

BEGRÜNDUNG

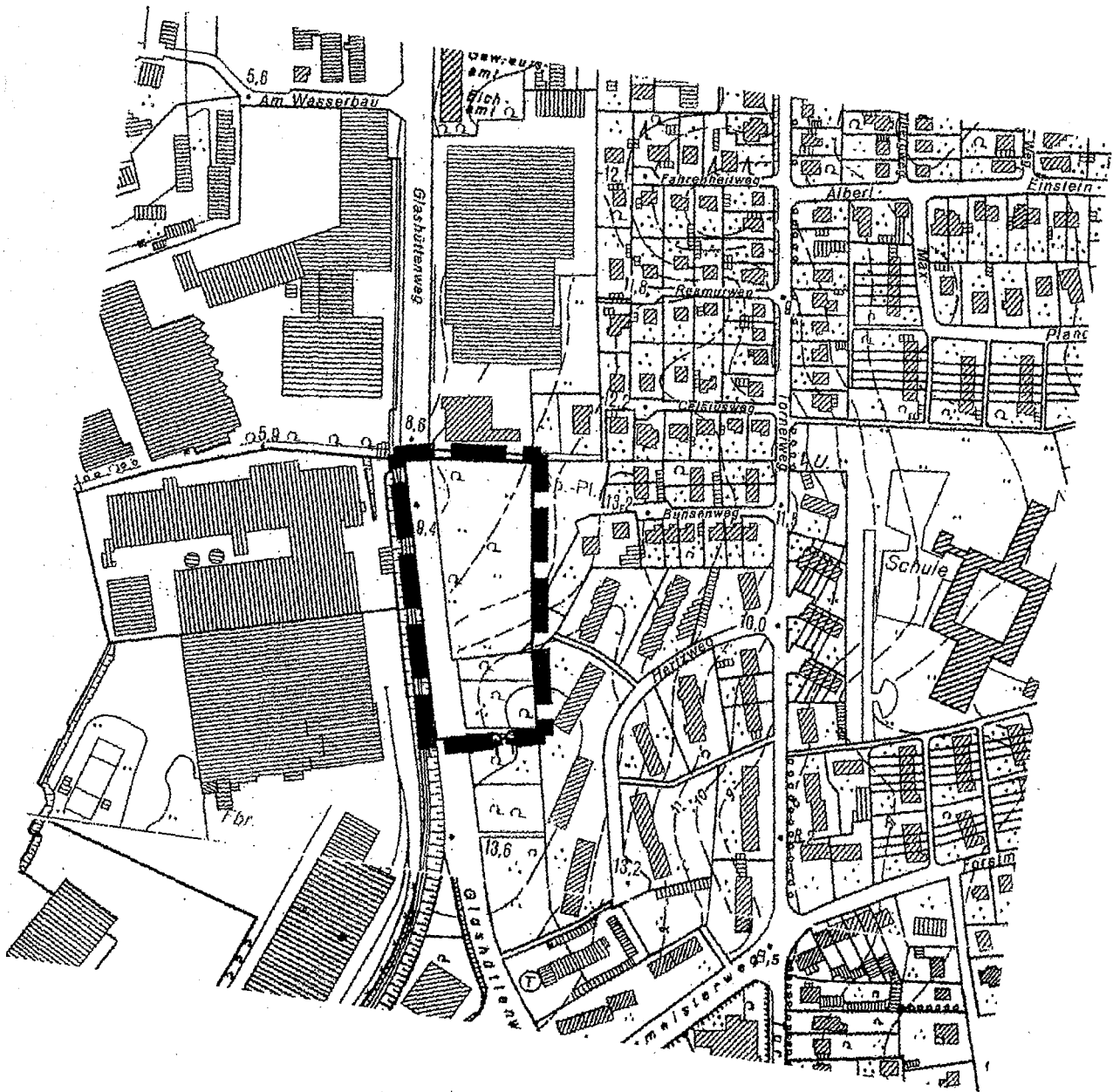
(§ 2a BauGB)

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 25.01.02 – Glashüttenweg – (2. Änderung)

Fassung 06.11.2007

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.	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.....	4
5.6.	Umweltschutz.....	5
5.6.1.	Allgemein.....	5
5.6.2.	Immissionen.....	5
5.6.3.	Altlasten.....	5
5.7.	Ver- und Entsorgung.....	6
6.	Kosten und Finanzierung.....	6
7.	Anhang.....	6

1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1. Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 1,17 ha
- Sonstiges Sondergebiet	ca. 0,96 ha
- Öffentliche Grünflächen	ca. 0,04 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,17 ha

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Gertrud östlich des Glashüttenwegs und umfasst Bereiche der Flur 1 in der Gemarkung St. Gertrud.

