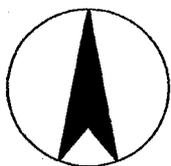
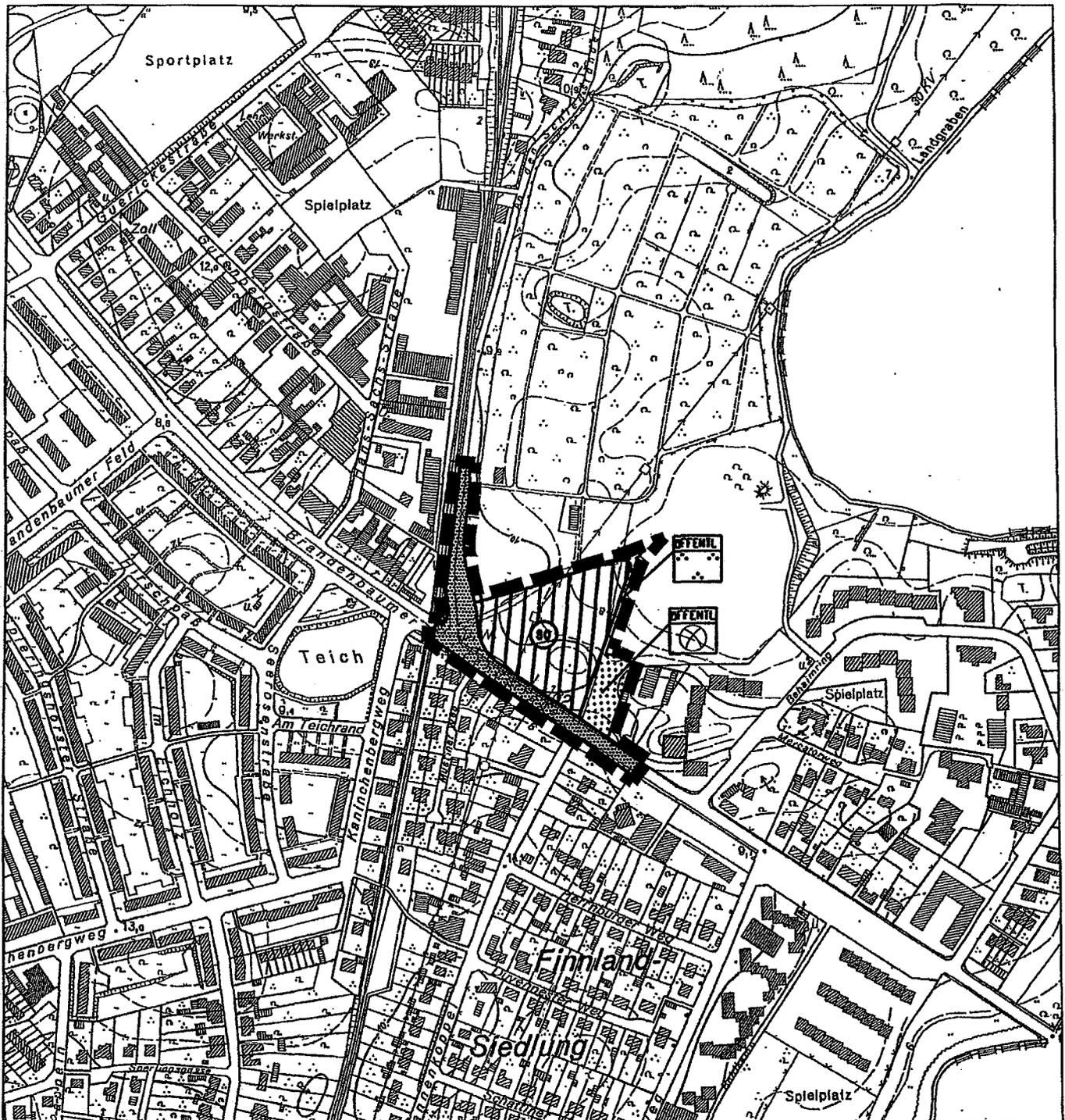
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel

ÜBERSICHTSPLAN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES 08.54.00 -Brandenbaumer Landstraße

