

BEGRÜNDUNG

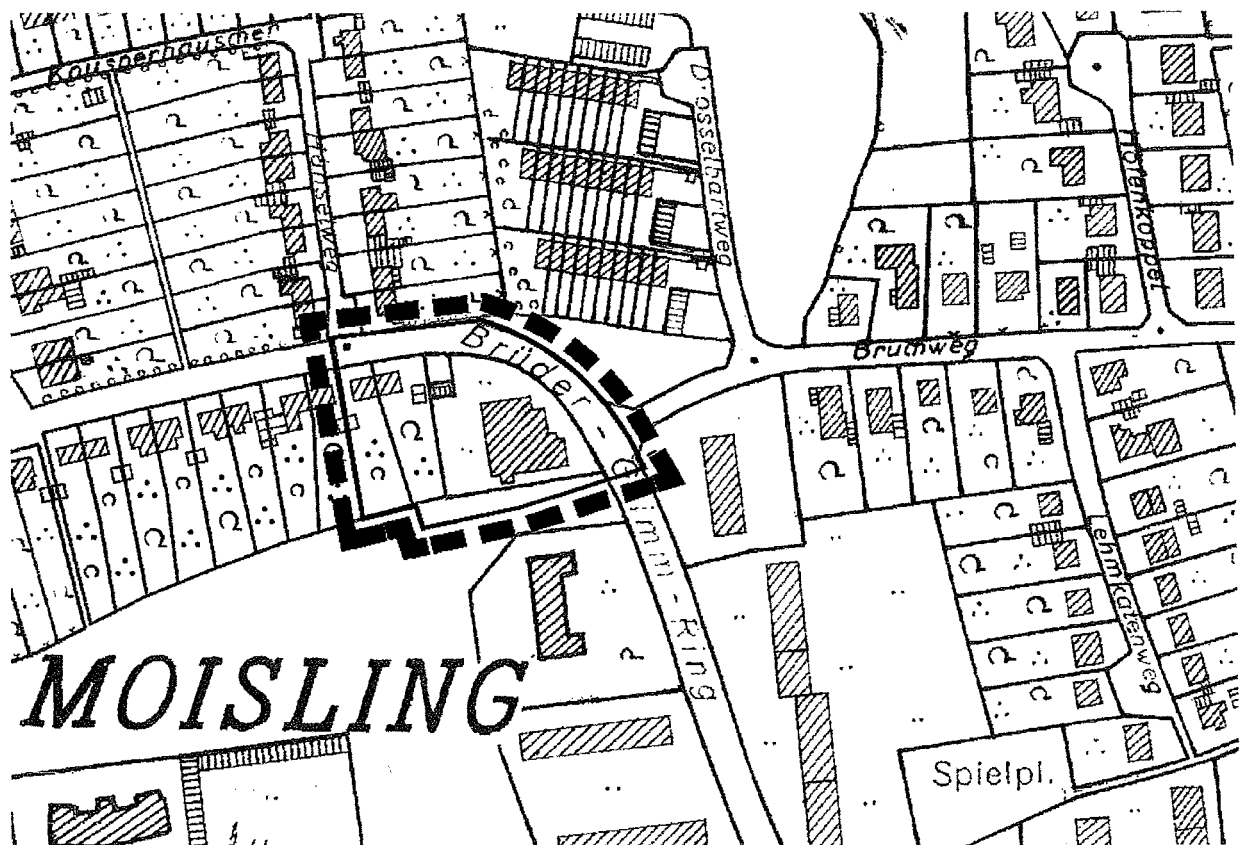
§9 (8) BauGB

zum vorhabensbezogenen Bebauungsplan der Hansestadt Lübeck
Nr. 21.02.10 - Moisling West - Brüder- Grimm-Ring

Fassung vom 03.03.2005

Übersichtsplan

Lageplan ca. M 1: 2500



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1	Flächenwerte		
	Bebauungsplangebiet	ca.	0,55 ha
	- Wohngebiete	ca.	0,42 ha
	- Verkehrsflächen	ca.	0,13 ha
1.2	Wohngebäude insgesamt		1 WE
	Wohngebäude Bestand		1 WE
	Wohngebäude geplant		0 WE
1.3	Einwohner zusätzlich		keine

2. Grundlagen

2.1 Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21.02.10 liegt im Norden des Stadtteiles Moisling im östlichen Straßenbogen des Brüder-Grimm-Ringes und umfasst Grundstücke der Gemarkung Moisling Flur 1. Er wird im Norden und Osten durch den Brüder-Grimm-Ring begrenzt und bezieht westlich die beiden Parzellen des ersten bestehenden Doppelhauses sowie im Süden eine Teilfläche der bestehenden Grünanlage ein. Im Geltungsbereich liegen die Flurstücke: Gemarkung Moisling: Flur 1: 29/2, 29/3, 29/330, 29/329, 29/249 sowie tlw. die Flurstücke der Straße Brüder-Grimm-Ring und der bestehenden Grünanlage.

