

BEGRÜNDUNG

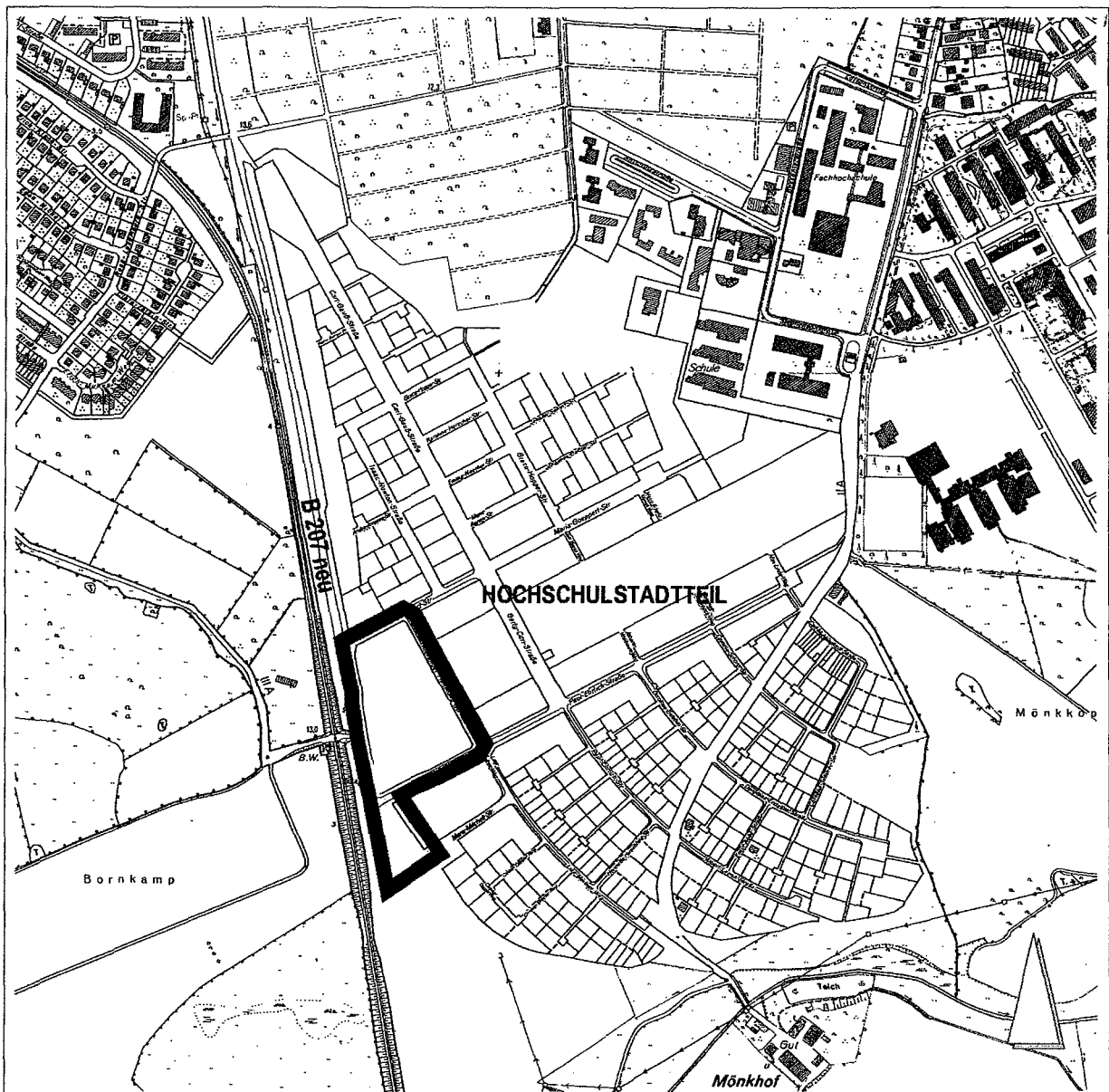
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 09.04.01 – Hochschulstadtteil, Teilbereich II (1. Änderung)