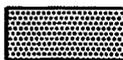


M. 1 : 5000

Zeichenerklärung



Grenze des Geltungsbereiches



Verkehrsfläche



Sondergebiet Einzelhandel



Öffentliche Grünfläche



Parkanlage



Ballspielplatz

UMWELTBERICHT ALS BESTANDTEIL DER BEGRÜNDUNG

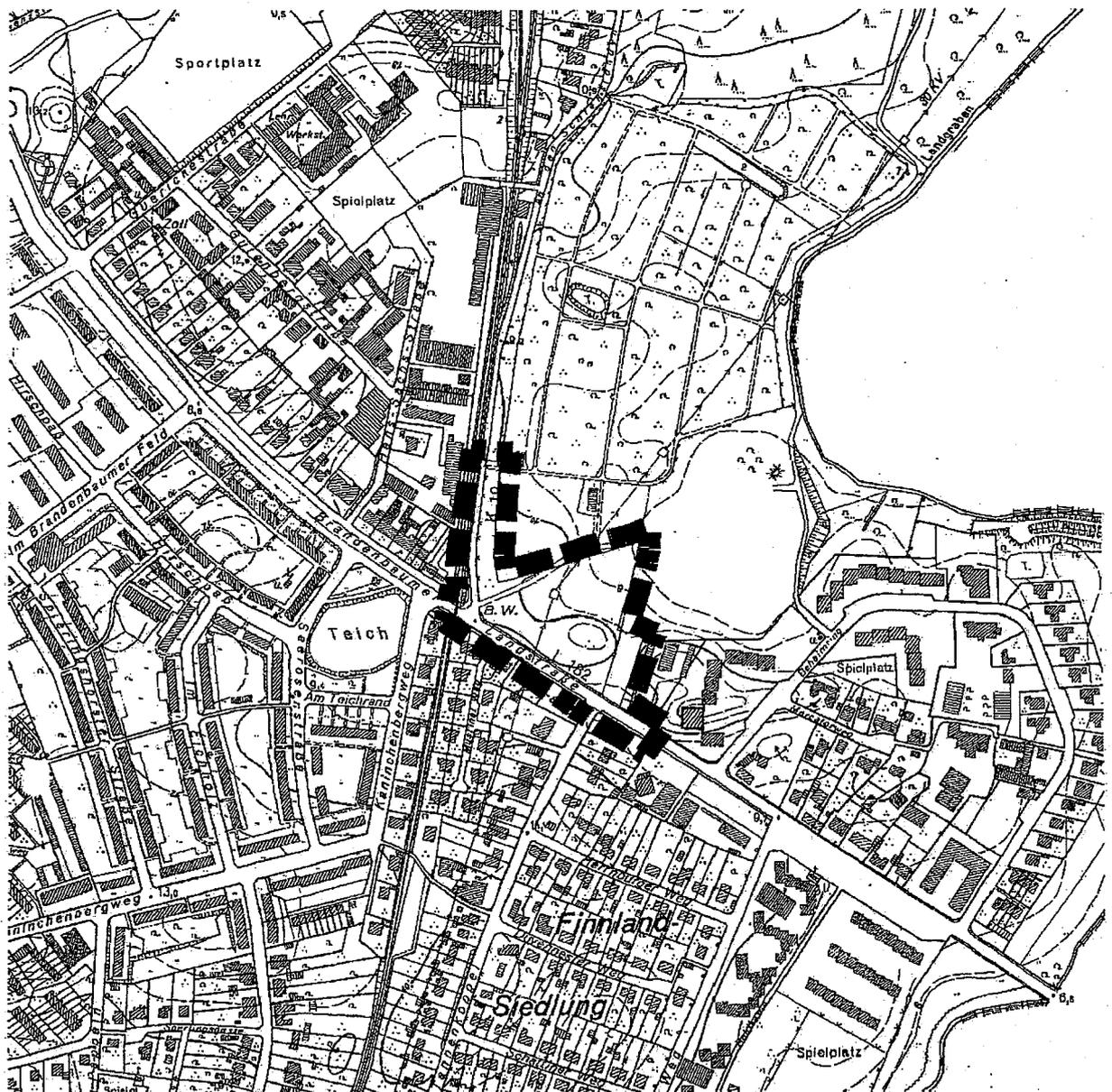
(§ 2a BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 08.54.00 – Brandenbaumer Landstraße

Fassung 01.10.2007

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 5.000)



Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1.	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans.....	3
1.2.	Prüfung der betroffenen Belange	3
1.3.	Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne	6
2.	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben.....	6
2.1.	Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))	6
2.1.1.	Beschreibung	6
2.1.2.	Bewertung	8
2.1.3.	Zusätzliche Angaben	8
2.2.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)), Aspekt Lärm	9
2.2.1.	Beschreibung	9
2.2.2.	Bewertung	12
2.2.3.	Zusätzliche Angaben	12
2.3.	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)), Aspekt Altablagerung.....	13
2.3.1.	Beschreibung	13
2.3.2.	Bewertung	15
2.3.3.	Zusätzliche Angaben	15
3.	Zusammenfassung.....	16

Vorbemerkung

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7, 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Hansestadt Lübeck festgelegt. Es erfolgte eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens. In der Umweltprüfung betrachtet werden die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf das Gebiet und die Umgebung. Seitens der Fachbehörden wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen. Die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege wurden im Weiteren im Rahmen der Bauleitplanung in einem landschaftsplanerischen Fachbeitrag abgearbeitet, die Aufstellung eines separaten Grünordnungsplans ist aufgrund der Gebietsgröße und der Gebietsstruktur nicht notwendig. Ebenso wurden Untersuchungen zu Lärmimmissionen und Altlasten vorgenommen.

1. Einleitung

1.1. Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Fa. COOP Schleswig-Holstein eG beabsichtigt, auf einem bislang als Grünfläche genutzten Grundstück nördlich der Brandenbaumer Landstraße einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm zur Verbesserung der Nahversorgung des Stadtteils Eichholz zu errichten. Die Erschließung soll über die Brandenbaumer Landstraße und die Straße An den Schießständen erfolgen. Das Vorhaben beinhaltet zu dem die Verlegung des Bolzplatzes in östlicher Richtung. Im Bebauungsplan berücksichtigt wird ebenfalls der Umbau der Einmündung der Straße An den Schießständen in die Brandenbaumer Landstraße.

1.2. Prüfung der betroffenen Belange

Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Energie, Abwässern und Abfällen liegen bislang nicht vor. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen.

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 18 BNatSchG vorbereitet werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

Nicht betroffen, da die o. g. genannten Schutzgebiete nicht berührt werden.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Erheblich betroffen durch Lärmimmissionen der geplanten Stellplatzanlage, durch Anlieferverkehr des Verbrauchermarktes sowie den geplanten Ballspielplatz.

Das geplante Grundstück ist Teil der beim Bereich Umwelt der Hansestadt Lübeck geführten Altablagerung Nr. 32 (Behaimring / Brandenbaumer Landstraße).