2.2 Planbestandteile

Fester Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.21.02.10 „Moisling - West/ Brüder-Grimm-Ring“ ist gemäß §12 BauGB neben dem Planwerk (Teil A Planzeichnung und Teil B Text) der separate Vorhaben- und Erschließungsplan (Architekt Tkotz, Gross Sarau) und der Durchführungsvertrag der Hansestadt Lübeck mit dem Vorhabenträger.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

An der Nahtstelle zwischen Siedlungsbereichen der 30iger Jahre und der großflächigen Siedlungsentwicklung der 50iger und 60iger Jahre des 20. Jahrhunderts besteht ein Aldi Markt mit ca. 400 m² Verkaufsfläche als Nahversorger. Dieser Standort gegenüber der Einmündung des Bruchweges in den Brüder-Grimm-Ring ist gut in die umliegenden Wohngebiete integriert und über das Straßennetz und die Wege der Grünanlagen fußläufig zu erreichen. Der Einzugsbereich und die Erschließung des ÖPNV sind durch die Haltestellen Bruchweg der Linie 7 gewährleistet.

3.2 Altlasten

Altlasten sind nicht bekannt und aufgrund der bisherigen Nutzung nicht zu vermuten. Anders lautende Informationen sind nicht bekannt.

3.3 Bisherige Festsetzungen

Der Geltungsbereich der vorliegenden vorhabensbezogenen Bebauungsplanänderung betrifft einen kleinen Bereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Der Ursprungsplan 21.02.00 setzt für die Flächen des bestehenden Marktes ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Westlich schließt ein Kleinsiedlungsgebiet (WS) an, südlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage.

3.4 Entwicklung aus anderen Planungen

Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Fläche des Plangebietes überwiegend als „Wohnbau-Fläche“ dargestellt, im Landschaftsplanentwurf (Stand 31.1. 2003) als „Siedlungsraum“. Für das Plangebiet enthält er keine Eintragung von schutzwürdigen Flächen. Es wird daher für Natur und Landschaft von geringem Wert eingeschätzt. Als all-gemeines Ziel wird im Landschaftsplanentwurf die Entsiegelung und anschließende Begrünung genannt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der im Plangebiet ansässige Nahversorger hat die Absicht, den bestehenden Flachbau durch einen größeren Neubau zu ersetzen. Statt einer Abwanderung des Marktes in ein Gewerbegebiet soll durch das Vorhaben der Einzelhandel gerade am bestehenden Standort entwickelt werden, um die Grundversorgung im Wohngebiet selbst einschließlich seiner fußläufigen Erreichbarkeit zu erhalten. Die Verkaufsfläche des geplanten Marktes beträgt 700 m², die vorgesehene Gesamtgrundfläche knapp unter 1200 m². Im Zuge der geplanten Neubaumaßnahmen werden die bestehenden Stellplätze neu geordnet und zahlenmäßig erweitert.

Die Landesplanung des Landes Schleswig-Holsteins hat mit Schreiben vom 15.12.2004 bestätigt, dass die Ziele der Landesplanung und Raumordnung der vorliegenden Planung nicht entgegenstehen.

Folgende Ziele sollen darüber hinaus mit der Planung verfolgt werden:

- Vermittlung von der Neubebauung zum Maßstab der bestehenden Bebauung am Brüder-Grimm-Ring,
- Verbesserung der Einbindung durch gärtnerische Gestaltung der Anschlussflächen

5. Inhalt Planung

5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung

Um die Vergrößerung der Bau- und Stellplatzflächen räumlich zu ermöglichen, wurde die Nachbarparzelle (Doppelhaushälfte) und eine Teilfläche der Grünanlage erworben und planerisch einbezogen. Durch vollständige Verlagerung der Stellplätze auf die Ostseite wird der Neubau auf seiner Eingangsseite deutlich weiter von der Straße abgerückt. Die westliche Seite des Marktes ist künftig von Lärmquellen befreit und wird eingegrünt.

Die üblichen Grenzen zum großflächigen Einzelhandel nach §11 Absatz 3 BauNVO werden noch unterschritten. Aufgrund der bereits etablierten Lage an einer relativ leistungsfähigen Erschließungsstraße sind unverhältnismäßige Auswirkungen durch die Neuplanung auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich sowie schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht zu erwarten. Deshalb wird anknüpfend an die bestehende Ausweisung des Eckgrundstückes für beide Gebiets-teile des vorliegenden Bebauungsplanes „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ausgewiesen. Neben der bestehenden Wohnnutzung bietet diese Ausweisung Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, einen angemessenen Entwicklungsspielraum.

Durch die Abstufung vom WA-1 mit der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 zum WA-2 mit der GRZ von 0,2 folgt die Neufestsetzung der bestehenden Ausweisung des Ur-

sprungsplanes. Die festgelegte Geschossigkeit setzt die Eingeschossigkeit aus dem Siedlungsbereich der Kleinsiedlung fort.

Damit zukünftig die westlich an das Plangebiet anschließende und verbleibende Doppelhaushälfte nicht unnatürlich freigestellt wird, soll im Plangebiet ein Ersatz der östlichen Doppelhaushälfte durch einen gleichartigen Bau mit identischer Bautiefe erfolgen. Dieser Neubauteil soll zwischen der Kubatur der bestehenden Doppelhaushälfte und der des Nahversorgers vermitteln und eine gestalterisch unbefriedigende Baulücke vermeiden. Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) ermöglicht die einseitige Grenzbebauung. Die Größe der vorgesehenen baulichen Anlage in dem Gebiet WA-1 macht es erforderlich, auch Gebäude mit einer Gesamtlänge von mehr als 50m zu erlauben.

Da die Absicht besteht, auf dem Neubau des Einkaufsmarktes ein geneigtes Dach zu errichten, wird statt der bisherigen Festlegung eines Flachdaches die maximale Trauf- und Firsthöhe festgesetzt, so dass eine bestmögliche Integration in das Siedlungsgefüge erwartet werden kann.

5.2 Erschließung, Stellplätze und Parkplätze

Die neu geordnete Stellplatzanlage östlich des Neubaus ist vom Brüder-Grimm-Ring durch zwei festgelegte Zu- und Abfahrten angebunden. Da die bestehenden Siedlungsbereiche westlich des Marktes durch den Neubaukörper vor den Schallemissionen der Stellplatzanlage abschirmt werden sollen, werden außerhalb des festgelegten Bereiches weitere Stellplätze ausgeschlossen. Öffentliche Parkplätze sind gegenüber in der Verkehrsfläche in ausreichender Zahl vorhanden.

5.3 Grünordnung und Kompensation möglicher Eingriffe

Auf der Grundlage des Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde geprüft, bei welchen Flächendarstellungen hier Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Die durch den B-Plan vorbereiteten Eingriffe werden für die einzelnen Schutzgüter dargestellt und auf die jeweils gegebene Eingriffserheblichkeit untersucht. Für die Kompensation der Eingriffe werden landschaftspflegerische Maßnahmen entwickelt, deren Inhalte zur Umsetzung über Festsetzungen des B-Planes und den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Vorhabenträger gesichert werden.

5.3.1 Allgemeine Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet wird insgesamt über den Brüder-Grimm-Ring erschlossen, der zugleich die nördliche und östliche Geltungsbereichsgrenze darstellt.

Im Westen grenzen weitere Wohnhäuser mit Nutz- und Ziergärten an. Im Süden verläuft ein innerstädtischer Grünzug mit dichtem Baum- und Gehölzbestand.

Das Plangebiet ist einerseits durch die überdimensioniert wirkende Straße und die großflächige Überbauung und Versiegelung des bereits vorhandenen Aldi-Marktes, sowie andererseits durch das Grünvolumen des Grünzuges, geprägt.

Der Grünzug ist in diesem Bereich durch einen dichten wegebegleitenden Baum- und Gehölzbestand gekennzeichnet, der jedoch deutliche Nutzungsbeeinträchtigungen (Müllablagerungen, Toilettennutzung durch Menschen und Hunde) aufweist. Bestandsbildende Baumarten sind dabei Weide (*Salix alba*), Aspe (*Populus tremula*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanoides*) und Spitzahorn (*Acer platanoides*). Die Strauchschicht besteht im wesentlichen aus Felsenbirne (*Amelanchier*

canadensis, Holunder (Sambucus nigra), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Heckenkirsche (Lonicera xylosteum, Hundsrose (Rosa canina), Johannisbeere (Ribes spec.) und Sparrige Zwergmispel (Cotoneaster divaricatus).

5.3.2 Grünordnerisches Leitbild

Das Plangebiet ist bereits durch flächenhafte Bebauung und Versiegelungen vorbelastet. Mit der Erweiterung des Aldi-Marktes erfolgen weitere Eingriffe in Natur und Landschaft. Grünordnerisches Leitbild ist es daher insbesondere, für die verbleibenden Freiflächen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes zu sichern und zu entwickeln. Darüber hinaus sind grundsätzlich eingriffsmindernde Maßnahmen durchzuführen.

5.3.3 Eingriffsermittlung und Kompensation

Eingriffsvermeidung

Vorhandene Baumbestände sind während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Dadurch kann eine Zerstörung bzw. nachhaltige Beeinträchtigung der Vitalität der Bäume vermieden und ihr Fortbestand gesichert werden.

Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtungen (Baustraßen, Lageplätze u.ä.) ist möglichst gering zu halten ist. Für den Fall der Errichtung von temporären Baustraßen sind diese möglichst in teilversiegelter Bauweise herzustellen. Nach dem Rückbau der Baustelleneinrichtungen sind die dafür in Anspruch genommenen Flächen fachgerecht in ihren ursprünglichen Zustand wieder herzustellen (z.B. durch Bodenlockerung).

Zum Schutz des Bodens hat im Rahmen der Bauausführung eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere §6 BBodSchG i.V. mit §12 BBodSchV) zu erfolgen.

Beim Ab- und Auftrag von Boden ist die Bodenart als solche sowie die grundsätzliche Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um damit das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder diese wieder herzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z.B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Sofern hinsichtlich des zur Auffüllung vorgesehenen Bodenmaterials nicht auszuschließen ist, dass die Besorgnis einer schädlichen Bodenveränderung (gem. §9 Abs.1 BBodSchV) besteht, ist das Material vor der Verfüllung entsprechend des LAGA Merkblattes 20 auf seinen Schadstoffgehalt zu untersuchen.

Insgesamt sind die DIN 19731 und die DIN 18915 anzuwenden.

Eingriffsminimierung

Die Auswirkungen der Eingriffe lassen sich durch verschiedene Maßnahmen minimieren, ohne dass dadurch die verbleibende Eingriffserheblichkeit ausgeglichen werden kann. Folgende grünordnerische Maßnahmen dienen der Eingriffsminimierung:

- Versickerung des Regenwassers von Dach-, Stellplatz- und Zufahrtsflächen (Teil B Text Nr. 6.4).

Diese ist im Plan festgesetzt und seitens des Vorhabensträgers geplant. Die dazu erforderliche Versickerungsfähigkeit des Baugrunds ist mittels entsprechendem Baugrundgutachten nachgewiesen worden.

Eingriffsermittlung

In der Anlage 3 „Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ werden in Anlehnung an den Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3.7.1998 zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung die

geplanten Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt in ihrer Quantität bewertet und einem Ausgleichserfordernis zugeordnet.

Neben den in der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufgeführten flächenhaft geplanten Eingriffe sind die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes einhergehenden Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter insgesamt wie folgt zu beurteilen:

Boden:

Mit der weiteren Versiegelung von Boden durch die zusätzlich geplante bzw. zulässige Wohnbebauung gehen auch auf diesen Flächen das natürliche Bodengefüge und die Funktionen der belebten Bodenzonen irreversibel verloren, sodass der Eingriff für die zusätzlich versiegelten Flächen als erheblich und nachhaltig bewertet werden muss. Für die Ermittlung der Eingriffserheblichkeit wird für die Versiegelung ein Faktor von 1,0 angesetzt. Der Ausgleichsfaktor wird entsprechend des Runderlasses zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung vom 03.07.1998 für das Schutzgut Boden mit 0,5 angesetzt. Die differenzierte Ermittlung der Eingriffserheblichkeit ist der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) zu entnehmen.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Boden mit der Umsetzung der zugeordneten externen Ausgleichsmaßnahmen (s. nachfolgender Punkt „Ausgleich der Eingriffe / Öko-Konto“ und Anlage 2, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung) ausgeglichen werden können.

Wasserhaushalt:

Gemäß Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck, § 13 - Begrenzung des Anschlussrechtes - besteht für Neubauten oder wesentliche bauliche Erweiterungen auf dem Grundstück kein Anschlussrecht für Niederschlagswasser, dessen Versickerung oder anderweitige Beseitigung auf dem Grundstück rechtlich und tatsächlich sowie ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Daher wird die Versickerung auf den Flächen des Gebiets WA-1 durch Festssetzung vorgeschrieben (Teil B Text Nr. 6.4). Ein hydrogeologisches Gutachten zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens hat ergeben, dass die Versickerung des anstehenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich ist.

Bei Bodenversiegelung gehen die Bodenfunktionen zur Wasserleitung und Wasserspeicherung sowie zur Pufferung von Schadstoffen verloren. Darüber hinaus wird die Grundwasserneubildungsrate beeinträchtigt. Aufgrund der festgesetzten Regenwasserversickerung wird für den Eingriff in den Wasserhaushalt ein erforderlicher Ausgleichsfaktor von 0,0 angesetzt, da in diesem Fall die Bodenfunktionen für den Wasserhaushalt durch die Regenwasserversickerung auf dem Grundstück vollständig ausgeglichen werden können .

Flora:

Die eigentlichen Bauflächen sind zum Großteil bereits durch Gebäude und Stellplatzflächen versiegelt. Durch die Vergrößerung der Baufläche ist jedoch ein Eingriff in den Baum- und Gehölzbestand des derzeit noch südlich angrenzenden Grünzuges sowie in den Baumbestand des westlich angrenzenden Gartens unvermeidbar. Der vom Eingriff betroffene Baumbestand ist in der Bestandsaufnahme sowie in der tabellarischen Ermittlung des erforderlichen Baumersatzes (Anlage 3) dargestellt. Die Bäume mit den Nummern 1 bis 7 sind als Wildwuchs aus der Asphaltfläche des Aldi-Parkplatzes am Fuß einer Klinkermauer gewachsen!

Die Bäume mit den Nummern 8 bis 15 sind Bestandteil der öffentlichen Grünfläche. Dabei sollen die Bäume Nr. 14 und 15, zwei besonders große und prägende Weiden, sollten unter Durchführung von entsprechenden baumpflegerischen Maßnahmen so lange wie möglich erhalten werden. Aufgrund des unvermeidlichen Eingriffs in den Wurzelraum ist aber davon auszugehen, dass auch diese Bäume dauerhaft (nicht zuletzt unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit) nicht erhalten werden können. Aus diesem Grund werden diese Bäume bereits jetzt in die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung eingestellt.

Nach Abstimmung mit der UNB erfolgt der Ausgleich der Bäume nach der Muster-Baumschutzsatzung des Landes für den Innenbereich, da trotz des geplanten und erheblichen Eingriffs in den Baumbestand in dem an den Geltungsbereich angrenzenden Quartiersgrün insgesamt weiterhin Großbaumbestand erhalten bleibt.

Somit ist bis zu einem Stammumfang von 100 cm 1 Ersatzbaum (12/14 cm Stammumfang) und je angefangene 50 cm Mehrumfang 1 weiterer Ersatzbaum zu pflanzen. Für die Weiden (Nr. 14 und 15) sind als schnellwachsende Baumarten Ersatzbäume mit einem Stammumfang von 10/12 cm Stammumfang zu pflanzen. Für die Obstbäume ist kein Ersatz zu pflanzen, da ihr Stammumfang geringer als 80 cm ist. Nach der Ermittlung des erforderlichen Baumersatzes (Anlage 3) sind insgesamt 30 Laubbäume als Ersatzbäume zu pflanzen.

Neben dem Eingriff in den Baumbestand des Grünzuges ist hier auch der Verlust der Gehölzstrukturen unvermeidlich. Der entfallende Gehölzbestand von 632m² wird durch die festgesetzte Gehölzpflanzung von 700m² vollständig im Plangebiet ausgeglichen.

Der mit dem B-Plan vorbereitete Eingriff in die gärtnerisch gestalteten bzw. gärtnerisch genutzten Gartenflächen wird für das Schutzgut Flora im naturschutzrechtlichen Sinn nicht als solcher bewertet, da hier grundsätzlich jederzeit eine gärtnerische Umgestaltung des Pflanzenbestandes zulässig ist. Dies gilt auch für die von dem Eingriff betroffenen geschnittenen Laubgehölzhecken.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Flora mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden können.

Fauna:

Eine faunistische Bestandsaufnahme ist nicht vorgenommen worden. Aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen wird für die Bauflächen in dem Bereich der Baum- und Gehölzbestände des Grünzuges sowie der Gartenstrukturen die Bedeutung als avifaunistischer Lebensraum als bedeutend eingeschätzt.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass sich die bis an die vorhandene Gehölzstrukturen des Grünzuges und der Gärten heranreichende Bebauung störend auf die hier lebende Avifauna auswirken kann.

Insgesamt gehen die zusätzlich bebauten Flächen als potenzieller faunistischer Lebensraum verloren.

Die tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens auf den faunistischen Lebensraum sind jedoch ohne detailliertere faunistische Bestandsaufnahmen nicht weiter zu quantifizieren.

Es wird insgesamt davon ausgegangen, dass die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut Fauna mit der Umsetzung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen insgesamt ausgeglichen werden können. Daher erfolgt in der tabellarischen Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) keine weitergehende Betrachtung zur Ermittlung eines Kompensationserfordernisses für dieses Schutzgut.

Orts- und Landschaftsbild:

Die mit dem Bebauungsplan vorbereitete städtebauliche Entwicklung orientiert sich mit ihrem Maßstab im wesentlichen an der bereits vorhandenen Bebauung. Eine Beein-

trächtigung des Landschaftsbildes im eigentlichen Sinne ist aufgrund der innerörtlichen Lage nicht gegeben. Dennoch erfolgt durch den Eingriff in den Baum- und Gehölzbestand des Grünzuges ein erheblicher Eingriff in das Ortsbild.

Mit den Festsetzungen zur Eingrünung des Aldi-Marktes mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen und Laubgehölzen wird dieser landschaftlich soweit möglich eingebunden. Darüber hinaus sollen südlich an das Plangebiet angrenzend in dem verbleibenden Grünzug aus dem Ersatzerfordernis für zu fällende Bäume neue Laubbäume gepflanzt werden.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass mit der Umsetzung der festgesetzten Ersatzpflanzungen (siehe Anlage 3) der Eingriff in das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild ausgeglichen werden kann.

5.3.4 Ausgleich der Eingriffe / Öko-Konto

Zum Ausgleich der vorgenannten Eingriffe sind landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich, um die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zu kompensieren. Der nach der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) und der Ermittlung des erforderlichen Baumersatzes (Anlage 3) erforderliche Maßnahmenumfang kann innerhalb des Bebauungsplans nicht realisiert werden.

Nach der tabellarischen Ermittlung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (Anlage 2) ergibt sich für die flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt ein Kompensationsdefizit von 356,20m² (gerundet auf 360m²). Damit ist für die Kompensation der Eingriffe zusätzlich eine externe Maßnahmenfläche erforderlich.

Die Kompensation der flächenhaften Eingriffe erfolgt auf einer Maßnahmenfläche, die der Vorhabenträger erworben hat. Die Fläche befindet sich auf dem Gebiet der Stadt Lübeck in der Gemarkung Groß Steinrade, Lage Scheebenboom auf dem Flurstück 34. Die Maßnahmenfläche ist insgesamt 18.396m² groß, wovon bisher 6.000m² für die Kompensation der Eingriffe aus dem Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 23.23.00 Großsteinrade/ Drögeneck-Suterland der Stadt Lübeck als „Ökopool-Fläche“ in Anspruch genommen wurden. Die Fläche soll nach den Angaben des Grünordnungsplanes zu vorgenanntem Bebauungsplan aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung genommen und künftig der natürlichen Sukzession überlassen werden. Die Ausgleichsfläche ist über Knicks und eine bereits direkt angrenzende Sukzessionsfläche gut mit benachbarten Biotopen vernetzt.

Die Fläche liegt nach derzeitigem Planungsstand im Trassenbereich der K13 und wird von dieser zerschnitten. Der östlich der K13 verbleibende Flächenanteil ist für Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der K13 vorgesehen.

Dennoch ist der Ausgleich der flächenhaften Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt (360m²) hinsichtlich der hier noch zur Verfügung stehenden Kompensationsfläche vollständig auf der „Ökopool-Fläche“ möglich, so dass die Kompensationsdefizite im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 21.02.10 der Stadt Lübeck (siehe Anlage 2) für diese Schutzgüter hier in vollem Umfang ausgeglichen werden können. Nach der Zuordnung des Kompensationsbedarfs für diesen Bebauungsplan verbleiben auf der „Ökopool-Fläche“ weitere noch zu ermittelnde Flächenanteile für die Zuordnung von Kompensationserfordernissen aus weiteren Vorhaben.

Nach der Ermittlung des erforderlichen Baumersatzes (Anlage 3) sind insgesamt 30 Ersatzbäume zu pflanzen. Davon sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes 9 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzen. Für die verbleibenden 21 Bäume wird die Stadt Lübeck Ersatzstandorte für die Ersatzpflanzung durch den Vorhabenträger zur Verfügung stellen. 2 bis 3 Bäume sollten davon zwischen den Fußweg der Grünzugverbindung und die im Plangebiet angrenzenden Stellplätze gepflanzt werden.

5.3.5 Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung - Kostenübernahme

Mit der Umsetzung der landschaftspflegerischen Maßnahmen auf der „Ökopool-Fläche“ durch den Vorhabensträger können auch die im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 21.02.10 (siehe Anlage 2) ermittelten Kompensationserfordernisse für die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt (360m²) vollständig ausgeglichen werden.

Mit der Pflanzung von 21 Laubbäumen durch den Vorhabensträger im Gebiet der Stadt Lübeck können auch die im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zum Bebauungsplan Nr. 21.02.10 zur Ermittlung des erforderlichen Baumersatzes (siehe Anlage 3) ermittelten Kompensationserfordernisse für das Schutzgut Flora vollständig ausgeglichen werden.

