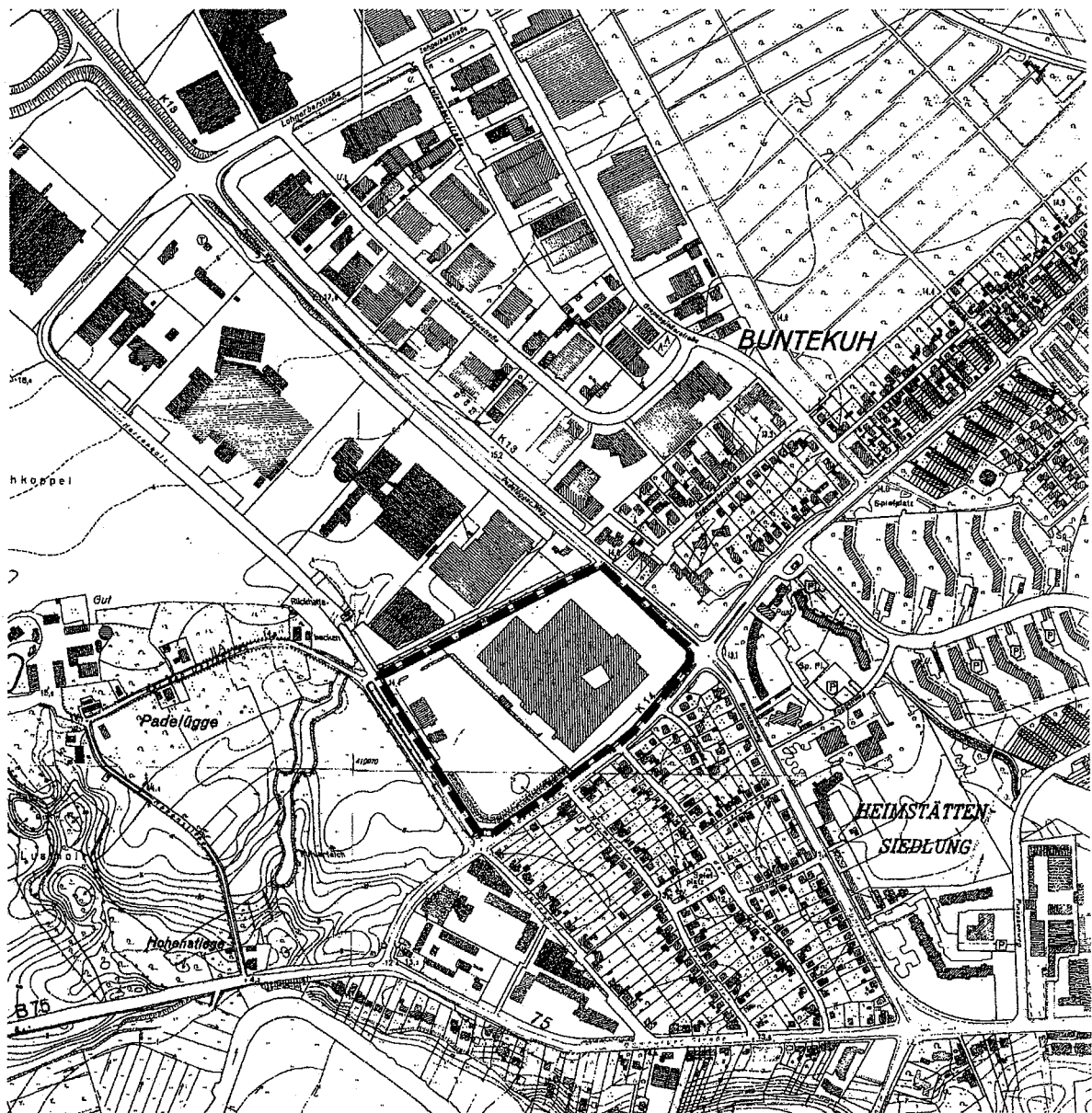


**BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT****(§ 2a BauGB)****zum Bebauungsplan 22.54.02 – Große Heidekoppel – (2. Änderung)****Fassung Februar 2006****Übersichtsplan****Lageplan (ca. 1 : 10.000)**