Auswirkungen ergeben sich zudem durch den Wegfall von Flächen, die der Erholungsnutzung dienen. Eine Erheblichkeit wird jedoch nicht gesehen, da die bestehende Fläche nur noch sporadisch genutzt wird, der bespielte Bereich des Bolzplatzes in unmittelbarer Nähe wiederhergestellt wird und zudem in direkter Umgebung fußläufig ausreichend Flächen für die Erholung zur Verfügung stehen.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter (Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke, Veränderung der Situation für angrenzende Grundstücke); bei Einhaltung der Grenzabstände der LBO wird nicht von einer Erheblichkeit ausgegangen.

e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Hansestadt Lübeck. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen. Das anfallende Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Untersuchungen zur Bodenbeschaffenheit wurden vorgenommen. Eine Versickerung mittels ist möglich.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Hansestadt Lübeck. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Solaranlagen sind zugelassen. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Der gültige Landschaftsplan von 1989 sieht als Entwicklungsmaßnahme auf der Fläche Wald vor. Die Hansestadt Lübeck hält diesen Eingriff dennoch für möglich, da eine Bebauung der Fläche dem städtischen Gefüge der Brandenbaumer Landstraße entspricht und einen Lückenschluss der Bebauung entlang der Straße beinhaltet. Zudem liegt seit 2003 ein Entwurf zur Neufassung des Landschaftsplanes vor, welcher 2006 fortgeschrieben wurde. Im Entwurf wurden die naturschutzfachlichen Gegebenheiten im Stadtgebiet aktualisiert und die Entwicklungsaussagen überarbeitet. Dieser Landschaftsplan-Entwurf (Fortschreibung 2006) stellt den Bereich im Bestand als Siedlungsbiotop mit der Zweckbestimmung Sport- und Erholungsanlage dar. Die Flächen des geplanten Bolzplatzes sind als Wald dargestellt. Als Entwicklungsaussage macht der Landschaftsplan-Entwurf zu dem Grundstück die Forderung zur Untersuchung, Sicherung und Sanierung von Altlasten / Alttablagerungen. Die Bahntrasse entlang der Straße an den Schießständen ist als potenzielle Verbundachse dargestellt.

Abweichungen gegenüber dem Entwurf des Landschaftsplans resultieren so aus der Verlegung des Bolzplatzes auf Flächen, die im Bestand als Wald dargestellt werden.

Hierbei handelt es sich um einen Jungwaldbestand, der in absehbarer Zeit wieder herstellbar ist, so dass seitens der Hansestadt Lübeck die Abweichung vom Landschaftsplan-Entwurf als vertretbar angesehen wird.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärken nur geringfügig. Die Bebauung entlang der Brandenbaumer Landstraße in dem Bereich ist als lockere Bebauung anzusehen. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d

Wesentliche Änderungen in den beeinflussenden Wirkungsgefügen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

1.3. Für die Planung bedeutsame Fachgesetze und Fachpläne

	Ziele des Umweltschutzes	Berücksichtigung in der Planung
BNatSchG ¹ : LNatSchG ²	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc. Vermeidung von Eingriffen	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Minimierung der Ausdehnung
BBodSchG ³ :	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen	Begrenzung von möglichen Versiegelungen
BImSchG ⁴ :	Ausschluss schädlicher Umweltauswirkungen	Aktive Lärmschutzmaßnahmen
Landschaftsplan:	Wald	Begründung bzgl. Abweichungen
Landeswaldgesetz	Sicherung der Waldfunktionen aufgrund seines wirtschaftlichen Nutzens, seiner Bedeutung für die Umwelt und die Erholung	Waldumwandlung und Waldersatz

Luftreinhalte- oder Lärminderungspläne liegen nicht vor.

2. Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen mit zusätzlichen Angaben

2.1. Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (Belang a))

2.1.1. Beschreibung

a) Bestandsaufnahme

Tiere, Pflanzen:

Bei einer Kartierung im Jahr Winter 2007 sind keine seltenen Tier- und Pflanzenarten angetroffen worden. Potenziell seltene Pflanzenstandorte sind nicht vorhanden. Ein faunistisches Gutachten wurde erstellt. Seltene, streng oder besonders geschützte Tierarten kommen im Plangebiet nicht vor.

¹ Bundesnaturschutzgesetz

² Landesnaturschutzgesetz

³ Bundesbodenschutzgesetz

⁴ Bundesimmissionsschutzgesetz

Boden:

Das Grundstück liegt am Rande einer ehemaligen Deponie mit Hausmüll. Bei der natürlich anstehenden Bodenart handelt es sich vermeintlich um durchlässige Böden wie Sand und Kies.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute weitgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist im Bereich gewährleistet. Oberflächengewässer sind im Plangebiet oder angrenzend nicht vorhanden.

Luft, Klima:

Die betroffene Fläche ist unbebaut. Sie liegt am Rand städtischer Bebauungsstrukturen mit einem entsprechend hohen Versiegelungsgrad sowie am Rand einer größeren Waldfläche und einer Kleingartenanlage. Südlich grenzt die Brandenbaumer Landstraße, so dass von verkehrsbedingten Verunreinigungen der Luft ausgegangen werden muss.

Landschaft:

Die Fläche liegt am Lübecker Stadtrand, wird jedoch durch die angrenzende Bebauung inselartig eingeschlossen. Sie trägt zur Durchgrünung des innerstädtischen Bereiches dar und prägt mit ihren Gehölzstrukturen das Ortsbild.

