

BEGRÜNDUNG und UMWELTBERICHT

(§ 9 (8) und § 2a BauGB)

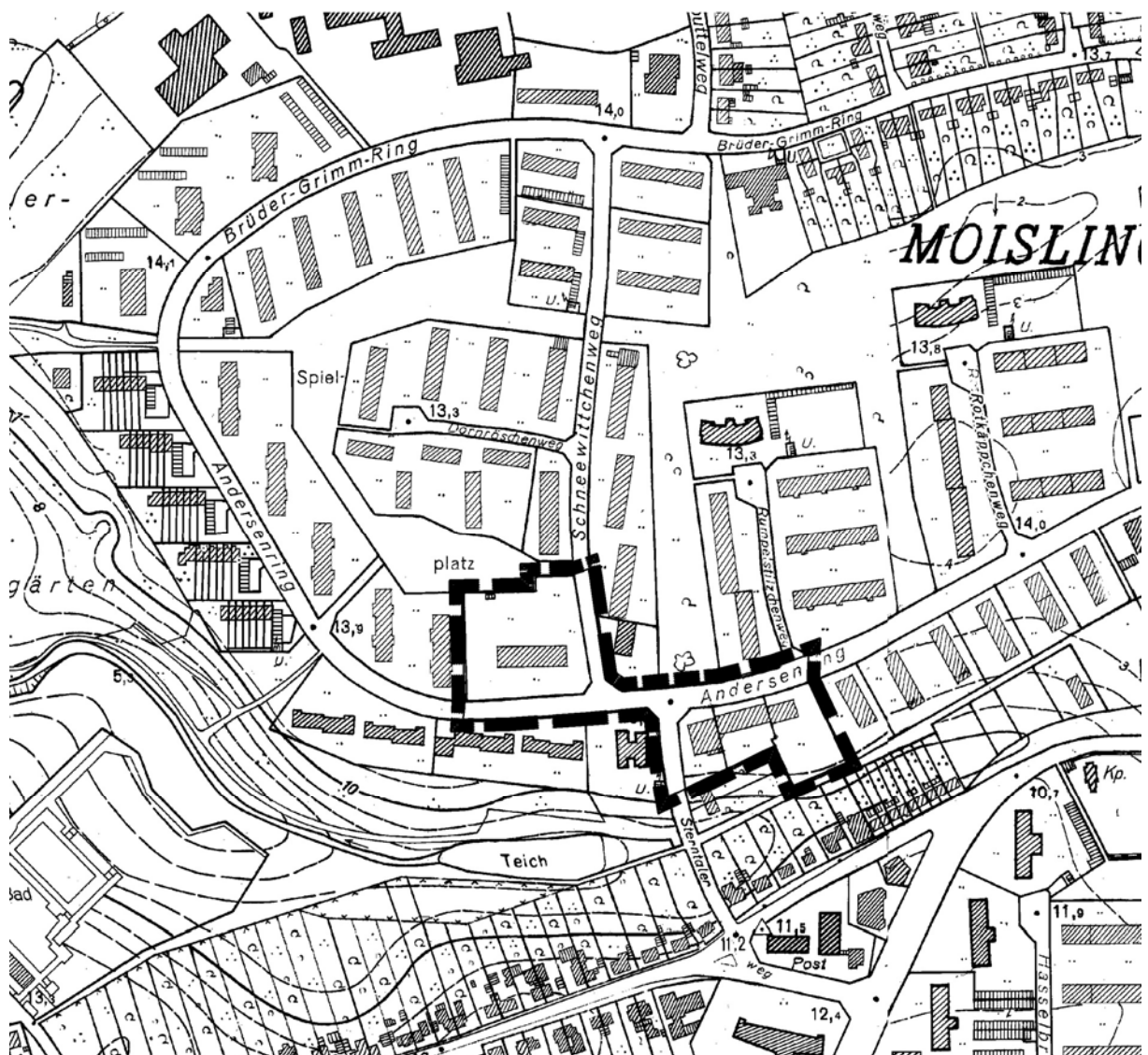
zum Bebauungsplan 21.02.11 - Moisling-West, Andersenring

(11. Änderung)

Fassung vom 02. Januar 2006

Übersichtsplan

Lageplan (ca. M. 1:5000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	1,53 ha
Sondergebiet	0,55 ha
Allgemeines Wohngebiet	0,48 ha
Grünfläche	0,03 ha
Verkehrsflächen	0,47 ha

1.2 Großflächiger Einzelhandelsbetrieb

Bruttogeschossfläche:	GRZ 0,4
Nettoverkaufsfläche:	maximal 1.400 m ²

1.3 Wohneinheiten

Wohneinheiten Bestand:	16
Wohneinheiten geplant:	12

Zusätzliche Einwohner: ~18

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 21.02.11 liegt im Stadtteil Moisling und umfasst folgende Flurstücke:
29/190; 29/237, 29/277 und Teile der Flurstücke 29/148 (tlw.), 29/157 (tlw.) und 29/374 (tlw.).

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der Bereich Andersenring/Brüder-Grimm-Ring ist geprägt durch mehrgeschossige Siedlungsbauten der 70er Jahre. Bedingt durch das Alter der baulichen Anlagen und das geänderte Nachfrageverhalten der Mieter sind Modernisierungen bzw. Sanierungen notwendig und auch bereits begonnen worden. Größere Wohnblöcke werden aufgrund des Sanierungsaufwandes und der geringen Akzeptanz teilweise auch gänzlich rückgebaut. Auf dem Flurstück 29/190, dem Standort des geplanten Verbrauchermarktes, stand ein größerer Wohnblock, der zurückgebaut wurde.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 21.02.9. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Der bestehende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck weist für den Geltungsbereich Wohnbauflächen aus. Auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes kann jedoch verzichtet werden, da von den Vorgaben auf nur einem Flurstück abgewichen wird. Die Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes für den geplanten Verbrauchermarkt ist aufgrund der fehlenden Parzelleschärfe des Flächennutzungsplanes unerheblich.

Der Entwurf des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck weist die Flächen als Bauflächen aus, so dass die Änderung des bebauungsplanes den Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes folgt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung eines Verbrauchermarktes zu schaffen.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Verlagerung eines Verbrauchermarktes innerhalb eines integrierten Standortes
- Sicherung der verbrauchernahen Versorgung
- Flächenmäßige Zuordnung von Einkaufsmöglichkeiten zu Wohnstandorten
- Sicherung einer räumlich ausgewogenen Verteilung des Warenangebotes
- Erreichbarkeit für die nicht motorisierte Bevölkerung
- Fortentwicklung des vorhandenen Ortsteils und seiner Attraktivität, Lebensqualität und des gesellschaftlichen Lebens
- Verbesserung der städtebaulichen Situation im Einmündungsbereich des Sterntalerweges in den Anderssenring

Die coop Schleswig-Holstein eG betreibt bereits einen Sky-Verbrauchermarkt im Gebiet. Er befindet sich im Erdgeschoss der Wohngebäude des Allgemeinen Wohngebietes im östlichen Teil des Geltungsbereiches an der Ecke Anderssenring/Sterntalerweg. Er stammt aus der Entstehungszeit der Siedlung Anfang der 60er Jahre. Die Anlieferung, Anfahbarkeit, innere Organisation, Produktdarbietung usw. entsprechen nicht mehr einem modernen Verbrauchermarkt. Die notwendigen Modernisierungsmaßnahmen sind am vorhandenen Standort nicht realisierbar. Die Verlagerung auf die andere Straßenseite bietet erstmals die Möglichkeit einer den heutigen Anforderungen entsprechenden Neustrukturierung.

Es handelt sich nach wie vor um einen rein auf die Nahversorgung eines dicht besiedelten Gebietes ausgerichteten Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie negative Auswirkungen auf die infrastrukt-

turelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt sind nicht zu erwarten

Der im Norden angrenzende Grünzug wird durch die Bereitstellung von Ausgleichsflächen auf dem Grundstück der coop im Bereich der Einmündung Schneewittchenweg verbreitert und somit in seiner Funktion und Bedeutung für das Gebiet gestärkt.

Der Bereich des bisherigen Standortes des Verbrauchermarktes wird in den Geltungsbereich mit einbezogen, um über eine maßvolle Aufstockungsmöglichkeit des eingeschossigen Anbaus die städtebauliche Situation im Bereich der Einmündung Sterntalerweg zu verbessern und die Vermarktungschancen für eine Nachnutzung der Verkaufsflächen zu steigern. Da die Flächenausweisung „Allgemeines Wohngebiet“ unverändert erhalten bleibt, ist eine Nutzung durch Discounter ausgeschlossen. Eine Ansiedlung kleinteiliger Läden ist hingegen ausdrücklich gewünscht und soll durch die Ausweisung gefördert werden.

5. Inhalt der Planung

5.1 Bestand

Im Bereich des geplanten Sondergebietes weist der rechtskräftige Bebauungsplan ein reines Wohngebiet mit einem maximal zehngeschossigen Baukörper, in offener Bauweise, mit Flachdach, nebst oberirdischer Garagen und deren Zufahrt aus.

Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes weist bereits der rechtskräftige Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet aus. Die Festsetzungen werden weitestgehend übernommen. Für den Baukörper an der Ecke Sterntalerweg/Andersenring wird abweichend zur bisherigen eingeschossigen Bauweise eine viergeschossige Bebauung ermöglicht.

Im Bereich des geplanten Sondergebietes sind die angrenzenden Baugebiete als Reine Wohngebiete mit abweichenden Angaben zum Maß der baulichen Nutzung festgesetzt. Im Norden grenzt ein Grünzug als öffentliche Parkanlage an das Sondergebiet.

5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Ein bisher zu Wohnzwecken mit einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück wird zukünftig von einem Verbrauchermarkt für die Versorgung des Gebietes genutzt. Die Planung dient einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und ist deshalb vernünftigerweise geboten. Die Ausnutzung des Grundstückes wird in der Fläche erfolgen, weil alle Nutzungen des Verbrauchermarktes ebenerdig angeordnet sind. Die bisherige Nutzung war deutlich vertikal, verbunden mit einer geringeren Versiegelung des Grundstückes.

Die Umnutzung des Grundstückes geht einher mit einer Verkehrsverlagerung, weg vom bisherigen Verbrauchermarkt hin zum neuen Standort. Die Verlagerung ist mit einer Zunahme des Verkehrs verbunden, da die Verkaufsflächen deutlich er-

hört werden. Durch die Ausrichtung des Marktes als Nahversorger und die hohe Bevölkerungsdichte im unmittelbaren Einzugsbereich ist mit einem deutlich überproportionalen Anteil von Fußgängern und Radfahrern unter den Kunden zu rechnen.

Die für das Sonstige Sondergebiet zulässige maximale Grundflächenzahl und deren Überschreitung sollen einerseits die Größe der baulichen Anlage beschränken und andererseits den Flächenbedarf der Stellplätze und deren Zufahren auf der relativ geringen Grundstücksgröße planungsrechtlich absichern.

Die festgesetzte Firsthöhe soll die Höhenentwicklung der baulichen Anlage beschränken, um bei der zulässigen flächenhaften Entwicklung des Baukörpers das Bauvolumen zu begrenzen. Aus den gleichen Gründen ist ebenfalls die Geschossigkeit der baulichen Anlage begrenzt worden.

Die abweichende Bauweise wurde festgesetzt, um die notwendige Gebäudelänge von über 50m und eine Grenzbebauung im Norden durch die Einhausung der Anlieferung zu ermöglichen.

Die festgesetzte Dachbegrünung für den Verbrauchermarkt, dessen Anlieferung und des Daches des Lärmschutzwand 1 dient der Verbesserung des Boden- und Wasserhaushalts, der visuellen Aufwertung, der Minimierung des Eingriffs und einer Reduzierung der Aufheizung.

Auf den Grundstücken des bisherigen Verbrauchermarktes ist eine bauliche Verdichtung im Sinne einer Aufstockung eines bestehenden Gebäudeteils möglich. Durch die mögliche Aufstockung wird die Ecksituation Sterntalerweg/Andersenring städtebaulich gestärkt. Dadurch kann sich eine deutliche Eingangssituation in das Wohngebiet von der Niendorfer Straße her entwickeln. Die zulässigen Nutzungen im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ermöglichen die Entwicklung zu einem Nahversorgungsschwerpunkt für das Wohngebiet Andersenring/Brüder-Grimm-Ring. Durch die Beibehaltung der Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ werden städtebauliche Fehlentwicklungen vermieden. Die übrigen Festsetzungen folgen dem Bestand bzw. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

In dem ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet sind neben den bereits vorhandenen Wohneinheiten ca. 12 zusätzliche Wohneinheiten oder sonstige zulässige Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes in der möglichen Erhöhung des eingeschossigen Baukörpers an der Ecke Sterntalerweg/Andersenring auf vier Vollgeschosse möglich.

5.3 Erschließung

Die vorliegende Planung stellt die Änderung eines bestehenden Bebauungsplanes dar. Die Erschließung ist gesichert. Die Änderung der Nutzung für den geplanten Verbrauchermarkt stellt keine deutlich anderen Anforderungen an die Erschließung als das bisher vorhandene mehrgeschossige Mietshaus.

Die vorhandenen Straßen im Geltungsbereich sind öffentliche Straßenverkehrsflächen. Der Stellplatz für den Verbrauchermarkt bekommt zwei Zufahrten, eine im Schneewittchenweg und eine im Andersenring.

Das Gebiet ist durch die Buslinien mit mehreren Haltestellen optimal an das ÖPNV-Netz der Stadtverkehr Lübeck GmbH angeschlossen und genügt damit den Erschließungsstandards des 2. Regionalen Verkehrsplanes (RNVP)

5.4 Parkplätze, Stellplätze, Garagen

Für das Baugebiet brauchen keine zusätzlichen öffentlichen Stellplätze geschaffen zu werden. Die nach Stellplatzerlass notwendigen privaten Stellplätze für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb werden auf dem Grundstück im Sondergebiet geschaffen.

Die notwendigen Stellplätze für die Erweiterungsmöglichkeiten im Allgemeinen Wohngebiet können durch den Wegzug des Verbrauchermarktes auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes nachgewiesen werden.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Entwässerung sowie die zur Versorgung des Gebietes notwendigen Leitungen für Elektrizität, Gas, Wasser und Kommunikation sind bereits vorhanden und verfügen über ausreichende Kapazitäten für die geplante Nutzungsänderung im Gebiet.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

6.1.1 Angaben zum Standort

Mit Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21.02.11 soll die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Ortsteil Moisling geschaffen werden. Der Verbrauchermarkt soll auf dem Eckgrundstück Schneewittchenweg / Andersenring entstehen.

Mit in das Plangebiet wurden bestehende Verkehrsflächen sowie das schräg gegenüberliegende Eckgrundstück Andersenring / Sterntalerstraße einbezogen. Hier soll für ein bislang eingeschossiges Gebäudeteil eine dreigeschossige Bauweise ermöglicht werden. Weitere umwelterhebliche oder eingriffsrelevante Nutzungsveränderungen sind hier nicht vorgesehen, so dass sich die nachführenden Ausführungen auf das übrige Plangebiet beschränken.

6.1.2 Art des Vorhabens und Festsetzungen

Das für die Bebauung des Marktes vorgesehene Flurstück 29/190 wird als Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ festgesetzt. Das Gebäude ist auf der Westseite des Grundstückes vorgesehen. Zufahrtsmöglichkeiten auf die Stellplatzanlage sind sowohl vom Andersenring als auch vom Schneewittchenweg möglich. Randlich sind Grünflächen vorgesehen.

6.1.3 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das Plangebiet umfasst eine Gebietsgröße von 5.762 m².

Eingriffsrelevante Plangrößen sind

der Verbrauchermarkt mit

2.346 m²,

Zufahrten mit

1.230 m² und

Stellplätze in einer Größenordnung von

1.258 m².

6.2 Inhalt und Ziele des Plans

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verbrauchermarktes zu schaffen.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Errichtung eines Verbrauchermarktes zur Versorgung des Gebietes mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Verbesserung der städtebaulichen Situation im Einmündungsbereich des Sterntalerweges in den Anderssenring

6.3 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben der Standorte

Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist die Errichtung eines großflächigen Verbrauchermarktes und der dazugehörigen Stellplätze zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet werden die Ursprungsfestsetzungen übernommen und der Bestand gesichert. Außerdem wird die Erhöhung eines eingeschossigen Bauteils auf vier Geschosse ermöglicht.

6.4 Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden

Mit der Erstbebauung erfolgten umfangreiche Flächenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen, so dass die Böden auf ganzer Fläche anthropogen überprägt wurden. Durch die geplante Nutzung im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ erhöht sich der Grad der Versiegelung.

6.5 Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

6.5.1 Fachgesetze

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten sind. Im Umweltbericht sind insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und biologische Vielfalt zu bewerten.

Nachfolgend aufgeführte Richtlinien, Gesetze, Verordnungen und Erlasse sind für die Abarbeitung des vorliegenden Umweltberichtes zu beachten:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004

- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung i.d.F. der Bekanntmachung vom 5. Sept. 2001, zuletzt geändert durch G.v. 18. Juni 2002 (UVPG)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 25. März 2002 (BNatSchG)
- Landesnaturschutzgesetz i.d. Fassung der Bekanntmachung vom 18. Juli 2003 (LNatSchG)
- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten über das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 3. Juli 1998

Das novellierte BauGB integriert die umweltbezogenen Anforderungen des Gemeinschaftsrechts im Bereich der Bauleitplanung mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Verfahrensschritte auf hohem Umweltschutzniveau zu vereinheitlichen und zu stärken. So ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Hier sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, beschreiben und zu bewerten. Wichtige Grundlagendaten stellt der vorliegende Grünordnungsplan zusammen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung und wird der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zugänglich gemacht.

Eine planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB lässt sich für die vorgesehene Nutzungsstruktur nicht ableiten, so dass auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung zu prüfen ist.

Die naturschutzrechtlichen Bestimmungen zur Eingriffsregelung finden sich im § 18 ff des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie in den §§ 7 bis 9 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatSchG). Nach § 7 Abs. 1 LNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können, als Eingriff zu werten.

Nach § 15 a oder b LNatSchG geschützte Biotop oder andere Schutzgebiete sind von der Planung nicht berührt.

Die Mustersatzung des Landes zum Schutz der Bäume findet als Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck Anwendung.

Grundlage der schalltechnischen Untersuchung ist die TA-Lärm (Technische Ausführungsvorschrift Lärm) in ihrer neuesten Fassung.

6.5.2 Fachplanungen

Konkrete übergeordnete landschaftsplanerische Zielsetzungen sind nur dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (Entwurf 2004) zu entnehmen.

Im Entwicklungsteil zum Landschaftsplan wird für den gesamten Siedlungsteil von Moisling mit dem Kürzel SE die Entsiegelung und anschließende Begrünung von versiegelten Flächen und mit dem Kürzel SV keine weitere Siedlungsverdichtung empfohlen.

6.6 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltmerkmale und Umweltauswirkungen

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

6.6.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Bestand

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Das Eingriffsgrundstück war mit einem 10-geschossigen Wohnhaus bebaut. Die nicht überbauten Flächen waren vermutlich als Gehwege, Terrassen- und Hofflächen ebenfalls befestigt oder unterlagen einer intensiven gärtnerischen Nutzung. Großgrünbestand verblieb im Norden des Flurstückes im Übergangsbereich zur nördlich angrenzenden Grünfläche. Entlang des Schneewittchenweges und des Andersenrings wird das Flurstück von einer Ligusterschnitthecke begrenzt.

Nach Abriss des gesamten Gebäudebestandes stellt sich das Grundstück heute als eingezäunte Baulücke dar.

Der Siedlungsteil ist von Geschosswohnungsbauten geprägt.

Bewertung

Die innerörtliche Lage und vor allem die nach Abriss des Gebäudebestandes entwickelte Biotopausstattung sind so beschaffen, dass eine Fläche mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsermittlung) zu bewerten ist. Nur die Flächenanteile mit Baumbestand rechtfertigen eine höhere naturschutzfachliche Einstufung des Eingriffsgrundstückes. Die nördlich angrenzende Gehölzfläche erfüllt trotz des hohen Störgrades gewisse lokale Biotopverbundfunktionen. Die Anbindung zu höherwertigen Grünflächen ist jedoch nur eingeschränkt ausgebildet.

6.6.2 Schutzgut Boden

Bestand

Mit der Erstbebauung erfolgten umfangreiche Flächenversiegelungen, Bodenverdichtungen, Abgrabungen und Aufschüttungen, so dass die Böden auf ganzer Fläche anthropogen überprägt wurden.

Bewertung

Die natürliche Bodengenese im Oberboden und das Relief wurden mit der Überbauung des Geländes irreversibel zerstört. Es sind somit keine besonderen Bodenfunktionen hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft zu beschreiben. Dennoch ist zu beachten, dass grundsätzlich alle Böden gegenüber Versie-

gelung als hoch empfindlich einzustufen sind, da mit einer Überbauung nahezu alle Bodenfunktionen irreversibel zerstört werden.

Es liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor, die eine Kennzeichnungspflicht im Bebauungsplan begründen.

Schützenswerte Oberflächenformen oder besondere Geotope werden von der Planung nicht berührt.

6.6.3 Schutzgut Wasser

Bestand

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushalts ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen.

In enger Relation zum Schutzgut Boden sind auch die Funktionen des Bodenwasserhaushalts durch die Negativfolgen der Erstbebauung erheblich gestört. Oberflächenwasser sind von der Planung nicht berührt.

Bewertung

Alle Funktionen hinsichtlich des Bodenwasserhaushalts und des Grundwasserschutzes sind aufgrund der vorherigen Bebauung gestört. Besondere Speicher- und Reglerfunktionen oder Empfindlichkeiten sind nicht zu bewerten.

6.6.4 Schutzgut Luft und Klima

Bestand

Durch Bebauung und sonstiger Oberflächenprägung wurden die kleinklimatischen Verhältnisse negativ beeinflusst. Die Luftqualität und sonstigen bioklimatischen Verhältnisse ist durch die Verkehrsflächen beeinträchtigt.

Bewertung

Auch nach erfolgtem Gebäudeabtrag und den Flächenentsiegelungen sind keine klimatisch bedeutsamen Bereiche mit Beitrag zur Frischluftproduktion oder zur Entstehung von Kaltluft entstanden. Im Plangebiet sind keine größeren Gehölzflächen, die einen Teilbeitrag zur Filterfunktion von Schadstoffen oder auch zur Reduktion von Lärmemissionen leisten könnten.

6.6.5 Schutzgut Landschaft

Bestand

Das Plangebiet nebst Umgriff ist vollständig anthropogen überprägt. Weniges Großgrün, Verkehrsflächen und die Bauweise des umgebenden Gebäudebestandes mit bis zu 6 Geschossen prägen den Ortseindruck in diesem Siedlungsteil.

Bewertung

Dem Schutzgut Landschaft sind keine besonderen Funktionen beizumessen.

6.6.6 Schutzgut Mensch

Überplanung menschlicher Nutzungen

Bestand

Das geplante sonstige Sondergebiet überplant ein rechtskräftiges Reines Wohngebiet. Das dort befindliche Wohngebäude wurde aber bereits vor Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes mangels Bedarf rückgebaut.

Immissionen

Bestand

Es existiert bereits ein Sky-Verbrauchermarkt am Andersenring/Ecke Sterntalerweg. Dieser Standort muss aufgegeben werden und wird in das geplante Sonstige Sondergebiet verlagert. Damit verlagert sich auch der bestehende Emissionsort.

Bewertung

Das Schutzgut Mensch ist von der zu erartenden Verlagerung des Emissionsortes betroffen. Durch eine Geräuschemissionsprognose wurden die Auswirkungen am neuen Standort unter Berücksichtigung der Vergrößerung der Verkaufsflächen geprüft und Maßnahmen zur Vermeidung und Reduzierung von Emissionen sowie zum aktiven Lärmschutz vorgeschlagen. Diese Maßnahmen haben Eingang in die Entwurfsgestaltung und die Festsetzungen des vorliegenden Entwurfes gefunden.

6.6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand

Es sind keine Kultur- und Sachgüter im Bestand bekannt

Bewertung

Dem Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind keine besonderen Funktionen beizumessen.

6.6.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schützgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schützgütern zu betrachten. Die Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten schutzgüterbezogenen Auswirkungen, betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Im Zuge der Bauleitplanung sind die Entwicklungsalternativen ohne angestrebte Planung und mit Umsetzung der Planung gegenüberzustellen.

6.7.1 Nullalternative

Die Nullalternative betrachtet die mögliche Entwicklung im Geltungsbereich ohne Aufstellung des Bebauungsplanes.

In diesem Falle wäre eine Entwicklung auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes möglich. Danach könnte die Fläche erneut als reines Wohngebiet mit einem bis zu 10-geschossigen Wohnblock und dazu gehörender Nebenanlagen und Stellplätze bebaut werden. In diesem Falle würde die Flächenversiegelung geringer als bei dem geplanten Sonstigen Sondergebiet ausfallen, aber die Wirkung eines 10-geschossigen Wohnblocks wäre städtebaulich deutlich negativer zu beurteilen. Die Entwicklung dieser Wohnform geht in Richtung Rückbau und nicht in Richtung Kapazitätserweiterung. Es besteht keine Nachfrage nach Mietwohnungen in dieser baulichen Form.

Der bestehende Verbrauchermarkt Andersenring/Sterntalerweg ist unwirtschaftlich und muss mittelfristig geschlossen werden. Ohne Standortalternative würde es keinen Verbrauchermarkt im Gebiet geben und alle Einkäufe würden außerhalb mit dem PKW getätigt werden.

6.7.2 Umsetzung Bebauungsplan

Die Umsetzung des Bebauungsplanes attraktiviert das Wohnumfeld durch eine quantitative und qualitative Verbesserung der Nahversorgungsfunktion. Das Umfeld hat die Funktion einer Schlafsiedlung mit sinkender Akzeptanz durch das Alter der baulichen Anlagen und unattraktiver städtebaulicher und architektonischer Erscheinung. Eine Nutzungsbereicherung durch Stärkung der Nahversorgung stärkt die Wohnsiedlung.

Die Auswirkungen der Erweiterung der Versorgungsfunktion auf Verkehr und Emissionen dürften geringer ausfallen, als die gesetzlichen Verordnungen prognostizieren, da in dem Wohngebiet die Möglichkeit ausgebaut wird, zu Fuß oder mit dem Fahrrad einzukaufen. Es besteht kein Grund zu der Annahme, dass der neue Markt nennenswert externe Kunden anziehen wird, da auf Grund seiner Lage keine Außenwirkungen über das Wohngebiet hinaus zu erwarten sind.

6.8 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs.1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln.

Überplant wird ein innerörtlicher Standort, der aufgrund der Vorbebauung und der innerörtlichen Lage ohne Anbindung an höherwertige Biotopbereiche keine besondere Schutzfunktionen aufweist. Die Neubebauung des Grundstückes ist aus naturschutzfachlicher Sicht unkritisch. Die bauliche Inanspruchnahme dieses ehemals bebauten Standortes verhindert zudem schwerwiegendere Eingriffe im Außenbereich, wo mit der Bebauung zudem die Zersiedelung der Landschaft weiter vorangetrieben werden würde.

Der im Rahmen einer numerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanz ermittelte Kompensationsumfang in Höhe von nur 75 m² kann auf dem Eingriffsgrundstück

durch Ergänzungspflanzungen auf der Nordseite des Marktes und durch Neuanpflanzungen mittels heimischer Gehölzarten und zusätzlicher Fassadenbegrünung auf der Westseite erbracht werden.

6.8.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Es wird eine innerstädtische Fläche überplant, die für die Besiedlung von Pflanzen und Tieren nur eine sehr eingeschränkte Bedeutung hat. Die Standortwahl ist somit wichtigster Beitrag zur Eingriffsvermeidung.

Mit der vorgesehenen Extensiv-Dachbegrünung wird ein Sonderstandort für Arten- und Lebensgemeinschaften entstehen. Begrünte Dächer können als Rückzugs- und Entwicklungsflächen besondere Bedeutung bekommen, wenn gefährdete und seltene Pflanzenarten angesiedelt werden. Je stärker die Vegetationsschicht, desto größere Artenvielfalt kann erreicht werden. Vorgeschrieben ist eine mindestens 10 cm dicke Substratschicht. Auch als Rast- und Ruheplatz für Vögel oder auch für Insekten können wertvolle Lebensräume entstehen.

Die vorgesehenen flächigen Anpflanzungen im Norden und Westen des Flurstückes, vor allem die Ergänzung zum vorhandenen Großbaumbestand und mit Einschränkung auch die Fassadenbegrünungen tragen zu einer weiteren Gebietsbegrünung bei und werden mittelfristig höherwertige innerstädtische Lebensraumstrukturen für daran angepasste Tierarten bilden. In der nördlichen Maßnahmenfläche sollen schattentolerante Gehölzarten den Nischen- und Struktureichtum dieser von Großbäumen ohne jeglichen Unterstand geprägten Fläche erhöhen. Zudem kann die Biotopverbundfunktion der angrenzenden Grünfläche erhöht und einen Beitrag zum Sichtschutz geleistet werden. In der Maßnahmenfläche entlang der westlichen Flurstücksgrenze sollen über Einzelbaum- und Strauchpflanzungen i.V. mit Fassadenbegrünungen eine wirksame Abschirmungs- und Eingrünungsfläche entwickelt werden.

6.8.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der Vorbelastung infolge der vorherigen Überbauung und aufgrund der gegebenen sonstigen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden kann die Standortwahl auch hinsichtlich dieses Schutzgutes als wirksamer Beitrag zur Eingriffsminderung angesehen werden.

Die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauart auszuführen, um den Versiegelungsgrad herabzusetzen und die dadurch induzierten Eingriffsfolgen zu minimieren.

6.8.3 Schutzgut Wasser

Die Vorgabe, dass für die Stellplätze nur wasser- und luftdurchlässige Beläge eingesetzt werden dürfen, ist als eingriffsmindernde Maßnahme zum Bodenwasserschutz zu werten. Niederschlagswasser kann somit zumindest in Anteilen versickern.

Weiterer positiver Einfluss auf den Wasserhaushalt ist vor allem durch die vorgesehene extensive Dachbegrünung zu erwarten. Niederschlagswasser kann auf den Dachflächen zurückgehalten und muss nicht abgeleitet werden. Die Abflussmenge wird wirksam vermindert.

6.8.4 Schutzgut Klima / Luft

Auch hier sind durch die Stellplatzbefestigung und vor allem durch die Dachbegrünung Positiveffekte zu bilanzieren, da die durch die zusätzliche Versiegelung von Flächen hervorgerufenen Beeinträchtigungen auf das Meso- und Mikroklima, beispielsweise durch Aufheizungseffekte, wirksam herabgesetzt werden können. Zudem können begrünte Dächer staubförmige Immissionen zurückhalten.

6.8.5 Schutzgut Landschaft

Bereits mit Abriss des ehemals vorhandenen Gebäudebestandes kann ein wirksamer Beitrag zur Aufwertung des Ortseindrucks geleistet werden. Die Dachbegrünung der Neubebauung wird die Massivität eines gewerblich genutzten Gebäudes zu einem gewissen Grad mindern können. Die von den umgebenden Gebäuden mögliche Draufsicht auf das Gebäude wird vor allem während der Blühaspekte in den Sommermonaten verbessert. Die Fassadenbegrünung auf der Westseite des Gebäudes soll ebenfalls die ansonsten unschöne Rückansicht des Gebäudes auflockern.

6.8.6 Schutzgut Mensch

Die an das geplante Sonstige Sondergebiet grenzenden Reinen Wohngebiete haben hinsichtlich Emissionen ein erhöhtes Schutzbedürfnis.

Die Emissionen des Sonstigen Sondergebietes wurden durch eine Geräuschemissionsprognose untersucht (siehe Anlage). Die gesetzlichen Verordnungen und die darin festgelegten Berechnungsgrundlagen gehen von einem durchschnittlichen Verbrauchermarkt aus. Dieser wird nahezu ausschließlich von motorisierten Kunden genutzt. Der geplante Markt ist aber ein Nahversorger, d.h. auf Grund der Lage im Wohngebiet und der vorhandenen Wohndichte dient der geplante Markt der Gebietsversorgung. Eine nennenswerte Nutzung durch „externe Kunden“ kann ausgeschlossen werden. Ein überproportionaler Anteil von Kunden wird zu Fuß oder mit dem Fahrrad kommen. Das Angebot an Stellplätzen ist aber nach wie vor notwendig, um für nicht mobile Bewohnerinnen und Bewohnern sowie für größere Einkäufe die Erreichbarkeit mit dem PKW sicherzustellen.

Die Lage des Marktes und der Stellplätze wurde in Abstimmung mit dem Lärmschutzgutachter optimiert. Des Weiteren werden Festsetzungen zu Öffnungszeiten, Anlieferung und Fahrbahnbelägen getroffen, um die Emissionen zu minimieren. Außerdem werden zu den besonders betroffenen Gebäuden im Norden und Osten Schallschirme errichtet und die Ladezone wird eingehaust. Mit den beschriebenen Entwurfsoptimierungen und Schallschutzmaßnahmen sind in der Wohnnachbarschaft Beurteilungspegel von maximal 52 dB(A) zu erwarten. Es verbleiben Richtwertüberschreitungen des WR-Immissionsrichtwertes vom von 50 dB(A) um 2 dB.

Allerdings muss bei der Berechnung von einem durchschnittlichen Verbrauchermarkt ausgegangen werden. Die besonderen Effekte hinsichtlich Verkehrsreduzierung durch die Funktion eines Nahversorgers bzw. die Verkehrszunahme ohne Verbrauchermarkt finden keinen Eingang in die Berechnung.

6.9 Alternativenuntersuchung

Die Alternativenuntersuchung wurde unter zwei Gesichtspunkten betrachtet:

1. Nutzungsalternative
2. Standortalternative

Nutzungsalternative

Der vorhandene Verbrauchermarkt im östlichen Bereich des Geltungsbereiches ist nicht mehr wirtschaftlich zu betreiben. Stehen keine Erweiterungs- oder Umsiedlungsflächen zur Verfügung wird der Markt schließen und die Bewohnerinnen und Bewohner des Wohngebietes müssen deutlich weitere Wege zur Deckung mit Waren des täglichen Bedarfs zurücklegen. Die vorliegende Planung schafft die Voraussetzungen die vorhandene Versorgung des Gebietes zu sichern.

Standortalternative

Alternative Standorte müssen die besonderen Anforderungen an Erschließung, Fläche und Integrationsfähigkeit erfüllen. Im Wohngebiet stehen keine entsprechenden Grundstücke zur Verfügung.

6.10 Zusätzliche Angaben

Der geplante Verbrauchermarkt im Sonstigen Sondergebiet dient der Nahversorgung des umgebenden Wohngebietes und erfüllt eine wichtige infrastrukturelle und soziale Funktion.

6.11 Merkmale, Verfahren und Probleme bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde unter Verwendung des beschriebenen Materials und unter Berücksichtigung der entsprechenden Gesetze und Vorschriften erarbeitet. Durch mehrere Begehungen wurde sich die entsprechende Ortskenntnis verschafft und Daten direkt vor Ort erhoben.

Eine Restunsicherheit herrscht bei der Beurteilung des Vorbestandes auf dem Grundstück des geplanten Verbrauchermarktes, da die baulichen Anlagen vor dem Beginn des Bauleitplanverfahrens abgerissen waren.

6.12 Monitoring-Maßnahmen

Die Umsetzung der Maßnahmen zur Eingriffsreduzierung und des Ausgleichs werden bauordnungsrechtlich während bzw. nach der Umsetzung (Abnahme) der baulichen Maßnahme kontrolliert. Danach ist jährlich der Zustand der Maßnahmen zu prüfen.

Nach Aufnahme des Vollbetriebs des geplanten Verbrauchermarktes ist in einem geeigneten zeitlichen Abstand und über einen angemessenen Zeitraum zu prüfen, ob die Prognosen hinsichtlich der Immissionen eingehalten werden. Bei eventuellen Überschreitungen sind zusätzliche, geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Bei Unterschreitungen können insbesondere die städtebaulich wirksamen Schallschirme reduziert werden.

6.13 Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplanes Nr. 21.02.11 soll unter anderem die planungsrechtliche Zulässigkeit für die Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes am Andersenring / Schneewittchenweg im Stadtteil Moising geschaffen werden. Für diesen Teil des Plangebietes ist die Eingriffsregelung zu prüfen. Im vorliegenden Grünordnungsplan werden dazu alle erforderlichen Daten zusammengetragen, um Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minderung sowie den Umfang der erforderlichen Kompensation zu ermitteln.

Nach Abriss des 10-geschossigen Hochhauses und der Nebengebäude stellt sich das Grundstück heute als eingezäunte Baulücke dar. Rohboden mit Pionierflora sowie kleinflächig entwickelte Vegetationsstrukturen aus ruderalisierten Staudenfluren bestimmen heute die Oberflächenstrukturen. Lediglich im Norden sind einige Großbäume verblieben.

Die innerörtliche Lage und vor allem die nach Abriss des Gebäudebestandes entwickelte Biotopausstattung sind so beschaffen, das eine Fläche mit nur allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu bewerten ist. Nur die Flächenanteile mit Baumbestand rechtfertigen eine höhere naturschutzfachliche Einstufung des Eingriffsgrundstückes.

Auch den sonstigen Schutzgütern (Boden, Wasser, Klima/Luft und Landschaft) kommen aufgrund der gegebenen Vorbelastungen keine besonderen Funktionen zu.

Überplant wird somit ein innerörtlicher Standort, der aufgrund der Vorbebauung und der innerörtlichen Lage ohne Anbindung an höherwertige Biotopbereiche keine besonderen Schutzfunktionen aufweist. Die Neubebauung des Grundstückes ist aus naturschutzfachlicher Sicht unkritisch. Die bauliche Inanspruchnahme dieses ehemals bebauten Standortes verhindert zudem schwerwiegendere Eingriffe im Außenbereich, wo mit der Bebauung zudem die Zersiedelung der Landschaft weiter vorangetrieben werden würde.

Der vorgesehene Standort trägt somit entscheidend zum Gebot der Eingriffsvermeidung und -minderung bei. Mit der vorgesehenen Dachbegrünung des Verbrauchermarktes wird zudem ein Sonderstandort für Arten- und Lebensgemeinschaften entstehen und vor allem ein positiver Einfluss auf den Wasserhaushalt durch Rückhaltung von Niederschlagswasser mit Reduzierung der Abflussmenge zu erwarten sein. Auch die Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauart auszuführen, um den Versiegelungsgrad herabzusetzen und die dadurch induzierten Eingriffsfolgen zu minimieren.

Durch die Dachbegrünung und die Teilversiegelung der Stellplatzanlage kann der Eingriff und somit auch der Ausgleichsbedarf erheblich gemindert werden. Der im Rahmen einer numerischen Eingriffs-Ausgleichsbilanz ermittelte Kompensationsumfang in Höhe von nur 75 m² kann auf dem Eingriffsgrundstück durch Ergänzungspflanzungen auf der Nordseite des Marktes und durch Neuanpflanzungen mittels heimischer Gehölzarten und zusätzlicher Fassadenbegrünung auf der Westseite erbracht werden.

Obwohl der geplante Verbrauchermarkt eine wichtige Versorgungsfunktion für das Wohngebiet bereitstellt, sind die Auswirkungen durch Emissionen auf die besonders schutzwürdigen, angrenzenden Reinen Wohngebiete zu untersuchen. Die schalltechnische Untersuchung führte zu emissionsmindernden bzw. -vermeidenden Maßnahmen und Festsetzungen bezüglich aktiver Schallschutzmaßnahmen. Die Berechnungsvorschriften der TA-Lärm lassen keine Berücksichtigung der Verkehrsminderung durch die Nahversorgungsausrichtung des

Marktes zu, noch die des steigenden Verkehrsaufkommens bei Wegfall des Nahversorgers.

Es ist davon auszugehen, dass die verbleibenden Emissionen geringer ausfallen, als bei einer ersatzlosen Schließung des noch vorhandenen Verbrauchermarktes und den dann entstehenden Ziel- und Quellverkehren durch einkaufende fahrende Bewohnerinnen und Bewohner.

7. Kosten und Finanzierung

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine Kosten. Nach dem Anschluss an das Entsorgungssystem wird ein Anschlussbeitrag vom Grundstückseigentümer zu tragen.

8. Übersichtsplan

M.: ca. 1:2.000



Eutin, den 02. Januar 2006

planung: blank.

in Abstimmung mit **5.610.3 - Stadtplanung**