## Inhaltsverzeichnis:

1.	Städtebauliche Vergleichswerte .....	3
1.1.	Flächenwerte .....	3
2.	Plangebiet .....	3
3.	Städtebauliche Ausgangssituation .....	3
3.1.	Bisherige Entwicklung und Nutzung .....	3
3.2.	Bisherige Festsetzungen .....	3
3.3.	Entwicklungen aus anderen Planungen .....	3
4.	Planungsgrundsätze .....	3
4.1.	Ziel und Zweck der Planung .....	3
5.	Inhalt der Planung .....	4
5.1.	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung .....	4
5.2.	Gestaltung .....	4
5.3.	Verkehrliche Erschließung .....	4
5.4.	Stellplätze .....	4
5.5.	Eingriff in Natur und Landschaft .....	5
5.6.	Altlasten .....	5
6.	Kosten und Finanzierung .....	5
7.	Umweltbericht .....	5
7.1.	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans .....	5
7.2.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	5
7.2.1.	Fachgesetze .....	5
7.2.2.	Fachpläne .....	5
7.3.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	5
7.3.1.	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands .....	5
7.3.2.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung .....	6
7.3.3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	6
7.3.4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	6
7.3.5.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	6
7.4.	Zusätzliche Angaben .....	6
7.4.1.	Gutachten und umweltbezogene Informationen .....	6
7.4.2.	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	6
7.4.3.	Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring) .....	6
7.4.4.	Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	6
8.	Anhang .....	7
9.	Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauBG) .....	7

## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 8,4 ha
- Sonstiges Sondergebiet	ca. 8,4 ha

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Buntekuh und umfasst Bereiche der Flur 7 in der Gemarkung Schönböcken. Er wird begrenzt durch die Straße Herrenholz im Südwesten, den Padelügger Weg im Nordosten, die Ziegelstraße im Süden und die Eichenallee im Nordwesten.

Zum Plangebiet gehören folgende Flurstücke: 56/17 und 56/15

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation

### 3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne 22.54.00 und 22.54.01 bebaut. Dort ist ein SB-Warenhaus mit Stellplätzen und Autocenter (Waschanlage, Reparaturservice, Tankstelle) vorhanden.

### 3.2. Bisherige Festsetzungen

Der Bebauungsplan 22.54.02 – Große Heidekoppel – überplant den Bebauungsplan 22.54.01 – Große Heidekoppel -. Dieser Bebauungsplan weist das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte“ aus. Die zulässigen Nutzungen sind wie folgt festgesetzt:

- Verbrauchermärkte
- sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit einem Anteil von zentrenrelevanten Sortimenten bis zu 10 % der realisierten Verkaufsfläche, jedoch max. bis zu 400 m<sup>2</sup> für Einzelhandelsverkaufsfläche und
- betrieblich und organisatorisch vom Verbrauchermarkt unabhängige Einzelhandelsbetriebe bis zu 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche bzw. 1200 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche,

Der Bebauungsplan 22.54.01 ist ein sog. „einfacher“ Bebauungsplan, der lediglich die Art der zulässigen Nutzung regelt. Bezüglich der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen gelten auch weiterhin die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes 22.54.00.

### 3.3. Entwicklungen aus anderen Planungen

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Dort ist die Fläche der Bebauungsplanänderung als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellt.

## 4. Planungsgrundsätze

### 4.1. Ziel und Zweck der Planung

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes mit einem sog. „einfachen“ Bebauungsplan soll insbesondere eine vom SB-Warenhaus unabhängige Erweiterung des Angebots für Textilien vorgesehen werden. Die Änderung des Bebauungsplanes wird zum Anlass genommen, die bisherigen Festsetzungen für diesen Bereich gene-

rell zu überprüfen. Nach dem von der Bürgerschaft am 29.04.2004 beschlossenen Einzelhandelsentwicklungskonzept soll neben der Stärkung der Innenstadt auch der Standort Padelügge als Einkaufszentrum stabilisiert werden.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Die grundsätzliche Zweckbestimmung des Sondergebietes wird von „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte“ geändert in die Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“. Damit wird einer bundesweit nachvollziehbaren Entwicklung Rechnung getragen, die sich von einer Ausrichtung auf einen Verbrauchermarkt als monofunktionale Betriebsform hin zu einer differenzierten Ansiedlung mehrerer Einzelhandelsbetriebe in einem Einkaufszentrum „unter einem Dach“ ausgerichtet hat.