Biologische Vielfalt, Wirkungsgefüge:

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der Lage am Stadtrand mit Bezug zu angrenzenden Waldflächen als erhöht im Vergleich zu anderen städtischen Flächen anzunehmen.

b) Prognose

Bei Durchführung der Planung wird ein innerstädtischer Grünflächenbestand überbaut. Dadurch wird der Lebensraum für Pflanzen und Tiere verkleinert. Für die östlich angrenzenden Wohnbebauungen werden Naherholungsmöglichkeiten vermindert; auf der anderen Seite steht der Überplanung von Freiflächen und somit der Abwertung von Naherholungsflächen eine deutliche Strukturverbesserung durch die Schaffung eines Einkaufsmarktes in guter fußläufiger Erreichbarkeit gegenüber. Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den derzeitigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Eine Vermeidung des Eingriffs ist aufgrund des Flächenbedarfs nicht möglich. Im Abstand von 30 m zum geplanten Gebäude ist eine Waldumwandlung erforderlich. In

den östlichen Randbereichen zu den nördlich angrenzenden Kleingärten sind Pflanzflächen zur Abschirmung der Kleingartenanlage vorgesehen, die ca. die Hälfte der späteren Gebäudefassade bedecken werden. Zu Eingrünung des Bolzplatzes ist eine Begrünung des Ballfangzaunes festgesetzt. Minimierend wird das Gebäude mit einem Gründach gebaut. Die Wiederherstellung der Baumreihe entlang der Brandenburger Landstraße durch Einzelbaumpflanzungen wird festgesetzt. Ein Teilausgleich kann innergebietlich durch eine naturnahe Gehölzpflanzung geleistet werden. Der verbleibende Ausgleichsbedarf und die Waldersatzmaßnahmen werden extern auf geeigneten Flächen untergebracht.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Planungsziels zur Ansiedelung eines Verbrauchermarktes an eben dieser Stelle scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus. Geeignete andere Grundstücke für das Vorhaben stehen im Stadtteil Eichholz nicht zur Verfügung.

2.1.2. Bewertung

Die Auswirkungen auf die Tier und Pflanzenwelt hinsichtlich geschützter Arten werden als grundsätzlich geringfügig angesehen, zumal auch die Artenvielfalt als unterdurchschnittlich zu bewerten ist. Ein Eingriff in besonders wertvolle Grünstrukturen ist nicht erkennbar. Trotzdem wird durch den Bebauungsplan eine zur Naherholung dienende Freifläche überplant. Von der Fläche gehen positive Auswirkungen auf den Menschen und die Tier- und Pflanzenwelt aus. Die Überplanung der Freifläche wird aus Sicht des Naturschutzes als ungünstig für die Grünstrukturierung des Gebietes angesehen. Dennoch erscheint eine Inwertsetzung der innerstädtischen Fläche möglich, wenn behutsam eingegriffen wird und Ersatzlebensräume geschaffen werden. Insbesondere die Bepflanzungen im Plangebiet können den Eingriff tlw. kompensieren.

2.1.3. Zusätzliche Angaben

a) Merkmale der technischen Verfahren

Das Prüfverfahren ist nicht technischer sondern naturwissenschaftlicher Art. Die Kartierungen und Geländeaufnahmen wurden nach den Vorgaben des geltenden Erlass vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Maßnahmen ist abschließend durch eine Endbegehung der fertiggestellten Maßnahmen vorgesehen. Langfristige Folgeuntersuchungen sind nicht notwendig.

2.2. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)), Aspekt Lärm

Die zu erwartenden Lärmimmissionen (Verbrauchermarkt, Bolzplatz) wurden gutachterlich untersucht. Nähere Ausführungen können den Gutachten entnommen werden. Die Gutachten (Hanseatisches Umweltbüro, 26.04.2007 / 30.04.2007) kommen zu folgender Einschätzung:

2.2.1. Beschreibung

a) Bestandsaufnahme

Gewerbelärm:

Für das Sondergebiet ist eine konkrete Nutzung durch einen Einzelhandelsbetrieb geplant. Nach Osten in Richtung Behaimring schließt sich Wohnbebauung an. Hier befindet sich z. T. siebengeschossige Wohngebäude. Nach Auskunft des Bereiches Stadtplanung der Hansestadt Lübeck liegt für diesen Bereich eine Ausweisung als Reines Wohngebiet vor (B-Plan Nr. 08.51.00). Südlich der Brandenbaumer Landstraße befindet sich ebenfalls Wohnbebauung in einem Bereich ohne Bebauungsplan. In Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt der Hansestadt Lübeck wird für diese Wohnbebauung eine Schutzwürdigkeit entsprechend Allgemeinem Wohngebiet abgeleitet. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an die Straße An den Schießständen. Im weiteren Verlauf nach Westen befinden sich Gewerbeflächen im B-Plan Nr. 08.05.00. Die Bebauung an der Brandenbaumer Landstraße westlich der Straße An den Schießständen ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Im Norden schließt sich ein Kleingartengelände an. Nordwestlich des Untersuchungsgebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 08.05.00. Abschätzende Voruntersuchungen zur Vorbelastung zeigen, dass aufgrund des großen Abstandes der maßgeblichen Immissionsorte bezüglich der Geräuscheinwirkung des geplanten Verbrauchermarktes eine Berücksichtigung der Vorbelastung bestehender Gewerbebetriebe nicht notwendig ist.

Das Gebäude ist im nördlichen Teil des Geltungsbereiches geplant. Im Süden soll der dem Markt zugehörige Pkw-Stellplatz mit 132 Stellplätzen angelegt werden. Die Hauptanlieferzone ist an der östlichen Stirnseite vorgesehen, die Getränkeanlieferung erfolgt ebenfalls an der Ostseite des Marktgebäudes (Leergütlager). Es sind Öffnungszeiten von Montag bis Samstag von 8.00 bis 20.00 Uhr vorgesehen. Nachtbetrieb in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr sowie Betrieb an Sonn- und Feiertagen ist nicht beabsichtigt.

Freizeitlärm:

Im Osten des Plangebietes ist ein Bolzplatz mit zwei Toren und einem Streetballkorb geplant. Im Rahmen der vorliegenden ergänzenden Untersuchung ist die Geräuschimmission des Bolzplatzbetriebes zu prognostizieren und zu beurteilen. Die Beurteilung erfolgt entsprechend Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein. Bolzplätze sind als Freizeitanlagen aufgelistet.