Die mit dem B-Plan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft können daher als zulässig betrachtet.

Die entstehenden Ausgleichskosten für die flächenhaft auszugleichenden Eingriffe (Anlage 2) sowie für den Baumersatz (Anlage 3) sind durch den Vorhabensträger zu tragen. Die Stadt Lübeck schließt zu diesem Zweck mit dem Vorhabensträger einen städtebaulichen Vertrag ab, der die Stadt von allen im Zusammenhang mit der Umsetzung der für das Vorhaben erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen anfallenden Kosten befreit.

5.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Gas, Elektrizität und Telephon sind im Brüder-Grimm-Ring mit ausreichender Kapazität vorhanden. Der Brandschutz in Moisling ist durch die Berufsfeuerwehr der Hansestadt Lübeck sichergestellt. Der Löschwasserbedarf von 48 m³/h ist gemäß dem Erlass des Innenministers vom 24.08.1999, Az.: IV 334 - 166.701.400 „Löschwasserversorgung“ abzusichern, im Brandfall besteht die Entnahmemöglichkeit aus dem Trinkwasserrohrnetz.

Die bestehende Bebauung am Brüder -Grimm-Ring Nr. 9a bis 11a ist an einen Mischwasserkanal angeschlossen, das Grundstück Nr. 9 jedoch an das Trennsystem. Auf Grund der Überlastung beider Systeme sind die Ausführungen in Punkt 5.3.3 zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu berücksichtigen. Die Hauptfläche des Geschäftsneubaus sowie die davor liegenden Stellplatzflächen sollen über den bereits vorhandenen Hausanschluss an das Trennsystem angeschlossen werden. Auch die Grundstücksentwässerung der Ersatzbebauung muss im Trennsystem ausgeführt werden.

Auf die bestehenden Anlagen der ENERGIE UND WASSER LÜBECK GMBH sowie der Breitbandkommunikationsanlagen, betrieben durch KABEL-DEUTSCHLAND, ist bei den Baumaßnahmen Rücksicht zu nehmen.

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck. Wertstoffcontainer befinden sich auf der gegenüberliegenden Verkehrsfläche.

6. Immissionsschutz

Der Neubau des Marktes wird baulich so ausgeführt, dass eine Lärmbeeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete vermieden wird. Für deren Beurteilung im Baugenehmigungsverfahren ist die Vorlage eines Lärmprognosegutachtens eines anerkannten Sachverständigen notwendig. Die bereits vorliegenden Ergebnisse dieses Gutachtens (HANSEATISCHES LÄRMKONTOR, LÜBECK) lassen erkennen, dass die in der Ausführungsplanung vorgesehenen Schutzmaßnahmen ausreichen, um die Richtwerte einzuhalten. In einem Immissionspunkt ergibt sich eine rechnerische Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 1 dB (A), was bei der Gesamtbetrachtung wegen seiner Geringfügigkeit tolerabel ist.

Das Gutachten geht zur Erlangung dieses Ergebnisses von folgenden Bauausführungen aus, die entsprechend festgesetzt sind:

- Eine Anlieferung zur Nachtzeit (zwischen 22 Uhr abends und 6 Uhr morgens) finden nicht statt.
- Die Fahrgassen der Stellplatzanlage müssen eine Asphaltdecke erhalten, so dass der Lärm durch geschobene Einkaufswagen an der Quelle minimiert wird,
- die südlichen Stellplätze sind durchgehend als Carport auszubilden, so dass das Dach und seine Rückwand einen Schallschutz herstellen,
- die Rampe der Anlieferung wird mit einer Schutzwand versehen werden, sodass Lärmabstrahlungen zum südlich liegenden Wohngebäude vermieden werden.

Weitergehend detaillierte Vorschläge zu Möglichkeiten der Bauausführung können dem Gutachten entnommen werden.

7. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für notwendige Maßnahmen zur inneren Erschließung und für Ausgleichsmaßnahmen für die geplanten Eingriffe dieses B-Planverfahrens werden vom Vorhabensträger übernommen. Kosten für die Hansestadt Lübeck entstehen nicht.

8. Übersichtsplan

M 1 : 1.000

Lübeck, den 07.03.2005

Fachbereich 5 Planen und Bauen


5.610.2 - Bereich Stadtplanung

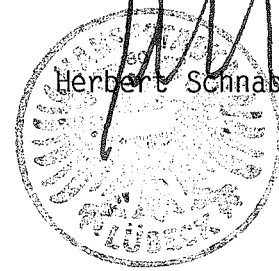
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung

Im Auftrag

Im Auftrag




Franz-Peter Boden
Bausenator



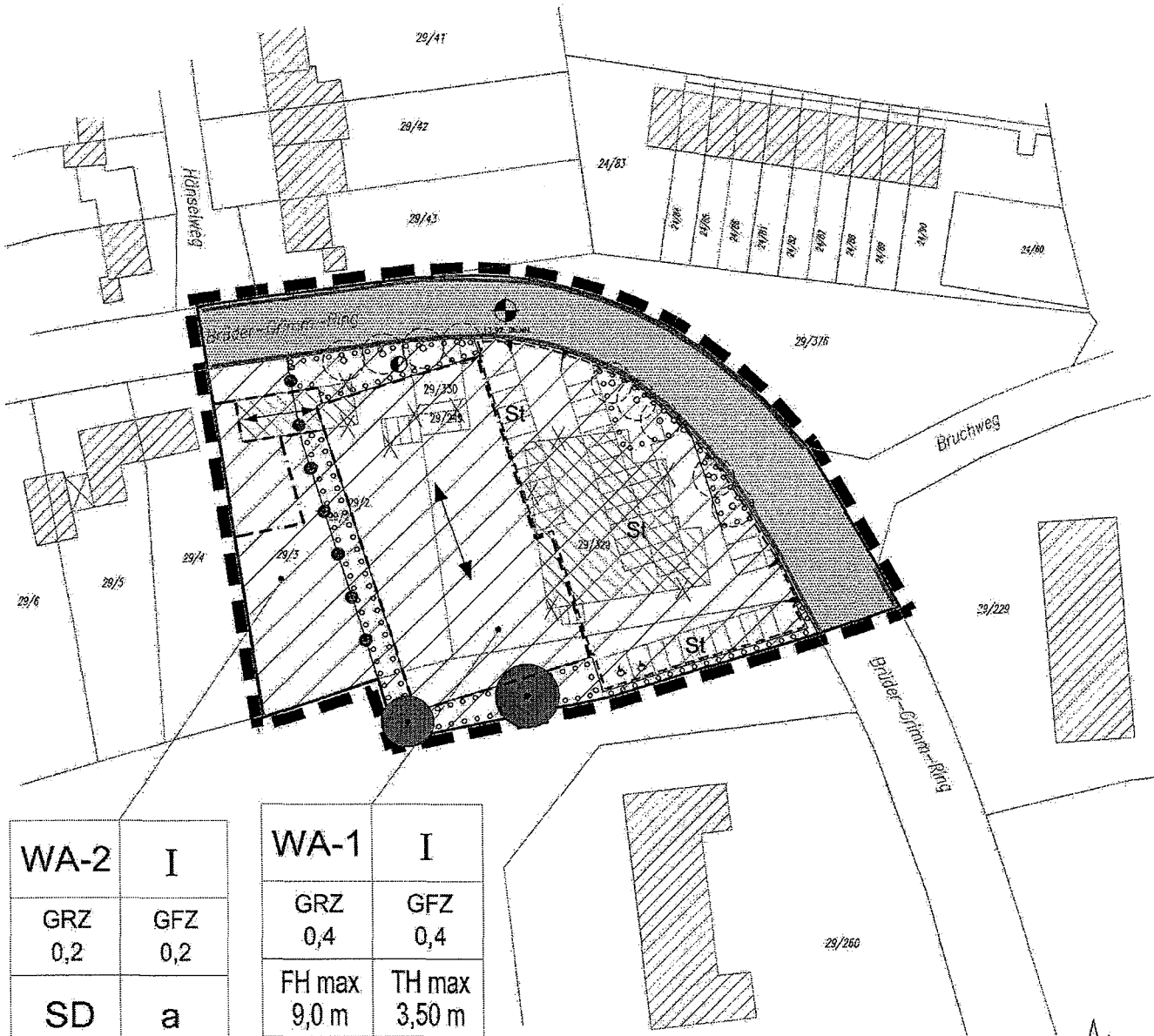

Herbert Schnabel

Erarbeitet durch stadtplanung bruns,

Sophienstraße 19-21, 23560 Lübeck, Tel. 0451-705728


SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 21.02.10

MOISLING WEST BRÜDER - GRIMM - RING



WA-2	I
GRZ 0,2	GFZ 0,2
SD	a

WA-1	I
GRZ 0,4	GFZ 0,4
FH max 9,0 m	TH max 3,50 m
SD	a

Hansestadt LÜBECK 
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung

M. 1 : 1000

Die Höhenangaben entstammen der bisherigen Rechtsfassung