Die bisherigen sortimentsbezogenen Festsetzungen werden weitgehend beibehalten. Die wesentliche Änderung gegenüber den bisherigen Festsetzungen ergibt sich durch die neu aufgenommenen Regelungen für Textilien. Der Bereich Textilien ist in hohem Maße zentrumsrelevant. Die Abschätzung einer Obergrenze wurde durch das Büro Dr. Lademann & Partner im Zusammenhang mit dem in der Nachbarschaft gelegenen Bebauungsplan 22.55.06 – Herrenholz Süd - vorgenommen. In einer gesonderten Stellungnahme über das 2003 erstellte Gutachten zu den Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung hinaus kommt das Büro zu dem Ergebnis, dass mehr als unwesentliche Auswirkungen zu Lasten der Lübecker Innenstadt durch eine mittelfristige Ausweitung des Bekleidungsangebotes bis 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Padelügge nicht zu erwarten sind. Im Bebauungsplan 22.55.06 (Herrenholz Süd) sind daraufhin zusätzlich 2.000m<sup>2</sup> für den Textilbereich ermöglicht worden.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Textilangebot innerhalb des SB-Warenhauses auf max. 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche begrenzt. Zusätzlich ist ein betrieblich und organisatorisch vom SB-Warenhaus unabhängiger Einzelhandelsbetrieb für Textilien bis zu 2.200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

Neu aufgenommen wird eine Regelung zur Sicherung der im SO-Gebiet bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen (Waschanlage, Reparaturservice, Tankstelle).

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.54.01 sind in die Festsetzungen der 2. Änderung übernommen worden. Bezüglich der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung und weiterer planungsrechtlicher Festsetzungen gelten auch weiterhin die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes 22.54.00.

### **5.2. Gestaltung**

Gestaltungsregelungen sind von der Planänderung nicht betroffen. Es gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.54.00

### **5.3. Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Straße Herrenholz erschlossen. Busverbindungen bestehen in Richtung Schönböcken und Innenstadt. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Ziegelstraße und der Straße Herrenholz.

### **5.4. Stellplätze**

Stellplätze sind auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl vorhanden.

#### 5.5. Eingriff in Natur und Landschaft

Das Maß der Nutzung wird durch den Bebauungsplan nicht geändert, so dass keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.

#### 5.6. Altlasten

Die Sondergebietsfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist als Fläche gekennzeichnet, deren Böden evtl. erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Diese Festsetzung erfolgt vorsorglich, da erfahrungsgemäß häufig in vorhandenen Gewerbegebieten auf Grund der Altnutzung die Böden kontaminiert sein können. Es sind deshalb im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vor jeglichen Eingriffen in den Untergrund und anderer Baumaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde/ unteren Wasserbehörde Altlastenuntersuchungen (Erfassung, Gefährdungsabschätzung) durchzuführen.

### 6. **Kosten und Finanzierung**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen für die Hansestadt Lübeck keine Kosten.

### 7. **Umweltbericht**

#### 7.1. Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die im Sondergebiet zulässigen Sortimente neu geordnet. Detaillierte Informationen zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dem Teil B –Text- und der Begründung (4.1 Ziel und Zweck der Planung) zu entnehmen.

#### 7.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und –planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

##### 7.2.1. Fachgesetze

Der Umweltbericht erfordert die Darstellung der für die Berücksichtigung der Umweltziele relevanten Fachgesetze. Nach §1 (6) Nr. 7 BauGB sind Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen, nach § 1a BauGB sind die umweltschützenden Belange in die Bauleitplanung einzustellen und nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind schädliche Umweltauswirkungen auszuschließen.

Für den Bebauungsplan 22.54.02 „ Große Heidekoppel“ sind unter Berücksichtigung des Planungsanlasses und des Planungsziels keine weiteren umweltbezogenen Gesetze von Bedeutung.

##### 7.2.2. Fachpläne

Für den Bebauungsplan 22.54.02 „ Große Heidekoppel“ sind unter Berücksichtigung des Planungsanlasses und des Planungsziels keine umweltbezogenen Fachpläne von Bedeutung.