Für die südlich benachbarte Wohnbebauung wird mit dem Stadtplanungsamt der Stadt Lübeck eine Schutzwürdigkeit entsprechend Allgemeinem Wohngebiet (WA) abgestimmt. Die östlich benachbarte mehrgeschossige Bebauung ist planungsrechtlich als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt; der entsprechende B-Plan stammt aus der Zeit vor der Wiedervereinigung. Vor 1989 lag das in Rede stehende Gebiet in unmittelbarer Nähe der Grenze zur ehemaligen DDR, die Brandenbaumer Landstraße war eine Sackgasse. Nach der Wiedervereinigung hat das gesamte Gebiet eine erhebliche Belebung erfahren, die auch mit einer zunehmenden Einwirkung technisch bedingter Geräusche einherging. Die Brandenbaumer Landstraße z. B. kann wieder durchgehend befahren werden. Nordwestlich des Untersuchungsgebietes befinden sich gewerbliche Nutzungen (B-Plan 08.05.00), südöstlich ist Handel und Gastronomie vorhanden. Auch die aktuelle Planung eines Verbrauchermarktes ist ein Zeichen für die Belebung. Es stellt sich die Frage, ob in einem sich derartig entwickelnden Gebiet der Schutz gegenüber Geräuscheinwirkungen entsprechend einem Reinen Wohngebiet erwartet werden kann. Nach Freizeitlärm-Richtlinie ist die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der vorgesehenen Entwicklung zu berücksichtigen, wenn erhebliche Abweichungen von der planungsrechtlich festgesetzten Nutzung auftreten. Entsprechend der Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt für die südlich benachbarte Wohnbebauung könnte auch für die östlich benachbarte Wohnbebauung eine Schutzbedürftigkeit entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet gesehen werden.

Nähere Kenntnisse über die Nutzungszeiten liegen nicht vor. Es wird von einer Betriebszeit von 10.00 bis 22.00 Uhr ausgegangen. Die Spieleranzahl wird aufgrund genannter Erfahrungswerte der Hansestadt Lübeck und eigener Beobachten mit 12 Spielern angenommen.

b) Prognose

Gewerbelärm:

Geräuschemissionen gehen vom Stellplatz des geplanten Marktes sowie von den Anlieferungen (Ver- und Entsorgung des Marktes) durch Lkw und Transporter (Bäckerei, Shop) sowie von Aggregaten der Haustechnik aus. Auf eine nähere Untersuchung des betriebsbezogenen Verkehrs auf öffentlichen Straßen kann im vorliegenden Fall nach Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt verzichtet werden. Auf der Brandenbaumer Landstraße, bzw. der Straße An den Schießständen findet eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr statt.

Es zeigt sich, dass die Geräuschemissionen für den Tageszeitraum aus geplantem Marktbetrieb an einigen Immissionsorten die entsprechenden Immissionsrichtwerte für reines bzw. allgemeines Wohngebiet von 50/55 dB(A) um 1 dB bis maximal 3 dB überschreiten. Im Mischgebiet wird der Immissionsrichtwert von 60 dB(A) um mindestens 12 dB unterschritten. Nachts werden die Immissionsrichtwerte an allen Immissionsorten deutlich unterschritten. Für das Kleingartengelände zeigt sich, dass der Tages-Orientierungswert von 55 dB(A) westlich des geplanten Marktgebäudes bis zu einer maximalen Einwirktiefe von ca. 30-35 m (gemessen vom Rand des Kleingarten-

geländes) überschritten wird. Während der Nachtzeit sind im Kleingartengelände keine Überschreitungen des Orientierungswertes von 55 dB(A) zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

Freizeitlärm:

Die kritische Belastung ist an Sonn- und Feiertagen gegeben. Hier besteht einerseits ein besonderes Ruhebedürfnis, andererseits sind erhöhte Freizeitaktivitäten zu verzeichnen. Dem besonderen Ruhebedürfnis an Sonn- und Feiertagen wird auch durch strengere Richtwerte für diese Wochentage Rechnung getragen. Die Untersuchung zeigt, dass werktags außerhalb der Ruhezeiten ein durchgehender Betrieb mit der Wohnnachbarschaft (Reines und Allgemeines Wohngebiet) verträglich ist. Für Allgemeine Wohngebiete werden auch die ruhezeitlichen Richtwerte in der Wohnnachbarschaft des Bolzplatzes eingehalten. Damit ist bei einem Schutzanspruch entsprechend Allgemeinem Wohngebiet ein uneingeschränkter Betrieb des Bolzplatzes an allen Wochentagen möglich. Bei einem Schutzanspruch entsprechend Reinem Wohngebieten, für das strengere Richtwerte gelten, sind an Sonn- und Feiertagen innerhalb Ruhezeiten Überschreitungen bis zu 5 dB zu erwarten. Für Reine Wohngebiete ist sonn- und feiertags auch außerhalb von Ruhezeiten nur eingeschränkter Betrieb möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Gewerbelärm:

Die Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm machen aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Zur Vermeidung von Immissionen aus der geplanten Nutzung ist LKW-Anlieferung zwischen 22.00 – 6.00 Uhr ausgeschlossen. Zur Verringerung der Immissionen erfolgt die Ausführung der Fahrgassen der Stellplatzanlage in Asphalt, die Anlieferungszone wird eingehaust. Nach Abstimmung mit dem Staatlichen Umweltamt ist zur Kompensierung der Klappergeräusche durch das Schieben der Einkaufswagen auch denkbar, dass die Ausführung der Stellplatzoberfläche mit einer faserlosen Pflasterung erfolgt. Ergänzend kommen geräuschgedämpfte Einkaufswagen zum Einsatz, die eine verminderte Geräuschestehung beim Schieben über eine derartige Pflasterung erwarten lassen.

Freizeitlärm:

Für den Ballfangzaun ist eine höherwertige Ausführung aus Stahlgittermatten mit Schalldämpfung beabsichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Konstruktion durch auftreffende Schüsse nicht leicht anzuregen ist und zu einer Minimierung technisch bedingter Geräuschspitzen beiträgt. Nach Klärung des anzustrebenden Schutzniveaus (WR oder WA) können auch zeitliche Einschränkungen des Bolzplatzbetriebes abgestimmt werden.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Gewerbelärm:

Unter Berücksichtigung des Planungsziels zur Errichtung eines Verbrauchermarktes an eben diesem Standort scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus. Geeignete andere Grundstücke für das Vorhaben stehen im Stadtteil Eichholz nicht zur Verfügung.

Freizeitlärm:

Die Hansestadt Lübeck hat andere Standorte für die Neuanlage des Bolzplatzes geprüft. Geeignete Flächen in räumlichem Zusammenhang stehen nicht zur Verfügung.

2.2.2. Bewertung

Gewerbelärm:

Bei Umsetzung der im Gutachten genannten Maßnahmen ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu rechnen.

Freizeitlärm:

Bei Umsetzung der im Gutachten genannten Maßnahmen ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu rechnen.

2.2.3. Zusätzliche Angaben

a) Merkmale der technischen Verfahren

Die Ermittlung der Immissionen erfolgte anhand der in den anzuwendenden DIN-Normen, technischen Anleitungen und Verordnungen (DIN 18005⁵, TA Lärm⁶) und Freizeitlärm-Richtlinie vorgegebenen Rechen- und Messverfahren. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. im städtebaulichen Vertrag festgelegten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Die Hansestadt Lübeck ist als Trägerin der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Überwachung zuständig. Durch den Plan werden keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt, so dass ein Monitoring beim gegenwärtigen Kenntnisstand nicht als erforderlich angesehen wird. Falls sich zukünftig Abweichungen von der günstigen Umweltprognose, z. B. durch Anwohnermeldungen zu etwaigen, dem Plangebiet anzulastenden Störungen andeuten, werden geeignete Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

⁵ Schallschutz im Städtebau

⁶ Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm

2.3. Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (Belang c)), Aspekt Altablagerung

Die Bodenverhältnisse im Plangebiet wurden auch im Hinblick auf vorhandene Altablagerungen gutachterlich untersucht. Die Gutachten basieren auf einer Gefährdungsabschätzung der Hansestadt Lübeck, Bereich Umweltschutz. Zum Untersuchungsumfang der Gutachten fand eine Abstimmung zwischen dem Bereich Umweltschutz und dem Gutachter statt. Nähere Ausführungen können den Gutachten entnommen werden. Die Gutachten (Ingenieurbüro für Geotechnik Dr.-Ing. Lehnert + Dipl.-Ing. Wittorf VBI, Lübeck, 09.02.2006 / 22.02.2006 / 29.12.2006 / 28.02.2007) kommen zu folgender Einschätzung:

2.3.1. Beschreibung

a) Bestandsaufnahme

Das vorhandene Gelände liegt auf einem Niveau von ca. - 0,1 m bis - 1,5 m in bezug auf den vorhandenen Bezugspunkt auf der Brandenbaumer Landstraße. Der eingeschossige, nicht unterkellerte Verkaufsmarkt wird in massiver Bauweise errichtet und flach gegründet werden. Stützen- und Wandlasten sollen über Einzel- und Streifenfundamente in den Baugrund abgetragen werden.

Das Grundstück ist Teil der beim Bereich Umwelt der Hansestadt Lübeck geführten Altablagerung Nr. 32 (Behaimring / Brandenbaumer Landstraße). Laut Altlasten Statusbericht 1996 war diese Städtische Deponie von 1946 bis 1963 auf der Haus-, Gewerbe- und Industrieabfälle verbracht sind.

Zur visuellen Begutachtung der Auffüllungen im Hinblick auf eine mögliche erdbautechnische Verarbeitbarkeit wurden 5 Schürfgruben ausgehoben und dokumentiert. Die Auffüllungen sind von vorwiegend mineralischer, körniger (Sandkorngröße) Zusammensetzung. Lediglich im oberen Meter wurden zahlreiche Grobbestandteile wie Steine, Bauschutt und organische (torfähnliche) Einlagerungen angetroffen. Tiw. waren auch in größerer Tiefe schwarz verfärbte Bodenpartien erkennbar, die einen intensiven fauligen Geruch verbreiteten.

Zur Bestimmung eines ggf. vorhandenen Schadstoff-Inventars wurden zwei horizontgerechte Mischproben zusammengestellt und dem Chemischen Labor Lübeck zur Analyse übergeben. In den Feststoffbefunden der oberen Bodenzone bis etwa 1 m Tiefe wurden neben geringfügigen Schwermetallgehalten und PCBs (entsprechend dem Zuordnungswert Z 1.1) erhöhte Werte von polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (Σ PAKs = 32,4 mg/kg, d. h. über dem Zuordnungswert Z 2) festgestellt. Insbesondere ist dabei die Konzentration von Benzo(a)pyren mit 2,0 mg/kg zu bemerken. Die Eluatwerte sind im leicht basischen Milieu (pH = 8,1) dagegen durchweg unauffällig (Zuordnungswert Z 0).