Fassung vom 29.05.2006

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 10.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	2,74	ha
Sondergebiet	ca.	2,29	ha
Verkehrsflächen	ca.	0,06	ha
Öffentliche Grünflächen	ca.	0,25	ha
Wegfallende Verkehrsfläche	ca.	0,14	ha

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen. Er umfasst folgende Flurstücke:
406, 569/11 tlw. und 569/13 Flur 2 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die geplante Baufläche ist im Rahmen des Ausbaus der Erschließungsmaßnahmen für den Hochschulstadtteil von Bewuchs geräumt worden und ist zzt. eine Brachfläche.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes 09.04.00 Hochschulstadtteil, Teilbereich II, getroffen. Im Wesentlichen wurde ein Kerngebiet festgesetzt, um ein Einkaufszentrum mit sonstigen Dienstleistungsbetrieben zu errichten. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat (sowie der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich „Hochschulstadtteil“), entwickelt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Das Baukörperkonzept für das Einkaufszentrum hat sich geändert. Gegenüber dem bisherigen Konzept, das Grundlage für den Bebauungsplan 09.04.00 – Hochschulstadtteil – Teilbereich II war, ergeben sich im Wesentlichen folgende Änderungen:

- Überwiegender Wegfall der komplementären Nutzungen (Büros u. ä.)
- Verkleinerung der Verkaufsfläche für ein Warenhaus von 6.000 m² auf 4.700 m²

- Vergrößerung der Geschoss- und Verkaufsfläche für sonstige Einzelhandelsbetriebe von 5.200 m² auf 6.100 m²
- Anhebung der Flächenobergrenze für einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb von 1.500 m² auf 2.200 m²
- Verzicht auf die Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die B 207 neu und die Bahngleise
- Verkleinerung der Marktplatzfläche
- Festsetzung eines Geh- und Radweges entlang der Bodenskulptur in Richtung Brücke zum Bornkamp

Zur Bewertung der aktuellen Vorhabenplanung gegenüber der bisherigen Planung hat das Büro Dr. Lademann und Partner eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme kommt u. a. zu dem Ergebnis, dass die Vergrößerung der Verkaufsfläche für sonstige Einzelhandelsbetriebe als noch verträglich zu werten ist und die Anhebung der Flächenobergrenze für einen weiteren großflächigen Einzelhandelsbetrieb als akzeptabel zu bewerten ist (s. Anlage).

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

In dem geplanten Einkaufszentrum soll die Versorgung der Bevölkerung und der Beschäftigten im Hochschulstadtteil und des Baugebietes Bornkamp sichergestellt werden. Daneben soll das Einkaufszentrum auch Versorgungsfunktionen für Teilflächen des Stadtteiles St. Jürgen als auch für Pendler über die A 20/B 207 neu erfüllen. Neben einem SB-Warenhaus soll ein vielfältiges Angebot von sonstigen Einzelhandelsbetrieben unterschiedlicher Größe vorgehalten werden.

Außer einem Warenhaus mit max. 4.700 m² Verkaufsfläche sind auch sonstige Einzelhandelsbetriebe bis zu 1.500 m² Verkaufsfläche und ein Einzelhandelsbetrieb für die Sortimente Bekleidung/Textilien oder Unterhaltungselektronik mit einer Verkaufsfläche bis zu 2.200 m² vorgesehen, um die Attraktivität des Einkaufszentrums zu erhöhen.

Innerhalb der Sondergebietsfläche ist auf der freien Fläche eine Marktplatzfläche vorgesehen, die neben der Nutzung als Wochenmarktplatzfläche für andere Aktivitäten zur Verfügung steht.

Das Konzept für das Einkaufszentrum geht von einer eingeschossigen Anordnung der Läden aus. Über dem Erdgeschoss sollen die erforderlichen Stellplätze vorgehalten werden. Neben den gestalterischen Gründen dient die Ummantelung der Stellplatzflä-

chen der Lärminderung und der Erhöhung der Lärmabschirmung des Lärms von der B 207 neu und der Bundesbahnstrecke Lübeck-Büchen.

