

BEGRÜNDUNG

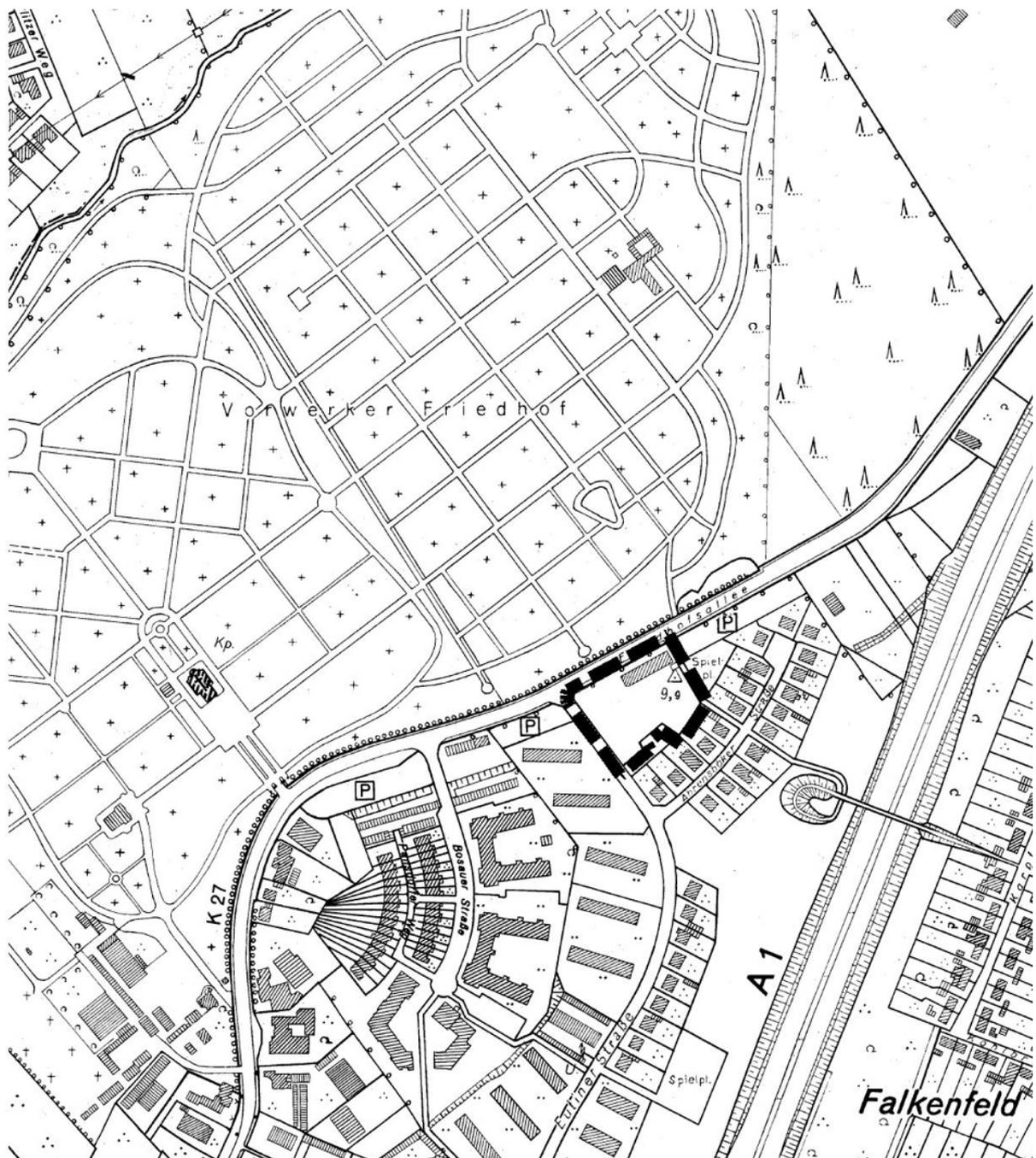
(§ 2a BauGB)

zum Bebauungsplan 24.02.02 – Eutiner Straße / Friedhofsallee (2. Änderung) -

Fassung: Satzungsbeschluss
19.01.2011

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 5.000)



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.	Vorhandene Nahversorgungssituation	3
3.3.	Planungsrechtlicher Bestand	4
3.4.	Entwicklungen aus anderen Planungen	4
4.	Planungsgrundsätze.....	4
4.1.	Ziel und Zweck der Planung.....	4
5.	Inhalt der Planung	4
5.1.	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	4
5.2.	Verkehrliche Erschließung	5
5.3.	Stellplätze.....	6
5.4.	Gestaltung.....	6
5.5.	Eingriff in Natur und Landschaft.....	6
5.6.	Artenschutz	7
5.7.	Immissionen.....	7
5.8.	Ver- und Entsorgung	8
5.9.	Altlasten	8
6.	Kosten und Finanzierung	8

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 0,49 ha
- Sonstiges Sondergebiet	ca. 0,49 ha
- Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 40 m ²

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 24.02.02 liegt im Norden des Stadtteiles St. Lorenz Nord, östlich der Einmündung Eutiner Straße in die Friedhofsallee und umfasst Grundstücke der Gemarkung St. Lorenz Nord, Flur 6 und wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die Friedhofsallee,
- im Südwesten durch die Eutiner Straße,
- im Südosten durch das Grundstück der Entsorgungsanlage,
- im Nordosten durch einen Fuß- und Radweg.

Zum Plangebiet gehören folgende Flurstücke: 43/83, 43/73, 43/82.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Grundstück war entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 193 (nach 1. Änderung 24.02.00) mit einem siebengeschossigen Wohngebäude bebaut. Dieses wurde 2007 abgerissen. An das Wohngebäude angebaut war straßenbegleitend zur Friedhofsallee eine eingeschossige Ladenzeile, welche als Gebäudebestand noch vorhanden ist.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Friedhofsallee erstreckt sich der Vorwerker Friedhof als denkmalgeschützte historische Friedhofs- und Parkanlage. Südwestlich der Eutiner Straße befinden sich mehrgeschossige Wohnhäuser. Südöstlich an das Plangebiet angrenzend wurde früher eine Kläranlage betrieben, die inzwischen aufgegeben wurde. Auf dem vorderen Teil des Grundstücks wurde eine Pumpstation errichtet. Südlich des Grundstücks schließt ein Reines Wohngebiet mit Einzelhäusern entlang der Ahrensböcker Straße an. Im Nordosten befinden sich eine kleine, ehemals als Spielplatz genutzte Grünfläche und der Parkplatz für Besucher des Friedhofs.

3.2. Vorhandene Nahversorgungssituation

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich folgende Verbrauchermärkte mit Waren des täglichen Bedarfs:

		Fußläufige Entfernung	Lage zum Plangebiet
Rewe	Lohstraße/ Zum Vorwerk	~1,8 km	nördlich
Markant, Aldi	Nahversorgungszentrum St. Lorenz Nord an der Memelstraße / Vorwerker Straße	~1,5 km	östlich
Famila, Lidl, Aldi	Sonder- und Fachmarktstandort an der Schwartau-er Landstraße	~2,0 km	östlich
Aldi, Edeka	Sonder- und Fachmarktstandort Bei der Lohmühle	~2,5 km	südlich
Edeka	Frischemarkt Özcan + Göcer in der Bornhövedstraße	~0,85 km	südlich
Lidl	Krempelsdorfer Allee	~1,7 km	südlich
Penny, Aldi	Ortseingang Stockelsdorf (Ahrensböcker Straße)	~2,0 km	westlich

3.3. Planungsrechtlicher Bestand

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 193 (24.02.00). Es sind ein siebengeschossiges Wohngebäude mit Läden, eine eingeschossige Ladenzeile sowie private Verkehrsflächen und Stellplätze festgesetzt.

3.4. 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. Das Plangebiet ist als Wohnbaufläche dargestellt. Das Vorhaben dient mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.180 m² der Versorgung des Gebietes. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Planungsgrundsätze

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Das Bebauungsplanverfahren hat zum Ziel, das Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen, da die bestehenden Bau- und Nutzungsmöglichkeiten für ein siebengeschossiges Wohngebäude nicht mehr nachgefragt werden. Die noch vorhandene eingeschossige Ladenzeile wird abgebrochen.

Ein privater Investor beabsichtigt, im Plangebiet einen Lebensmittelmarkt mit 1.000 m² Verkaufsfläche, einen Backshop mit Café mit einer Verkaufsfläche von 130 m² und einen Blumenladen mit einer Verkaufsfläche von 50 m² einschließlich der erforderlichen Stellplätze zu errichten. Für das Plangebiet soll daher ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel festgesetzt werden, um für das Quartier um die Friedhofsallee eine zeitgemäße Nahversorgungseinrichtung zu schaffen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006. Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung (Wiedernutzbarmachung von Flächen). Die festgesetzte Grundfläche liegt mit max. 1.650 m² unter 20.000 m².

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Gemäß Anlage 1 zum UVPG 1 ist für den Bau großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit einer zulässigen Geschossfläche von 1.200 m² bis 5.000 m² eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls vorgesehen, 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.

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die CIMA Beratung + Management GmbH erstellte 2009 im Auftrag der Hansestadt Lübeck ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept, in dem Empfehlungen zur Entwicklung der unterschiedlichen Einzelhandelsstandorte formuliert wurden. Demnach soll die Ansiedlung von nahversorgungsrelevanten Betrieben auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen möglich sein. Bedingung hierfür ist, dass dadurch bislang unterversorgte Wohngebiete besser nahversorgt werden und/ oder die entsprechenden Stadtteile/ Stadtbezirke zum jetzigen Zeitpunkt erhebliche Kaufkraftabflüsse im periodischen Bedarfsbereich aufweisen. Bei der Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben sollten städtebaulich

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

integrierte Lagen/ Lagen in Wohngebieten präferiert werden und die Umstrukturierung an bestehenden integrierten Standorten Vorrang vor Neuplanung an bislang nicht bestehenden Standorten haben (CIMA 2009, S. 96/97). Die vorliegende Planung entspricht diesen Grundsätzen, da sich die Nahversorgungssituation des Wohngebiets durch die geplante Ansiedlung des Lebensmittelmarkts in Kombination mit Backshop und Laden deutlich verbessert. Der vormals durch eine Ladenzeile geprägte Einzelhandelsstandort in der Friedhofsallee Ecke Eutiner Straße entspricht damit den Veränderungen im Konsumentenverhalten und bei der Betriebstypenentwicklung des Einzelhandels.

Festgesetzt ist ein Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Einzelhandel. Die zulässigen Nutzungen sind detailliert vorgegeben für einen Lebensmittelmarkt mit max. 1.000 m² Verkaufsfläche, einen Backshop mit Café mit 130 m² Verkaufsfläche und einen kleinen Laden zur Nahversorgung mit 50 m² Verkaufsfläche. Derzeit vorgesehen ist ein Blumenladen, die getroffene Formulierung „Laden“ lässt hier auch Spielraum für andere Nutzungen entsprechend sich ggf. wandelnder Bedürfnisse. Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Lebensmittelmarkt ist auf 50 m² begrenzt.

Die Einschränkung der zentrenrelevanten Sortimente leitet sich aus dem Grundsatz des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts ab: „Dabei muss die Gesamtheit der Nutzungen in einem zentralen Versorgungsbereich die Funktion besitzen, das „gesamte Gemeindegebiet oder einen Teilbereich mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs“ zu versorgen ...“ (CIMA 2009, S. 31). Die Einschränkung auf 50 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erfolgt, da für den Standort die stadtteilbezogene Nahversorgung im Vordergrund steht und die zentrenrelevanten Sortimente nur als untergeordnete Randsortimente zugelassen werden. Diese setzen sich zusammen aus Hausrat, Schreibwaren etc. sowie Aktionswaren. Der Versorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten dient vor allem der in einer Entfernung von etwa 2 km gelegene Sonder- und Fachmarktstandort Schwartauer Landstraße mit mehreren Lebensmittelmärkten sowie einigen Fachmärkten. Die Lübecker Innenstadt liegt etwa 4 km entfernt und ist mit dem Bus (Linie 19 zwischen „Vorwerker Friedhof Eingang 3“ und „Sandstraße“) in 20 Minuten zu erreichen.

Mit diesen Festsetzungen können negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche des Stadtteils vermieden und eine kleinere, quartiersbezogene Einzelhandelsversorgung erreicht werden.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird mit einer max. zulässigen Grundfläche in Verbindung mit einer Begrenzung der Gebäudehöhe und der Festsetzung der Geschossigkeit definiert. Damit kann die Einfügung des Gebäudes in das Ortsbild sichergestellt werden. Die Anordnung des Baukörpers erfolgt angelehnt an die bisherige Ladenzeile in Zuordnung zur Friedhofsallee; die Stellplatzanlage ist im Südosten hinter dem Gebäude geplant. Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da durch die überbaubare Fläche die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück vorgegeben ist. Soweit erforderlich, werden zu angrenzender Wohnbebauung begrünte Lärmschutzwände vorgesehen.

Zur Einfügung der Stellplatzanlage mit Zufahrt auch von der Friedhofsallee aus wird das Gelände so nivelliert, dass zur Friedhofsallee eine Böschung mit einer Höhe von etwa 1,50 m entsteht. Eine Begrünung der Böschung mit Baumpflanzungen ist vorgesehen.

Um die geplanten Nutzungen mit Stellplätzen und Rangierflächen unterbringen zu können, wird aufgrund der damit verbundenen Versiegelung eine Überschreitung der maximalen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 erforderlich. Wegen der Bodenverhältnisse ist eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich; die Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für die Stellplatzanlage mit Zufahrten entfällt daher. Eine Kompensation dieser hohen Versiegelung erfolgt durch die festgesetzte Dachbegrünung. Die Dachbegrünung dient der Verminderung der Reflexionswärme, ist Zwischenspeicher für Niederschlagswasser und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Solaranlagen können mit dem Gründach kombiniert werden, um den CO²-Ausstoß zu reduzieren.

5.2. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Friedhofsallee und die Eutiner Straße erschlossen. Busverbindungen bestehen in Richtung Bad Schwartau und in die Innenstadt. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich in der Friedhofsallee. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr entspricht dem 2. Regionalen Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

Das Plangebiet wird von der Eutiner Straße und der Friedhofsallee durch jeweils festgelegte Zu- und Abfahrten erschlossen. Für die Anlieferung erfolgt die Zufahrt über die Friedhofsallee und die Abfahrt über die Eutiner Straße.

5.3. Stellplätze

Im Bereich der festgesetzten Fläche für Stellplätze können ca. 55 Stellplätze untergebracht werden. Es werden 10-15 Fahrradbügel errichtet. Der Stellplatznachweis für das Gebiet wird im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen. Öffentliche Parkplätze sind entlang der Friedhofsallee vorhanden.

5.4. Gestaltung

Aufgrund der Einfügung des Gebäudes in eine abschüssige Topographie wird die räumliche Wirkung zurück genommen. Die straßenraumwirksame Baumreihe entlang der Friedhofsallee nordöstlich anschließend wird durch die Neupflanzung von Einzelbäumen verstärkt. Vorgaben zur Fassadengestaltung sind nicht erforderlich. Einzeln stehende Werbeanlagen und Werbeanlagen am Gebäude sind in Anzahl und Größe beschränkt, um negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

5.5. Eingriff in Natur und Landschaft

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13 a BauGB. Danach gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem Verfahren nach § 13 a BauGB somit nicht erforderlich.

Zu berücksichtigen sind jedoch die Forderungen aus der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006. Zur Vorbereitung des vorherigen Planvorhabens sind im Plangebiet bereits 2008 zahlreiche Bäume gefällt worden, für die in Abstimmung mit der UNB 20 Neupflanzungen von Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 erbracht werden müssen. Die Vergrößerung des Baufeldes erfordert nun die Fällung eines weiteren Baumes an der Friedhofsallee mit einem Stamm von 0,8 m Durchmesser (\Rightarrow ~250 cm Umfang). Hierfür wurde nach Einholung eines Baumgutachtens bereits Anfang des Jahres 2010 die Fällgenehmigung erteilt. Gem. § 8 der Baumschutzsatzung sind hierfür weitere 4 Ersatzbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 zu pflanzen. Demnach müssen im Plangebiet insgesamt 24 Ersatzbäume gepflanzt werden. Diese Ersatzpflanzungen werden im Plangebiet erbracht (s. u.).