#### 7.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

##### 7.3.1. Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands

Die Grundstücke im Plangebiet sind bereits vollständig bebaut. Dort ist ein SB-Warenhaus mit Stellplätzen und Autocenter (Waschanlage, Reparaturservice, Tankstelle) vorhanden. Im Nordwesten grenzt eine Eichenallee an das Plangebiet an. Die Bäume stehen unter Naturschutz und sind unter der Nummer 43 als Naturdenk-

mal eingetragen. Detaillierte Bestandsaufnahmen zu den einzelnen Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen, Klima, Luft, Landschaft, Boden, Wasser, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht erforderlich, da durch den Bebauungsplan keine zusätzlichen Baurechte geschaffen werden.

#### 7.3.2. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Durchführung der Planung wird zu keiner Änderung des Umweltzustandes hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Landschaft, Boden, Wasser, Kulturgüter und sonstige Sachgüter führen.

Zu den Schutzgütern Mensch und Luft, Klima ist auszuführen, dass durch die Änderung der zulässigen Sortimente nicht mit einer nennenswerten Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu rechnen ist, da nur durch eine andere Sortimentsverteilung keine Sogwirkung auf einen gänzlich anderen Kundenstamm ausgelöst wird. Es ist vielmehr davon auszugehen, dass sich die bestehenden Kundenströme im Gesamtquartier Padelügger Weg geringfügig anders verteilen.

#### 7.3.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung verbleibt es beim bisherigen Umweltzustand.

#### 7.3.4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Wegen der derzeit bereits bestehenden Bebauung und der daraus resultierenden intensiven Nutzung des Plangebiets entstehen durch die Planung keine erheblichen zusätzlichen Umweltauswirkungen, die Vermeidungs-, Verringerungs- oder Ausgleichsmaßnahmen erforderlich machen.

#### 7.3.5. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung des Planungsziels der Neuordnung der zulässigen Sortimente im bestehenden Sondergebiet scheiden andere Planungsmöglichkeiten aus.

### 7.4. Zusätzliche Angaben

#### 7.4.1. Gutachten und umweltbezogene Informationen

Gutachten sind nicht erforderlich, da keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden. Umweltbezogene Informationen liegen nicht vor.

#### 7.4.2. Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

entfällt

#### 7.4.3. Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Stadt Lübeck ist als Trägerin der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Überwachung zuständig. Durch den Plan werden keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen erzeugt, so dass ein Monitoring beim gegenwärtigen Kenntnisstand nicht als erforderlich angesehen wird. Falls sich zukünftig Abweichungen von der günstigen Umweltprognose, z. B. durch Anwohnermeldungen zu etwaigen, dem Plangebiet anzulastenden Störungen andeuten, werden geeignete Überwachungsmaßnahmen eingeleitet.

#### 7.4.4. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Mit der Änderung des Bebauungsplanes werden die im Sondergebiet zulässigen Sortimente neu geordnet. Dabei werden Verkaufsflächen innerhalb des SB-Warenhauses zurückgenommen und für eine separate Verkaufseinrichtung genutzt.

Zusätzliche Verkaufsflächen werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht ermöglicht.

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung sind durch die Planung keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu erwarten.

Die grundsätzliche Verkehrssituation wird durch die Modifizierung der Sortimente nicht verändert. Zusätzliche Stellplätze bzw. veränderte Anlieferungszeiten sind nicht beabsichtigt. Erhebliche Umweltauswirkungen werden hierdurch nicht erwartet.

## 8. Anhang

- Übersichtsplan M 1 : 5.000

- Text zum Bebauungsplan / textliche Festsetzungen zu 22.54.00 und 22.54.02

## 9. Zusammenfassende Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauBG)

Nach Beschlussfassung wird dem Bauleitplan eine zusammenfassende Erklärung beigelegt, die Angaben zur Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange, Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und der geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten enthält.