Der Bebauungsplan lässt außerdem für den Fall, dass oberhalb der Stellplatzebene ein Bedarf an sonstigen Gewerbeflächen besteht als Option eine Dreigeschossigkeit zu. Die Stellplatzebene oder Teile der Stellplatzebene ergeben somit das zweite Geschoss.

5.2 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist bis auf den Endausbau der Straßen Paul-Ehrlich-Straße, Alexander-Flemming-Straße und Maria-Goppert-Straße vorhanden. Die Rampenzufahrt und Ausfahrt von und zur Stellplatzanlage des Einkaufszentrums soll an die Paul-Ehrlich-Straße anbinden.

Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über die Paul-Ehrlich-Straße während die Abfahrt an die Maria-Goppert-Straße als Rechtsabbieger anbindet.

Als Ersatz für die wegfallende Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die B 207 (neu) und die Bahngleise ist eine Fußgänger- und Radfahrerverbindung entlang der geplanten Bodenskulptur von der Paul-Ehrlich-Straße bis zur La-Rochelle-Brücke vorgesehen.

5.3 Parkplätze und Stellplätze

Im Bereich der Alexander-Flemming-Straße sind öffentliche Parkplätze vorgesehen.

Die erforderlichen privaten Stellplätze für das Einkaufszentrum werden oberhalb der Erdgeschossenebene dieses Zentrums nachgewiesen.

5.4 Grün- und Freiflächen, Eingriff in Natur und Landschaft

Durch die Bebauungsplanänderung ergibt sich im Hinblick auf die Grünsituation gegenüber dem Bebauungsplan 09.04.00 – Hochschulstadtteil, Teilbereich II, keine gravierende Änderung. Die reduzierte Marktplatzfläche führt zu einer weiteren Vollversiegelung der Bauflächen.

Dem höheren Ausgleichsbedarf steht durch den Wegfall der Fußgänger- und Radfahrerbrücke eine Kompensation gegenüber (siehe Umweltbericht).

Am östlichen Rand der Bodenskulptur wird ein Fuß- und Radweg ergänzt.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.5.1 Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation

Schmutzwasser- und Regenwasserkanalisation sind vorhanden.

Nach dem Niederschlagswasser – Bewirtschaftungskonzept für den Hochschulstadtteil ist das auf der Sondergebietsfläche anfallende Niederschlagswasser mindestens zu 50 % zu versickern.

5.5.2 Versorgung

Die Versorgung des Einkaufszentrums mit Wasser, Elektrizität, Telefon, Kabel und Fernwärme ist vorhanden.

5.6 Umweltbericht

5.6.1 Einleitung /Vorbemerkung

Bei der Aufstellung der 21. Flächennutzungsplanänderung der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich Hochschulstadtteil wurde parallel eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet.

Die anschließende verbindliche Bauleitplanung zum Hochschulstadtteil Lübeck wurde in einem zweistufigen Verfahren vollzogen. Dem sog. „einfachen“ Bebauungsplan, dessen Geltungsbereich sich über den gesamten Hochschulstadtteil erstreckt, folgten zwei qualifizierte Bebauungspläne, in denen konkrete Festsetzungen zum Maß der Nutzung, Gestaltungsfestsetzungen sowie grünordnerische Festsetzungen geregelt wurden.

Im einfachen Bebauungsplan 09.04.00 wurden die Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht abgearbeitet, in dem die Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet wurden. Grundlage hierfür bildet die oben genannte Umweltverträglichkeitsstudie.

Des Weiteren wurde zum einfachen Bebauungsplan ein Grünordnungsplan erarbeitet, der entsprechende Ausgleichsflächen festlegt, die bei der Aufstellung der beiden qualifizierten Bebauungsplänen in „Grünordnerischen Fachbeiträgen“ konkretisiert wurden.

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 09.04.01 – Teilbereich II umfasst lediglich eine Teilfläche des B-Planes 09.04.00 Teilbereich II. Es handelt sich um Flächen zwischen der Alexander Flemming-Straße und der B 207 neu in einer Größe von ca. 2,67 ha. Für diese Teilfläche ist eine Änderung der Ausweisung und eine Reduzierung des Geltungsbereiches vorgesehen. In seiner derzeit gültigen Fassung weist der B-Plan 09.04.00 Teilbereich II in dem Änderungsbereich bereits Bauflächen aus, die in der Bilanzierung schon berücksichtigt sind. Insofern handelt es sich hier nicht um einen zusätzlichen Eingriff.

Da die B-Plan- Änderung nicht nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird, ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Dabei konzentriert sich der vorliegende Umweltbericht auf die Frage, in welcher Weise sich im Vergleich zu den Ausweisungen des derzeit gültigen B-Planes durch die teilweise B-Plan- Änderung auch Änderungen in den Auswirkungen auf die Umwelt ergeben. Grundlage hierfür bildet die o. g. UVS zur 21. FNP- Änderung der Hansestadt Lübeck sowie der Umweltbericht zum einfachen B-Plan 09.04.00, auf die in diesem Zusammenhang verwiesen wird.

1a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

Der zur Zeit gültige Bebauungsplan 09.04.00 Teilbereich II weist in dem betreffenden Baufeld MK 1 auf einer Größe von ca. 2,3 ha ein Kerngebiet gem. § 7 BauNVO aus. Es ist eine drei- bis viergeschossige Bauweise vorgesehen bei einer Grundflächenzahl von 0,77. Im Teil B werden für diese Fläche folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

- In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Parkgaragen gem. § 7 (2) Nr. 5 BauNVO nicht zulässig (Teil B Nr. 1.3).
- Im Kerngebiet 1 sind außerhalb der überbaubaren Flächen 1.500 m² als Marktplatzfläche vorzuhalten. Innerhalb dieser Fläche sind 80 m² Geschossfläche zur Errichtung eingeschossiger Marktstände zulässig (Teil B Nr. 1.4).
- Im Kerngebiet 1 ist ein Warenhaus mit max. 7.500 m² Geschossfläche bzw. max. 4.700 m² Verkaufsfläche sowie weitere 8.000 m² Geschossfläche bzw. max. 6.100 m² Verkaufsfläche für sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer max. Verkaufsfläche von 1.500 m² je Einzelhandelsbetrieb (mit Ausnahme eines Einzelhandelsbetriebes mit einer max. Verkaufsfläche von 2.200 m²) zulässig (Teil B Nr. 1.5).
- In diesem Kerngebiet ist unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs für Versickerungsanlagen inkl. der in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen eine Grundfläche von 0,95 zulässig (Teil B Nr. 2).

Von der Kerngebietsfläche aus ist eine Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die B 207 neu und die Bahnlinie geplant, so dass der Geltungsbereich an dieser Stelle nach Westen ausschwenkt.

Südlich der Kerngebietsfläche MK 1 befindet sich die Grünfläche G 3, eine festgesetzte Aufschüttungsfläche, die mit Landschaftsrasen anzusäen und mit Baumreihen zu bepflanzen ist.

Die vorliegende erste Änderung des B-Planes (Bebauungsplan 09.04.01) sieht auf der bisherigen Kerngebietsfläche ein Sondergebiet Einkaufszentrum vor. Als Höchstmaß ist eine zwei- /dreigeschossige Bauweise vorgesehen, die Grundflächenzahl beträgt 0,86.

Der Teil des Geltungsbereiches, in dem bislang die Fußgänger- und Radfahrerbrücke vorgesehen war, entfällt.

Am Rand der Grünfläche G 3 (Aufschüttungsfläche) ist die Anlage eines Geh- und Radweges geplant.

1 b Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Gem. § 1 (6) Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, z.B.:

- Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
- Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit....
- Die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Gemäß § 1a BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen Vorschriften zum Umweltschutz anzuwenden, z.B.

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);

Als weitere Umweltziele sind zu nennen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –), der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);

Die Art und Weise, in der die Umweltbelange bei den Planaufstellungen zum Hochschulstadtteil berücksichtigt wurden, ist den entsprechenden Fachplänen zu entnehmen (Umweltverträglichkeitsstudie, Grünordnungsplan, Umweltbericht zum B-Plan 09.04.00; Grünordnerische Fachbeiträge).

5.6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2 a Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Schutzgutbezogen werden an dieser Stelle die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt und bewertet.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der B-Plan- Änderung werden im Vergleich zu den Umweltauswirkungen des derzeit gültigen B-Planes betrachtet (vgl. hierzu Umweltbericht zum einfachen B-Plan 09.04.00 „Hochschulstadtteil“). Bei dessen Aufstellung sowie in dem dazugehörigen Umweltbericht wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter im Vergleich zur un bebauten Landschaft ermittelt. Bei der vorliegenden B-Plan Änderung ist als derzeitiger Zustand derjenige zu verstehen, den der rechtskräftige B-Plan im Geltungsbereich ermöglicht.

2.a.1 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Der derzeitige B-Plan ermöglicht eine Versiegelung von 95% der Baufläche. Als Emissionsquelle ist die benachbarte B 207 neu sowie die Bahnlinie Lübeck-Büchen zu nennen. Durch den Wegfall der Fußgänger- und Radfahrerbrücke über die Bahn/B 207 neu werden bislang planungsrechtlich vorhandene Wegeverbindungen gekappt bzw. es müssen für die Anwohner teilweise längere Wege in Kauf genommen werden.

Demgegenüber wird am Rande der Grünfläche G 3 eine zusätzliche Wegeverbindung geschaffen, die die unmittelbare Verbindung vom Rad- und Fußweg an der B 207 neu zum Landschaftsweg am südlichen Ortsrand sowie zum Wohnbaugebiet Bornkamp auf der westlichen Seite der Bahnlinie ermöglicht.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Bezüglich der durch Bautätigkeiten hervorgerufenen Auswirkungen durch Geräusche, Abgas- und Staubentwicklungen ergeben sich im Vergleich zu den derzeitigen B-Plan-Ausweisungen keine Veränderungen.

Auch die anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen sind mit denen der derzeitigen B-Plan-Auswirkung vergleichbar. Gleiches gilt für die zu erwartende Verkehrsbelastung.

Bezüglich der zu erwartenden Emissionen sind durch die Änderung der Ausweisung vom Kern- in ein Sondergebiet keine höheren Werte zu erwarten.

Zusammenfassende Beurteilung

Die B-Plan-Änderung wirkt sich auf das Schutzgut Mensch durch den Wegfall der Brücke im Hinblick auf die Erreichbarkeit der freien Landschaft aus. Es müssen teilweise längere Wege in Kauf genommen werden. In Richtung Süden/Ortsrand wird die fuß- und radläufige Wegeverbindung demgegenüber verbessert. Ansonsten sind im Vergleich zur bisherigen Ausweisung keine zusätzlichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Im B-Plan wird festgesetzt, dass innerhalb des Sondergebietes in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen passive Schallschutzmaßnahmen gem. den Anforderungen der Lärmpegelbereiche III bis VI nach DIN 4109 durchzuführen sind.

2.a.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Durch die bereits erfolgten Rodungs- und Erschließungsarbeiten sind die ursprünglich im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen nicht mehr vorhanden. Diese Eingriffe sind in der bisherigen Planung bereits bilanziert.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Wegfall des Brückenbauwerks werden die zu erwartenden baubedingten Auswirkungen gemindert. Eingriffe in den auf der Westseite der B 207 neu vorhandenen Redder unterbleiben, dieser kann vollständig erhalten bleiben.

Ansonsten ergeben sich keine Veränderungen im Vergleich zur bisherigen Ausweisung.

Zusammenfassende Beurteilung

Durch den Erhalt des Redders auf der Westseite der B 207 neu werden die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen- und Tiere gemindert.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920.
- Lärminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm).
- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen. Schutz zukünftiger Grünflächen.

- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Erhalt wertvoller Gehölzstrukturen.

2.a.3 Schutzgut Boden

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Durch die bereits erfolgten Erschließungsmaßnahmen ist das ursprünglich vorhandene natürliche Bodengefüge stark überformt. Der derzeit gültige B-Plan weist auf der betreffenden Baufläche eine Grundflächenzahl von 0,77 aus. Gemäß der textlichen Festsetzungen ist inkl. der in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen eine Erhöhung auf 0,95 zulässig, d. h. eine 95%ige Versiegelung des Grundstücks.

Dieses Maß ist in der bisherigen Bilanzierung berücksichtigt.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Überbauung infolge der Versiegelung durch Gebäude und Straßen wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen können.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Baustraßen, Baustelleneinrichtungen und Baugruben sind zu vernachlässigen, da der überwiegende Teil dieser Flächen anschließend bebaut/versiegelt wird.

Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,86 ergibt sich im Hinblick auf die maximal mögliche Versiegelung keine Veränderung. Nach wie vor ist inklusive der in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen eine maximale Versiegelung von 95% möglich. Somit ergibt sich kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf.

Durch den geplanten Weg am Rande der Erdschulptur kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von 250 m². Aufgrund des Gefälles wird der Weg mit einer Asphaltdecke versehen und somit voll versiegelt. Die betreffende Ausgangsnutzung ist gemäß GOP mit einer geringen Wertigkeit eingestuft, so dass für die versiegelte Fläche ein Ausgleichsfaktor von 0,5 anzusetzen ist.

Es ergibt sich somit ein zusätzlicher Ausgleichsbedarf durch den Weg von:

$$250 \times 0,5 = 125 \text{ m}^2$$

Diesem zusätzlichen Ausgleichsbedarf sind die Eingriffe in dem wegfallenden Geltungsbereich (Größe ca. 1.300 m²) entgegenzusetzen, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen ist. Hier werden durch die Planänderung

Knicks/Redder erhalten und bislang vorgesehene Eingriffe durch den Bau eines Brückenbauwerks bleiben aus.

Setzt man die Mehrversiegelung durch den Weg der wegfallenden Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung entgegen, so sind infolge der B-Plan-Änderung keine zusätzlichen Ausgleichsflächen erforderlich.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens
- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Wiedereinbau soweit als möglich im B-Plangebiet ohne Vermischung der Bodenschichten (z.B. für Verwaltungen, Grünflächen)
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf dem Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden
- Bodenmanagement: vorausschauende Planung bei der Abwicklung der Bauvorhaben zum eingriffsnahen Wiedereinbau von Aushubboden, Bodenbewegungen sollen minimiert werden
- Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

2.a.4 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Im derzeitigen B-Plan ist festgesetzt, dass mindestens 50 % des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu versickern ist.

An dieser Festsetzung wird festgehalten.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verändern sich lediglich infolge einer zusätzlich möglichen Versiegelung durch die Erhöhung der GRZ von 0,77 auf 0,86.

Zusammenfassende Beurteilung

Infolge der zusätzlich möglichen Versiegelung steht weniger Freifläche zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Bei dem hohen Versiegelungsgrad ist das Niederschlagswasser über Rigolen zu versickern.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens.
- Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

2.a.5 Schutzgut Klima/Luft

Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Planänderung sind keine Veränderungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Durchgrünung des Baugebietes z.B. auch mit Fassadenbegrünung, Dachbegrünung
- Pflanzung von Großbäumen (z. B. zur Überstellung von Parkplätzen)
- Minimierung von Versiegelung
- Minderung von Abwärmeproduktion durch Isolierung von Gebäuden, verdichtete Bauweise, Nutzung von Regenwasser zu Kühlzwecken

2.a.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Die zur Bebauung vorgesehene Fläche liegt am Rand der B 207 neu. Landschaftselemente sind auf der Fläche nicht vorhanden.

Derzeit ermöglicht der B-Plan eine drei- bis viergeschossige Bauweise mit einer Firsthöhe von max. 17,20 m. Es sind Flach- und Pultdächer zulässig.

Der geänderte Plan lässt eine dreigeschossige Bauweise ohne Höhenbeschränkung zu.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit den Baumaßnahmen ändert sich das Erscheinungsbild auf der Fläche.

Eine weithin sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stellt die Bebauung nicht dar, weil sie von anderen Baukörpern umgeben ist und von Süden durch die Erdskulptur teilweise verdeckt wird. Aufgrund der Lage des Sondergebietes innerhalb des Hochschulstadtteils sind weit reichende Sichtbeziehungen nicht zu möglich.

Zusammenfassende Beurteilung

Das Schutzgut Landschaft wird durch das Bauvorhaben verändert. Im Vergleich zur bisherigen Ausweisung ergeben sich jedoch keine höheren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Durch die südlich der SO-Fläche geplante und teilweise bereits hergestellte Erdskulptur wird nach Süden hin eine Eingrünung zur freien Landschaft erreicht. Auch die Baumreihe an der B 207 neu trägt zur Eingrünung der Baufläche bei.

2.a.7 Schutzgut Sachgüter und kulturelles Erbe

Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Im gesamten Plangebiet muss mit archäologischen Funden gerechnet werden. Kulturdenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden.

Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

5.6.3 Zusätzliche Angaben

3 a Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Für den vorliegende Umweltbericht wurden die Ergebnisse der Fachplanungen herangezogen, die im Zuge der Bauleitplanung erarbeitet worden sind (Umweltverträglichkeitsstudie, Grünordnungsplan, Umweltbericht zum einfachen B-Plan 09.04.00; Grünordnerische Fachbeiträge). Auf diese Fachgutachten wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

5.6.4 Zusammenfassung

Die Umweltprüfung betrachtet, ob durch die vorliegende B-Plan-Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan veränderte Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Durch die Erhöhung der GRZ von 0,77 auf 0,86 werden durch die B-Plan-Änderung keine zusätzlichen Versiegelungen auf dem Baugrundstück ermöglicht. Das durch einen zusätzlichen Weg gering erhöhte Ausgleichserfordernis für das Schutzgut Boden wird dem Wegfall einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Verkleinerung des Geltungsbereiches) und der auf dieser Fläche möglichen Eingriffe entgegengesetzt. Im Ergebnis ergibt sich eine insgesamt geringere Flächenversiegelung.

Bei der Betrachtung der übrigen Schutzgüter ergibt sich durch die B-Plan-Änderung keine nennenswerte Erhöhung der Beeinträchtigung im Vergleich zu den Ausweisungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes.

Insofern sind für den vorliegenden Bebauungsplan 09.04.01 – Hochschulstadtteil, Teilbereich II keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.7 Lärmschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 09.04.00 – Hochschulstadtteil, Teilbereich II, ist durch das Ingenieurbüro Masuch & Olbrich ein Lärmgutachten erstellt worden. Die entsprechenden Anforderungen sind im Bebauungsplan festgesetzt.

6. Kosten und Finanzierung

Die bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Erschließungskosten werden von der HEG getragen.

7. Übersichtsplan M: 1: 10.000

(Anlage)

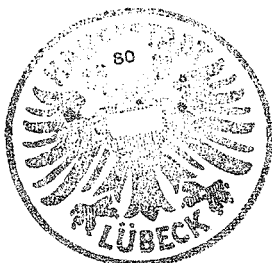
Lübeck, 29.05.2006

5.610.2 - Bereich Stadtplanung

OI/Ti

H:\120-Bebauungsplanung\09-Strecknitz-Rothebeck\09-04-01_Hochschulstadtteil Teilbereich II\6. Offenlegung\Texte\BE-Teil-II-BPI 09.04.01-Hochschulstadtteil_1.Änd.doc

30.05.2006



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

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

Herbert Schnabel