Um weitere Eingriffe zu vermeiden sind alle zu erhaltenden Baumbestände während der Bautätigkeiten entsprechend der DIN 18920 zu schützen. 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. Das Material ist einer weiteren umweltgerechten Nutzung zuzuführen. Naturnahe Standortverhältnisse sind zu erhalten oder wieder herzustellen.

Im Plangebiet werden als Maßnahme der allgemeinen Grünordnung und für die Kompensation des Eingriffes Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB getroffen. Entlang der Friedhofsallee sind 5 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu pflanzen. Auf der festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung P1 ist eine dichte Bepflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand vorzunehmen. In die Pflanzung sind mind. 3 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm zu integrieren. Auf den festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung P2 sind dichte lineare Heckenbepflanzungen mit standortgerechten Laubgehölzen in einem artgerechten Pflanzabstand vorzunehmen. In die Pflanzung sind mind. 6 standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm zu integrieren. Mit diesen Festsetzungen werden insgesamt 14 Baumpflanzungen erbracht, die als Ausgleich im Rahmen der Baumschutzsatzung angerechnet werden können. Um die verbleibenden Forderungen von weiteren 10 Ersatzbäumen zum Baumausgleich aus der Baumschutzsatzung zu erbringen, ist je 5

Stellplätze 1 Baum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der Stellplatzanlage zu pflanzen. Zu verwenden sind standortgerechte, heimische großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18/20 cm. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen/Baumscheiben von mind. 5 m² zu versehen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern. Die Lärmschutzwände sind zudem beidseitig mit Kletterpflanzen dicht zu begrünen.

Auf den Dachflächen der Gebäude ist auf mind. 80 % der Dachfläche eine extensive Dachbegrünung vorzunehmen, um die Strahlungsreflexionen zu vermindern und das Kleinklima zu verbessern. Die Dachbegrünung dient der Verminderung der Reflexionswärme, ist Zwischenspeicher für Niederschlagswasser und bietet Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Zudem trägt die Dachbegrünung gestalterischen Anforderungen Rechnung. So soll dadurch eine ansprechende Dachaufsicht von den angrenzenden mehrgeschossigen Wohngebäuden erreicht werden.

5.6. Artenschutz

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG geschützten Brutvögeln und Fledermäusen zu rechnen. Weiterhin können Amphibien aus dem Bereich Fackenburg Landgraben einwandern.

Für die Amphibien stellt das Plangebiet nur einen potenziell ergänzenden sehr kleinflächigen Ausschnitt eines Landlebensraums von untergeordneter Bedeutung dar. So ist davon auszugehen, dass die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt und es zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population kommen wird.

Das Plangebiet hat zudem geringe Bedeutung als Teil-Jagdhabitat von Fledermäusen, die insbesondere in den nördlich gelegenen Grünflächen beheimatet sind. Aber auch Quartiere (Sommer- und Spaltenquartiere) in dem vorhandenen Gebäude und in Bäumen können nicht ausgeschlossen werden. Aus dem Verlust des Jagdhabitates von untergeordneter Bedeutung ergibt sich kein Verbotstatbestand, da sich dadurch der Erhaltungszustand nicht verschlechtert und die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erhalten bleibt. Um den Verbotstatbestand des Tötens auszuschließen, ist das Gebäude vor Abriss auf Fledermausbestände zu untersuchen. Die Ergebnisse sind mit dem Fachbereich Naturschutz abzustimmen. Zudem sind Maßnahmen zur Förderung von Fledermäusen durch die Installation künstlicher Nisthilfen im Plangebiet durchzuführen, um die Zugriffsverbote des § 44 (1) Nr. 2 und 3 BNatSchG nicht zu verletzen. Weitere Nisthilfen sollen für höhlen- und nischenbrütende Vogelarten installiert werden. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird durch die Neupflanzung von Bäumen und naturnahen Gehölzbeständen im Plangebiet ausgeglichen.

Können die genannten Maßnahmen zum Schutz heimischer Brutvögel und Fledermäuse nicht eingehalten werden, kann ein Antrag auf eine Ausnahmegenehmigung bzw. Befreiung von den Vorschriften des § 44 BNatSchG an das LLUR gestellt werden.

5.7. Immissionen

Die durch das Vorhaben zu erwartenden Immissionen im Hinblick auf benachbarte schützenswerte Nutzungen wurden in einem Gutachten untersucht (Büro für Bauphysik, Altholz, 2010). Die geplante Nutzung führt zu Immissionen aus der Belieferung der Betriebe und der Nutzung der Stellplatzanlage. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter den nachfolgenden Voraussetzungen keine Beeinträchtigungen der Nachbarschaft zu erwarten sind:

- Errichtung von zwei Lärmschutzwänden, Höhe Oberkante mindestens 12,35 m über N.N (entspricht einer Höhe von ca. 2,0 m über fertig gestellter Stellplatzanlage). Sie dürfen keine Löcher oder Schlitze aufweisen und müssen eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² haben,
- keine nächtlichen LKW-Anlieferungen (22:00 bis 06:00 Uhr),
- Beschränkung von umfangreichen Anlieferungen (z. B. Hauptanlieferung) und Container-LKW auf den Zeitbereich tags außerhalb der Ruhezeiten (07:00 bis 20:00 Uhr),

- die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind mit einer lärmarmen Oberfläche zu versehen (z.B. Asphalt oder ebenes lärmarmes Pflaster mit einem Korrekturwert von $D_{StrO} < 0$ dB(A) im Sinne der RLS-90),
- Regenrinnen u. ä., insbesondere die an der Ausfahrt Eutiner Straße, müssen hinsichtlich etwaiger Lärmemissionen dem Stand der Technik entsprechen (z. B. verschraubten Gusseisenplatten als Abdeckung).

Untergeordnete LKW-Frühanlieferungen mit geringen Lademengen (z. B. Brot, TK-Waren sowie Anlieferung Backshop) sind auch innerhalb der Ruhezeiten tags zulässig (06:00 bis 07:00 Uhr und 20:00 bis 22:00 Uhr).

Der Lärm durch anlagenbezogenen Verkehr auf den öffentlichen Straßen ist gemäß den Kriterien der TA Lärm unerheblich.

Unter den genannten Bedingungen sind Immissionskonflikte zwischen dem Betrieb des geplanten Einzelhandelsstandorts und der benachbarten Wohnnutzung nicht zu erwarten.

5.8. Ver- und Entsorgung

Versorgungsleitungen für Trinkwasser, Gas, Elektrizität, Fernwärme und Telefon sind in der Friedhofsallee und Eutiner Straße mit ausreichender Kapazität vorhanden. Es besteht ein Trennwasserkanalsystem, an das die geplante Baufläche angeschlossen werden kann. Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf dem Grundstück scheidet aufgrund der Bodenverhältnisse aus. Es ist vorgesehen, das anfallende Oberflächenwasser in Staukanälen zu drosseln und verzögert abzuleiten. Die maximale Einleitmenge für Regenwasser beträgt 27 l/s. Details werden im Baugenehmigungsverfahren mit den Entsorgungsbetrieben geklärt. Die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wasser ist über das bestehende Leitungsnetz möglich. Solaranlagen sind ebenfalls zulässig.

5.9. Altlasten

Laut Aussage des Bereichs Umweltschutz der Hansestadt Lübeck als untere Wasserbehörde/untere Bodenschutzbehörde liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen (Altablagerungen und/oder kontaminierte Altstandorte) vor. Werden bei den Gründungsarbeiten auffällige oder belastete Böden angetroffen, sind diese ggf. zu untersuchen und gesondert zu entsorgen. Die untere Bodenschutzbehörde ist davon unverzüglich zu informieren.

6. **Kosten und Finanzierung**

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

Lübeck, 19. Januar 2011
Planlabor Stolzenberg in Abstimmung mit
5.610.3 – Bereich Stadtplanung

Anlage

Anlage 1

Unverbindliche Darstellung Funktionsplan zum geplanten Bauvorhaben