Lübeck, Februar 2006  
Planlabor Stolzenberg  
in Abstimmung mit  
5.610. 3- Bereich Stadtplanung



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

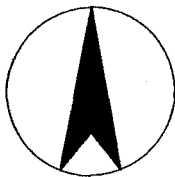
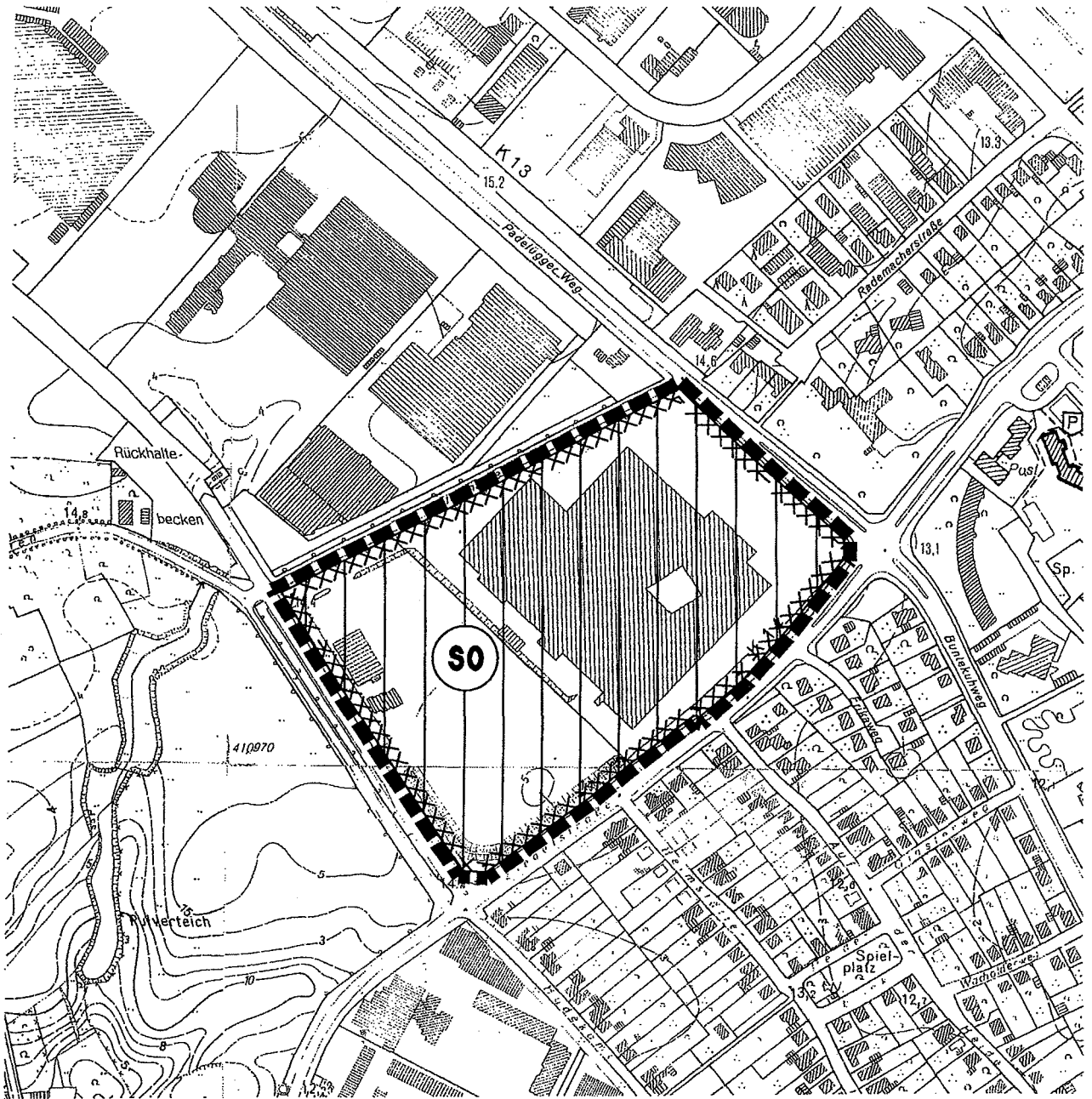
  
Franz-Peter Boden  
Bausenator

Im Auftrag

  
Herbert Schnabel


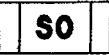

# ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 22.54.02

## - Große Heidekoppel -



M. 1 : 5000

### Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Sondergebiet Einkaufszentrum
-  Umgrenzung der Flächen, deren Böden evtl. erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind