

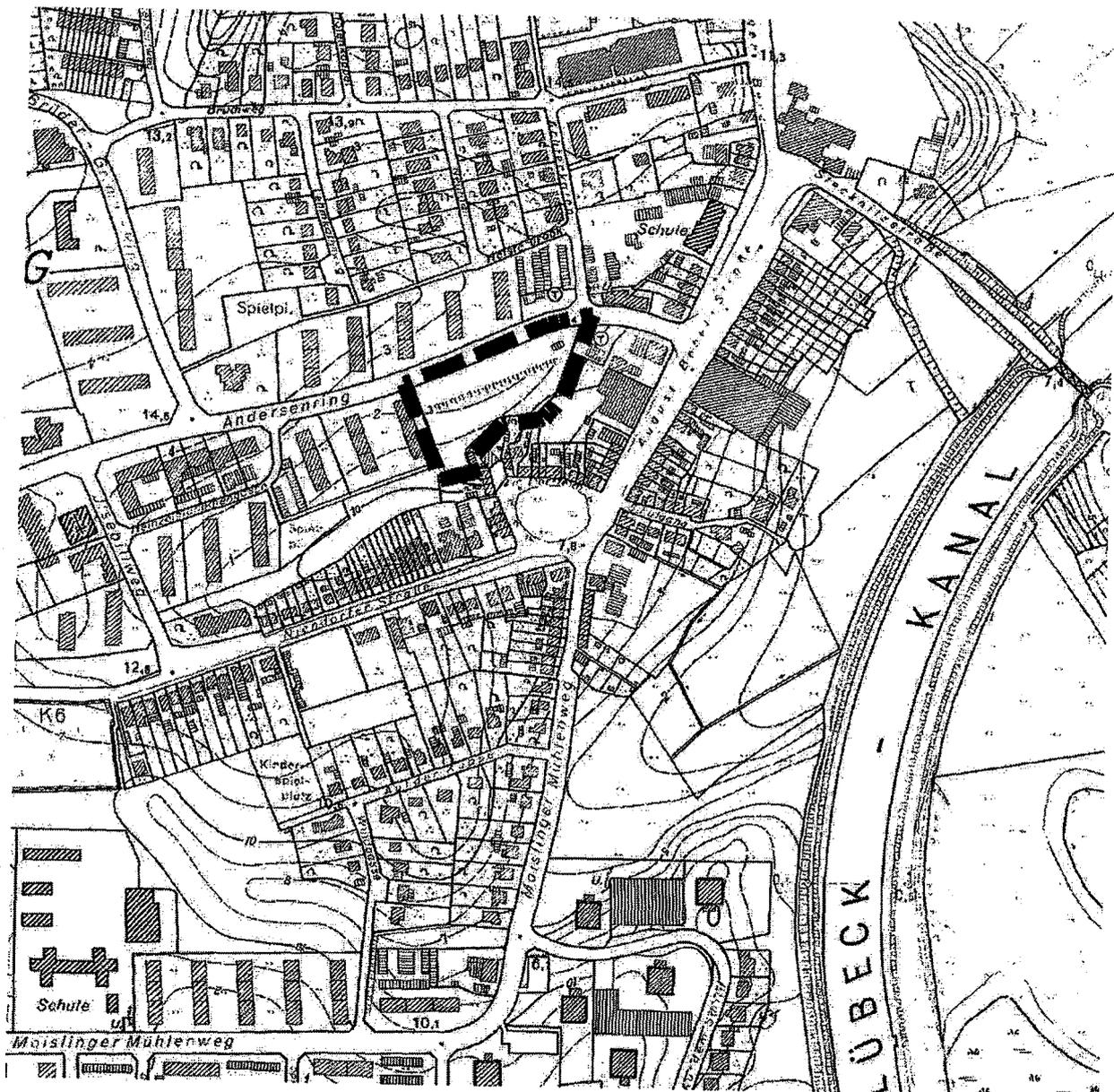
BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 21.07.00 – Anderssenring / Moisling Ost –

Fassung 24. Oktober 2007

Übersichtsplan



Inhaltsverzeichnis:

1.	Städtebauliche Vergleichswerte	3
1.1.	Flächenwerte	3
2.	Plangebiet	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation	3
3.1.	Bisherige Entwicklung und Nutzung	3
3.2.	Bisherige Festsetzungen	3
3.3.	Entwicklungen aus anderen Planungen	3
4.	Planungsgrundsätze	3
4.1.	Ziel und Zweck der Planung	3
5.	Inhalt der Planung	4
5.1.	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	4
5.2.	Verkehrliche Erschließung.....	5
5.3.	Stellplätze.....	5
5.4.	Gestaltung.....	5
5.5.	Eigentumsverhältnisse	5
5.6.	Archäologie	5
5.7.	Eingriff in Natur und Landschaft	5
5.8.	Immissionen	6
5.9.	Ver- und Entsorgung.....	7
6.	Kosten und Finanzierung	7
7.	Anhang	7

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 0,61 ha
- SO-Gebiet	ca. 0,44 ha
- private Grünfläche	ca. 0,17 ha

2. Plangebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans 21.07.00 liegt im Osten des Stadtteils Moisling, Gemarkung Moisling, Flur 4, er umfasst Teile des Flurstückes 29/104.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Im Übergangsbereich zwischen der gewachsenen Dorfstruktur Moisling im Bereich der Straßen Am Dorfteich, Niendorfer Straße und August Bebel-Straße und der großflächigen Siedlungsentwicklung der 50er und 60er Jahre des 20. Jahrhunderts beiderseits des Andersenrings befinden sich eine Wochenmarktfäche und eine teilweise im Grünzug verlaufende Fußwegeverbindung zwischen Ilsebillweg und Andersenring. Die Standfläche für den Wochenmarkt ist weitgehend befestigt, der südliche tiefer gelegene Bereich ist unbefestigt und wird als Stellplatzfläche für Wochenmarktbesucher genutzt. Diese Fläche nimmt auch den nordöstlichen Teil des Fußweges zwischen Andersenring und Ilsebillweg auf. Die Grünverbindung selber ist nur wenig gepflegt. Dieser Zustand ist begründet durch die Nutzung des Fußweges als Fahrerschließung vom Andersenring zu den Garagen und Stellplätzen in den privaten Gärten der Wohnbebauung an der Niendorfer Straße und Am Dorfteich. Im Plangebiet befinden sich einige Laubbäume.

3.2. Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplangebietes bestehen keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes.

3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 31.08./07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt wurde und am 08.10.1990 in Kraft trat, entwickelt worden. Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des aufzustellenden Bebauungsplanes Gemischte Baufläche und als Einrichtung für den Gemeinbedarf „Markt“ dar. Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Planungsgrundsätze

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Das Bebauungsplanverfahren hat zum Ziel im Bereich der Wochenmarktfäche am Andersenring ein Sondergebiet für einen Lebensmittelmarkt sowie eine Grünfläche zur Gestaltung der Wegeverbindung zwischen Ilsebillweg und Andersenring festzusetzen. Ein privater Investor beabsichtigt, die städtische Wochenmarktfäche in

Moisling mit Ausnahme eines 5 m breiten Streifens im Westen des Plangebietes zu erwerben und diese mit einem Lebensmittelmarkt mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche und ca. 66 Stellplätzen zu bebauen. Der Lebensmittelmarkt dient als Ersatz für den Markt an der August-Bebel-Straße, der auf einer Teilfläche als dazugehöriger Getränkemarkt umgenutzt wird. Hierfür ist eine Fahr- und Gehverbindung zwischen beiden Stellplatzanlagen vorgesehen und entsprechend festgesetzt. Das Gebäude mit WC-Anlagen und Marktaufsicht wird abgerissen. Diese Nutzungen werden in den Neubau des geplanten Lebensmittelmarktes integriert.

Der Wochenmarkt und das jährliche Moislinger Volks- und Schützenfest werden weiterhin auf einer Teilfläche der Stellplatzfläche des geplanten Lebensmittelmarktes stattfinden. Dieses wird vertraglich geregelt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche liegt unter 20.000 qm.

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gemäß Anlage 1 zum UVPG¹ ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 qm bis 5.000 qm eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich, in der überschlägig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG. Die Vorprüfung des Einzelfalls ist durchgeführt worden und kommt zu dem Ergebnis, dass kein Erfordernis zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht (s. Anlage).

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Auf dem Grundstück am Andersenring sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche mit den notwendigen Stellplätzen geschaffen werden. Vorgesehen ist eine Gebäudeorientierung am Andersenring, um den Straßenraum stadträumlich zu fassen. Gem. § 11 BauNVO wird der geplante Lebensmittelmarkt als Sonstiges Sondergebiet festgesetzt. Mit der getroffenen Beschränkung der Verkaufsfläche und der Festsetzung der zulässigen Nutzung wird sichergestellt, dass ein Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelbereich entsteht. Ebenfalls zugelassen sind Anlagen für die Durchführung des Wochenmarktes.

Aufgrund des Platzbedarfs für den Lebensmittelmarkt, der erforderlichen Stellplätze mit Zufahrten und der notwendigen Überfahrt zur Stellplatzanlage des künftigen Getränkemarktes wird insgesamt eine Versiegelung von 85 % im Sondergebiet erforderlich. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass südlich und westlich des Gebäudes und der Stellplatzanlage private Grünflächen angeordnet werden, so dass für das Plangebiet insgesamt die im § 19 (4) BauNVO vorgesehene Kappungsgrenze von 0,8 weit unterschritten wird.

Die private Grünfläche, südlich an das Sondergebiet anschließend, hat eine Breite von ca. 8 Metern und nimmt den vorhandenen Weg zwischen Ilsebillweg und Andersenring auf. Entsprechend wird ein öffentlich nutzbarer Fuß- und Radweg mit einer Breite von 3 Metern festgesetzt.

Ein 5 m breiter Streifen westlich des SO-Gebietes wird ebenfalls als private Grünfläche festgesetzt und verbleibt im Eigentum der Stadt. In der westlichen Grünfläche

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

ist eine Fahrerschließung zu den in den rückwärtigen Gärten Niendorfer Straße und Am Dorfteich gelegenen Garagen und Stellplätzen möglich. Sinnvolle Absperrmaßnahmen für den öffentlichen Verkehr (z. B. Klapp-Poller o. ä.) können am Anderssenring vorgesehen werden.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über den Anderssenring erschlossen. Die Zufahrten zur geplanten Stellplatzanlage und zur Anlieferung erfolgen vom Anderssenring aus und sind entsprechend festgesetzt. Weitere Zufahrten vom Anderssenring sind nicht zulässig. Die geplante Stellplatzanlage kann auch von Süden über den vorhandenen Stellplatz am Getränkemarkt erreicht werden.

An den Tagen des einmal jährlich stattfindenden Volks- und Schützenfestes erfolgt eine Sperrung des Anderssenrings, jedoch nur bis zur Zufahrt der Anlieferung, so dass die Anlieferung außerhalb des Festbereichs stattfindet.

Busverbindungen bestehen in Richtung Oberbüssauer Weg, Klein Wesenberg, Moorgarten und Innenstadt. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich am Anderssenring / Ilsebillweg und an der August-Bebel-Straße. Die ÖPNV-Anbindung entspricht den Standards des 2. RNVP (2004-2009).

5.3. Stellplätze

Stellplätze für den Lebensmittelmarkt werden auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl vorgesehen. Ebenso werden Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern eingerichtet. Während des Wochenmarktes, der jeweils am Freitagvormittag stattfindet, sowie an den Tagen des Volks- und Schützenfestes entfallen Stellplätze für den Lebensmittelmarkt. Diese Situation ist vertretbar, da der Wochenmarkt nicht mit den Hauptbesuchszeiten (Freitagnachmittag, Samstagvormittag) des Lebensmittelmarktes kollidiert und zudem die Stellplatzanlage des angrenzenden Getränkemarktes genutzt werden kann.

Die Errichtung einer Geh- und Fahrverbindung zwischen den Stellplatzanlagen zur Querung der privaten Grünfläche ist festgesetzt. Der Stellplatznachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.4. Gestaltung

Der geplante Lebensmittelmarkt grenzt an vorhandene Wohnbebauung. Werbeanlagen sind daher in Anzahl und Größe beschränkt.

5.5. Eigentumsverhältnisse

Der Investor erwirbt das zurzeit als Wochenmarkt und Wegefläche genutzte Grundstück (Flurstück 29/104 tlw.) bis auf einen 5 m breiten Streifen entlang der westlichen Flurstücksgrenze. Dieser verbleibt im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

5.6. Archäologie

Grundsätzlich kann mit archäologischen Funden gerechnet werden. Um evtl. kulturgeschichtlich relevante Funde zu bergen und Dokumentationen vornehmen zu können, ist die archäologische Denkmalpflege, Bereich Archäologie rechtzeitig über den aktuellen Baubeginn zu informieren.

5.7. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Vorhaben initiiert gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung keine Eingriffe in Natur und Landschaft, so dass sich auf Ebene der Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sind jedoch gemäß § 42 BNatSchG die zentralen Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und

Pflanzenarten zu berücksichtigen. Des Weiteren ist die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 anzuwenden.

Im Plangebiet ist mit potenziellen Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von „besonders geschützten“ jedoch häufigen Brutvogelarten und von Fledermäusen zu rechnen. Dazu ist durch das Biologenbüro Leupolt eine Fledermauspotentialanalyse durchgeführt worden. Nach den vorliegenden fachlichen Aussagen bietet das Plangebiet den heimischen „streng geschützten“ Fledermausarten, die alle auf den Roten Listen Schleswig-Holsteins und Deutschlands stehen, potenzielle Jagdhabitats. Quartiersmöglichkeiten oder bedeutsame Flugrouten sind jedoch nicht vorhanden. Gemäß § 34 (6) LNatSchG muss der Zeitpunkt der Baufeldräumung im Winterhalbjahr liegen. Der Verlust potenzieller Teillebensräume im Plangebiet lebender Brutvögel führt zu keiner Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes dieser Arten. Unter Berücksichtigung von vorgeschlagenen Empfehlungen für die Ausleuchtung des Plangebietes und der näheren Umgebung entstehen auch keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Fledermausfauna. Die Verbotstatbestände des § 42 BNatSchG werden nicht verletzt. Eine Befreiung nach § 62 BNatSchG wird nicht erforderlich.

Durch das Vorhaben wird ein Teil der vorhandenen Bäume überplant, die aufgrund der Lage des Vorhabens nicht erhalten werden können. Daraus resultieren gemäß der Baumschutzsatzung Kompensationserfordernisse. So sind 19 Stück Bäume als Ersatzpflanzungen für das Beseitigen geschützter Bäume zu erbringen.

Als allgemeine grünordnerische Gestaltungsmaßnahme und als Ersatz ist das Anpflanzen von Einzelbäumen im Plangebiet festgesetzt. Im Randbereich der baulichen Anlagen und der Stellplätze soll der zu erhaltende Bestand mit 5 Stück Hochstammplantzungen der Qualität Stammumfang 18/20 cm als Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen ergänzt werden. Hier finden Sommerlinden und Bergahorn Verwendung. Im Bereich der südlich gelegenen privaten Grünfläche sind des Weiteren 17 Stück Baumpflanzungen vorgesehen. Hochstämme 3 x verpflanzt mit Ballen wie Feldahorn und Eberesche der Qualität Stammumfang 18/20 cm finden Verwendung. Im Westen ist die vorgesehene Einhausung der Anlieferung durch eine dichte Bepflanzung aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zur Wohnbebauung hin zu begrünen. Arten wie Weißdorn, Feldahorn, Schneeball, Roter Hartriegel, Hundsröse und Weiden werden zweireihig versetzt, in einem artgerechten Pflanzabstand von 1 x 1,5 m zueinander gepflanzt. Für alle Gehölzplantzungen ist eine 3-jährige Entwicklungs- und Fertigstellungspflege durchzuführen. Danach sind die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahmen dienen neben der Eingrünung des Vorhabens und der Gestaltung des Grünzuges auch der Minimierung bzw. der Kompensation der Belange des Artenschutzes und dem Ersatz nach Baumschutzsatzung.

5.8. Immissionen

Die durch den geplanten Lebensmittelmarkt zu erwartenden Immissionen im Hinblick auf benachbarte Wohnbebauung wurden in einem „Schalltechnischen Gutachten vom 26.06.2007“ vom Sachverständigen-Ring Mücke untersucht. Der Gutachter kommt unter Berücksichtigung der Einhausung des Anlieferbereichs und der Einschränkung der Anlieferung auf den Zeitraum von 06:00 bis 22:00 Uhr zu dem Ergebnis, dass die durch den geplanten Betrieb des Frischemarktes bedingten Schallemissionen die Immissionsrichtwerte gem. TA-Lärm für sämtliche betrachteten Immissionsorte einhält. Bezüglich der Haustechnik (Außenkondensator) sind vom Gutachter die Spitzenwerte betrachtet worden. Die nach TA-Lärm vorgesehenen Spitzenwertbegrenzungen werden an den Immissionsorten nicht überschritten. Neben der Einhausung des Anlieferbereichs und der Einschränkung der Anlieferung nur am Tage sind weitere Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich.

5.9. Ver- und Entsorgung

Die Elektrizitäts-, Wärme- und Wasserversorgung ist über die bestehenden Versorgungsleitungen im Andersenring gewährleistet. Das Plangebiet befindet sich im Fernwärmeversorgungsgebiet. Eine Wärmeversorgung seitens der Stadtwerke Lübeck kann nur aus dem Fernwärmenetz erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung kann an das öffentliche Schmutzwassernetz angeschlossen werden. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser soll über ein Mulden-Rigolen-System versickert werden oder es muss durch sonstige geeignete Einrichtungen zur Regenwasserrückhaltung eine gedrosselte Abgabe in den Boden sichergestellt werden. Eine Anbindung an das öffentliche Regenwassernetz ist nicht vorgesehen. Der Löschwasserbedarf sowie die erforderlichen Hydrantenabstände sind nach den DVGW-Richtlinien W 405 und W 331 vorzusehen.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes verbleiben für die Hansestadt Lübeck Kosten durch Pflegemaßnahmen auf der westlichen privaten Grünfläche (Verbindungsweg) im Eigentum der Stadt. Diese Kosten werden deutlich geringer als bisher ausfallen, da sich die städtische Fläche von rd. 6.100 m² auf ca. 300 m² reduziert. Die Herrichtung und Pflege der privaten Grünflächen einschließlich des öffentlich nutzbaren Fußweges entlang der südöstlichen Grenze wird vom Vorhabenträger übernommen.

7. Anhang

M 1 : 1.000

Anlage

Lübeck, 24. Oktober 2007
Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.610.3 – Bereich Stadtplanung



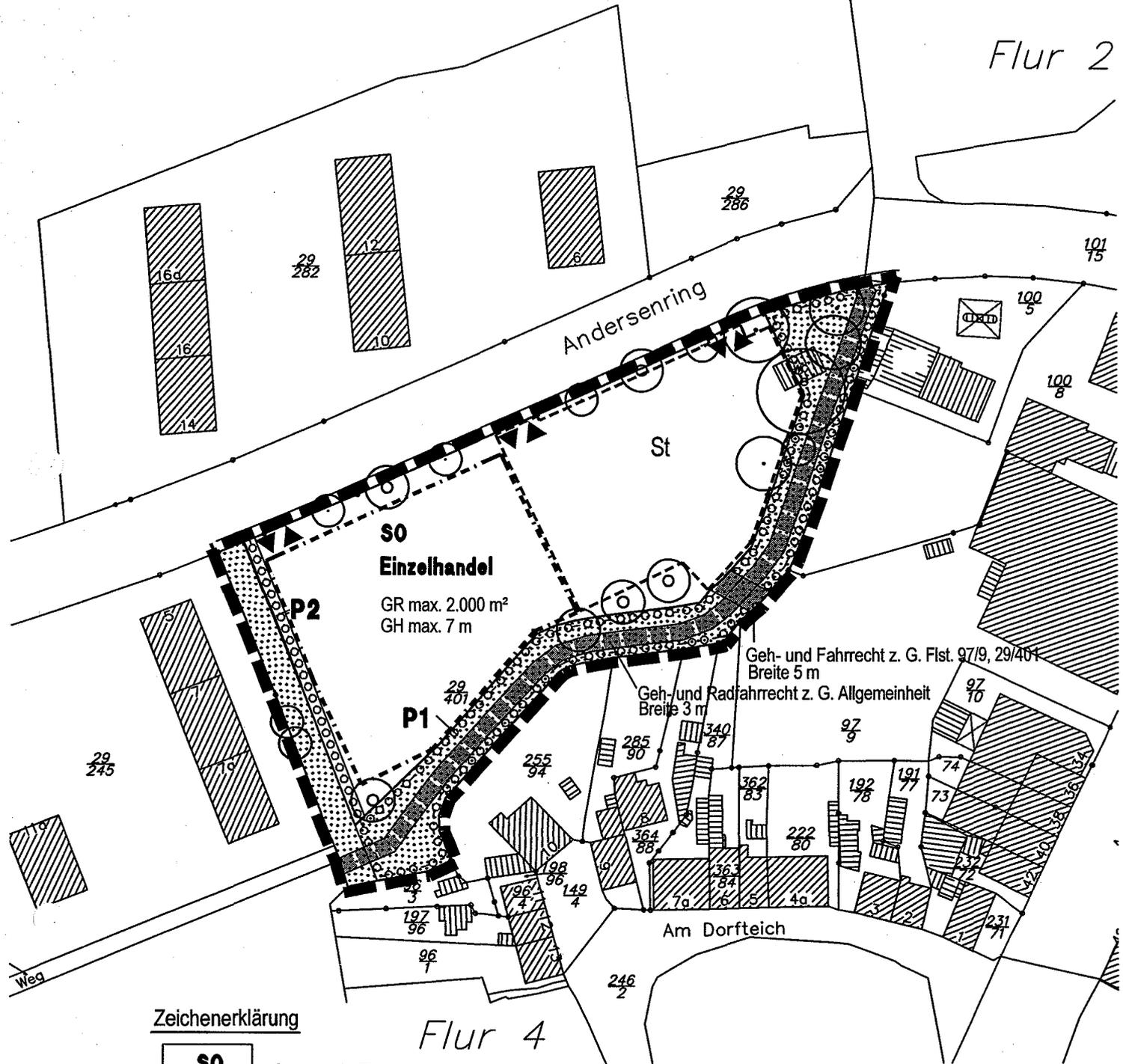
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag


Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag


Herbert Schnabel

21.07.00 - Andersenring / Moising Ost



Zeichenerklärung

SO

Sondergebiet Einzelhandel

GR

Max. zulässige Grundfläche

GH

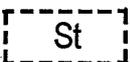
Max. zulässige Gebäudehöhe



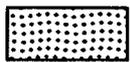
Baugrenze



Grundstückszufahrt



Stellplätze



Private Grünfläche



Bepflanzungsmaßnahmen



Geh- und Fahrrecht



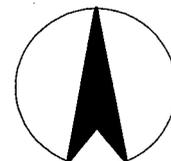
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Bebauungsplanes



Bäume zu erhalten



Bäume anzupflanzen



M. 1 : 1000