Die untere Bodenzone der Auffüllungen weist ähnliche Belastungsschwerpunkte wie die obere Bodenzone auf (Σ PAKs = 24,8 mg/kg, Benzo(a)pyren = 1,6 mg/kg, d. h. ebenfalls über dem Zuordnungswert Z 2). Dazu kommen noch eine etwas höhere PCB- Konzentration (Zuordnungswert Z 1.2) sowie deutliche Schwermetallgehalte (bis zum Zuordnungswert über Z 2). Die Kohlenwasserstoff- Konzentrationen im Feststoff sind dagegen eher gering. Die Eluatwerte sind im leicht basischen Milieu (pH = 7,8) unauffällig, Chlorid- und Sulfat- Eluate sind auf den Bauschuttanteil zurückzuführen und unbedenklich.

b) Prognose

In der zur Bebauung vorgesehen Fläche lagern Auffüllungen einer ehemaligen Deponie, die aufgrund unterschiedlicher Zusammensetzungen und Lagerungsdichten ausgetauscht und ggf. teilweise durch Baugrundverbesserungsverfahren hinsichtlich der Tragfähigkeit ertüchtigt werden müssen. Bei Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es bei den bisherigen Nutzungen.

c) Geplante Maßnahmen

Für den Verbrauchermarkt ergeben sich folgende Gründungsmöglichkeiten, die vor der ohnehin durchzuführenden Geländeauffüllung vorzunehmen sind:

- eine Flachgründung auf Einzel- und Streifenfundamenten kann ausgeführt werden, wenn ein durchgreifender Austausch der Auffüllungen gegen Fremdmaterial und eine Entsorgung vorgenommen wird
- alternativ ist die Flachgründung auf einer Umlagerung (Abtrag und kontrolliert verdichteter Wiedereinbau) oder einer Baugrundverbesserung (z. B. Rüttel-druck- oder Rüttelstopfverfahren) der Auffüllungen möglich, wenn das Material dafür bodenmechanisch und hygienisch geeignet ist. Schadstoffbelastete und ggf. ausgasende Ablagerungen sind in jedem Falle auszutauschen. In Abhängigkeit von den verbleibenden Risiken des Baugrundes kann statt der aufgelösten (Fundament-) Gründung eine Plattengründung erforderlich werden.

Nach den zusätzlich durchgeführten Bodenuntersuchungen müssen die folgenden Sondermaßnahmen durchgeführt werden, damit die vorgefundenen Auffüllungen die gleichen Möglichkeiten wie ein natürlicher, tragfähiger Baugrund bieten. Dieses Gründungskonzept ist die Alternative zum vollständigen Bodenaustausch in Verbindung mit Herstellung einer üblichen Flachgründung:

- Abtrag und Entsorgung der Auffüllungen bis zu einer Tiefe von i. M 0,8 m
- Intensive Nachverdichtung des Untergrundes mit schwerem Verdichtungsgerät, d. h. einem Walzenzug von mindestens 12 t Arbeitsgewicht
- Die Nachverdichtung muss dynamisch und bei zu großer Trockenheit mit Wasserzugabe erfolgen, eine Verdichtungsprüfung ist durchzuführen
- Lagenweiser kontrollierter Aufbau in einer Stärke von mindestens 0,8 m mit Fremdmaterial, d. h. grobkörnigem Füllboden (Bodengruppe SE bzw. SW n. DIN 18196) oder RC – Material, Verdichtungsgrad $D_{pr} \geq 100 \%$
- Herstellung einer Plattengründung als 0,40 m starke Stahlbetonsohle

Eine dezentrale Versickerung nach ATV A 138 (Ausgabe 2002) für nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser ist bei den angetroffenen Bodenverhältnissen möglich, wenn die Gefährdungsabschätzung der Hansestadt Lübeck, Bereich Umweltschutz dies zulässt.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Planungsziels zur Errichtung eines Verbrauchermarktes an eben diesem Standort scheiden wesentlich andere Planungsmöglichkeiten aus.

2.3.2. Bewertung

Bei Umsetzung der im Gutachten genannten Maßnahmen ist nicht mit einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft zu rechnen.

2.3.3. Zusätzliche Angaben

a) Merkmale der technischen Verfahren

Die Bestimmung der Lagerungsdichten vor Ort wurde durch 8 leichte Rammsondierungen (DPL-5 nach DIN 4094) durchgeführt. Zur visuellen Begutachtung der Auffüllungen im Hinblick auf eine mögliche erdbautechnische Verarbeitbarkeit wurden 5 Schürftgruben mit Tiefen von ca. 2,5 m bis 3,0 m unter Flur ausgehoben und dokumentiert. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. im städtebaulichen Vertrag festgelegten Maßnahmen ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Die Hansestadt Lübeck ist als Trägerin der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Überwachung zuständig. Durch den Plan werden keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt, so dass ein Monitoring beim gegenwärtigen Kenntnisstand nicht als erforderlich angesehen wird. Falls sich zukünftig Abweichungen von der günstigen Umweltprognose, z. B. durch Anwohnermeldungen zu etwaigen, dem Plangebiet anzulastenden Störungen andeuten, werden geeignete Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

3. Zusammenfassung

Durch die Planung wird ein erheblicher Eingriff in vorhandene Grünstrukturen vorbereitet. Eine Kartierung der Fläche zeigte keine gesetzlich geschützten Arten oder besonders schützenswerte Biotopstrukturen; trotzdem stellt die bauliche Inwertsetzung der Teilfläche einen Eingriff in eine natürliche Struktur sowie eine Verringerung einer örtlichen Grünfläche dar. Auch ein Eingriff in die angrenzenden Waldflächen durch Waldumwandlungsmaßnahmen ist erforderlich. Zur Kompensation werden im Plangebiet Bepflanzungsmaßnahmen und eine naturnahe Gehölzanpflanzung vorgesehen. Der erforderliche externe Ausgleich wird an geeigneter Stelle im Stadtgebiet verwirklicht. Waldersatzmaßnahmen werden durchgeführt.

Die Planung führt zu Immissionen aus der Belieferung des Betriebes und der Stellplatzanlage. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der Nachbarschaft können durch aktive Schallschutzmaßnahmen sicher gestellt werden. Ebenso verursacht der geplante Bolzplatz Immissionen. Hier können aktive Schallschutzmaßnahmen ggf. in Verbindung mit zeitlichen Beschränkungen eine Verträglichkeit mit der Nachbarschaft sicherstellen.

In der zur Bebauung vorgesehen Fläche lagern Auffüllungen einer ehemaligen Deponie, die aufgrund unterschiedlicher Zusammensetzungen und Lagerungsdichten ausgetauscht und ggf. teilweise durch Baugrundverbesserungsverfahren hinsichtlich der Tragfähigkeit ertüchtigt werden müssen. Bei Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Lübeck, 01.10.2007
Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.610 – Bereich Stadtplanung



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

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel

LANDSCHAFTSPFLERISCHER FACHBEITRAG

KURZFASSUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 08.54.00 „Brandenbaumer Landstraße“

Fassung 01.10.2007

Allgemeines:

Die Fa. COOP Schleswig-Holstein eG beabsichtigt, auf einem bislang als Grünfläche genutzten Grundstück nördlich der Brandenbaumer Landstraße einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.800 qm zur Verbesserung der Nahversorgung des Stadtteils Eichholz zu errichten. Die Erschließung soll über die Brandenbaumer Landstraße und die Straße An den Schießständen erfolgen. Das Vorhaben beinhaltet zu dem die Verlegung des Bolzplatzes in östlicher Richtung.

Eingriffssachverhalt:

Durch den Bebauungsplan wird ein Großteil des Plangebietes von rd. 14.660 qm erstmalig planungsrechtlich für eine Nutzung vorgesehen. Dies stellt einen Eingriff im Sinne des § 18 Bundesnaturschutzgesetz bzw. § 10 Landesnaturschutzgesetz dar. Das Grundstück wird bislang als Jugendtreff mit Bolzplatz und Basketballfeld genutzt. Der Großteil der Fläche ist eine gräsergeprägte Wiesenfläche. Erdwälle begrenzen einzelne Teilräume. Diverse Trampelpfade queren die Fläche. Gehölzstrukturen gliedern und begrenzen das Grundstück. Im nördlichen Plangebiet stocken standortgerechte heimische Laubgehölze die gemäß LWaldG als Wald gelten. Auch die östlich durch einen Grünweg von der Bolzplatzfläche getrennten Gehölzflächen sind Wald gemäß LWaldG. Der Fläche wird eine erhöhte Bedeutung für den Naturschutz, in Teilen auch eine besondere Bedeutung zugeordnet.

Aussagen des Landschaftsplanes:

Die Überplanung der Fläche stellt eine Abweichung von der Darstellung des Landschaftsplanes dar, welcher als Entwicklungsmaßnahme Wald vorsieht. Die Hansestadt Lübeck sieht es als erforderlich an, die Nahversorgung des Stadtteils Eichholz durch die Ansiedlung einer Lebensmittel-einzelhandelseinrichtung zu stärken und zu sichern. Der Vorhabenträger möchte an dem Standort einen Verbrauchermarkt errichten, zu dem auch eine vorgeschriebene Anzahl an Stellplätzen gehört. Die Stadt geht davon aus, dass die Abweichung vom Landschaftsplan zulässig ist, da der Bereich zwar eine erhöhte, allerdings keine besondere Bedeutung für den Naturschutz hat und zudem innerhalb des städtischen Gefüges liegt und Flächen für die Erholung im unmittelbaren Umfeld neu zur Verfügung gestellt werden. Außerdem kann der Eingriff durch Bepflanzungsmaßnahmen gemindert und durch externe Ausgleichsmaßnahmen weiter kompensiert werden.

Bewertung des Eingriffs:

Die Überplanung der Freifläche wird aus Sicht des Naturschutzes als ungünstig angesehen. Dennoch erscheint eine Inwertsetzung der innerstädtischen Fläche möglich, wenn behutsam eingegriffen wird und Ersatzlebensräume geschaffen werden. Insbesondere die Bepflanzungen auf der Eingriffsfläche können den Eingriff teilweise kompensieren.

Maßnahmen zur Vermeidung/Minimierung/Ausgleich:

Es sind Bepflanzungen des Straßenraumes, der Stellplatzanlage und am Bolzplatz vorgesehen. In nördliche und westlich Richtung erfolgt eine flächige Gehölzanpflanzung mit heimischen Gehölzen auf 730 qm, die in Teilen eine Abschirmung der Maßnahme in Richtung Norden zu den angrenzenden Kleingärten und eine Abschirmung zum östlich liegenden Wanderweg leisten wird. Auf dem geplanten Gebäude ist zudem ein Gründach geplant. Umfangreiche Einzelbaumpflanzungen (insgesamt 37 St.) erfolgen in einer Qualität StU 18/20 cm. Sie dienen der Gestaltung des Ortsbildes und dem Ausgleich nach Baumschutzsatzung. In Teilen ist eine Unterpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen auf 230 qm festgesetzt. Eine Eingrünung des Bolzplatzes erfolgt mit Kletterpflanzen entlang des Ballfangzaunes. Die Pflanzungen sollen spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Eröffnung des Verbrauchermarktes erfolgen.

Extern sind darüber hinaus Ausgleichsmaßnahmen auf 11.560 qm und Waldersatzmaßnahmen auf 13.160 qm Fläche erforderlich.

Allgemeine Grünordnung:

Als allgemeine grünordnerische Maßnahmen sind Bepflanzungen des Straßenraumes und der Stellplatzanlage vorgesehen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen/Kosten:

Die Unterbringung des extern erforderlichen Ausgleichs ist wie folgt vorgesehen:

- | | |
|---|-----------------------|
| • Ausgleichsmaßnahme Kleingartenflächen Eichholz: | 5.000 m ² |
| • Gemarkung Kronsforde, Flur 3 Flurstück 122/34: | 7.300 m ² |
| • Waldersatz über Stadtwald und Liegenschaft in der Gemarkung
Niendorf-Moorgarten, Flur 1, Teilfläche von Flurstück 7/1: | 13.160 m ² |

An Ausgleichskosten inkl. Grünordnung sind rd. 76.425 € zu kalkulieren.

Lübeck, 01.10.2007
Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.610 – Bereich Stadtplanung