Zum Plangebiet gehören folgende Flurstücke: 14/156, 20/6, sowie tlw. 18/17 und 20/19

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1. Bisherige Entwicklung und Nutzung

Der nördliche Teil des Plangebietes wird als private Stellplatzfläche genutzt. Südlich angrenzend befindet sich ein etwa 30 m breiter ungenutzter Streifen mit Hochstauden und jungen Gehölzen. Weiter südlich grenzt eine Grünfläche mit hauptsächlich älterem Kiefernbestand an. Nördlich und westlich des Plangebiets befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke. Im Osten grenzt eine Grünfläche (Spielplatz) und daran anschließend Wohnbebauung an.

3.2. Bisherige Festsetzungen

Für das Plangebiet gelten die Festsetzungen der Bebauungspläne 25.01.00 –Torneiweg- und 25.01.01 –Torneiweg/Glashüttenweg-. Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Gewerbegebiet, der südliche Bereich als Öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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.

4. Planungsgrundsätze

4.1. Ziel und Zweck der Planung

Die Fa. COOP Schleswig-Holstein eG beabsichtigt, auf einem bislang als Privatstellplatz genutzten Grundstück östlich des Glashüttenwegs einen Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.700 qm als Ersatz für den kleinen Markt am Forstmeisterweg zu errichten.

5. Inhalt der Planung

5.1. Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Hansestadt Lübeck hat in den 90er Jahren in einer Vielzahl von Bebauungsplänen eine Festsetzung zur Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben aufgenommen, um die Innenstadt zu stärken und diese Nutzungen auf städtebaulich integrierte Standorte zu beschränken. Dieses Planungsziel wurde für den Bereich Glashüttenweg mit dem Bebauungsplan 25.01.01 umgesetzt. Der Bebauungsplan 25.01.01 lässt Einzelhandelsbetriebe nur unterhalb der Großflächigkeit zu. Nach Aufgabe des Lebensmittelmarktes am Forstmeisterweg wird zur Versorgung der Wohnbevölkerung im Gesamtquartier ein Ersatzangebot notwendig. Um den geplanten Vollsortimenter realisieren zu können, wird daher die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO erforderlich. Mit detailliert getroffenen Beschränkungen der Verkaufsfläche und zulässigen Sortimenten wird sichergestellt, dass ein Einzelhandelsbetrieb aus dem Lebensmittelbereich entsteht. Randsortimente werden nur untergeordnet zugelassen. Ebenfalls zulässig sind ein Getränkemarkt sowie kleine Shops.

5.2. Gestaltung

Zur Einfügung des geplanten Gebäudes in den Straßenraum und die angrenzende Grünkulisse werden Festsetzungen zur Außenwandgestaltung getroffen.

5.3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße Glashüttenweg erschlossen. Busverbindungen bestehen in Richtung angrenzendes Gewerbegebiet und Innenstadt. Die nächstgelegenen Haltestellen befinden sich am Glashüttenweg.

Für die verkehrliche Erschließung des geplanten Marktes wurde ein Verkehrskonzept erstellt. Im Rahmen dieses Konzeptes wurden folgende Untersuchungen durchgeführt:

- Leistungsfähigkeit der Zufahrt zum Verbrauchermarkt
- Anbindung des Verbrauchermarktes hinsichtlich des Geländesprungs
- Befahrbarkeit der Zufahrt für die Anlieferung für den LKW-Verkehr

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des geplanten Verbrauchermarktes aus verkehrlicher Sicht möglich ist.

5.4. Stellplätze

Stellplätze werden auf dem Grundstück in ausreichender Anzahl vorgesehen.

5.5. 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 keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Jedoch sind die zentralen Vorschriften zu Verboten besonders und streng geschützter Tier- und Pflanzenarten nach § 42 BNatSchG zu berücksichtigen. Hierzu wurde ein Faunistisches Gutachten erstellt, aus dem Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation der Artenschutzbelange hervorgehen. Des Weiteren wird gegen die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 verstoßen.

Parallel zum Bebauungsplan ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden, in dem die erforderlichen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege detailliert beschrieben sind. Die Zielvorstellungen und Aussagen des Fachbeitrags sind, soweit bauleitplanerisch relevant, im Bebauungsplan festgesetzt.

Aus den Artenschutzbelangen und der Baumschutzsatzung resultieren Kompensationsanforderungen. So sind 31 Bäume als Ersatzpflanzungen für das Beseitigen geschützter Bäume zu erbringen. Aus den Artenschutzbelangen erwachsen Maßnahmen zur Entwicklung gras- und krautreicher Säume und zur Entwicklung von standortgerechten Gehölzbeständen.

Als allgemeine grünordnerische Maßnahmen sind Bepflanzungen vorgesehen, die auch die Funktion des Ausgleichs erfüllen. Externe Maßnahmen werden nicht erforderlich.

5.6. Umweltschutz

5.6.1. Allgemein

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach den Vorschriften des § 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006. Der Bebauungsplan dient sowohl der Wiedernutzbarmachung von Flächen als auch einer anderen Maßnahme der Innenentwicklung (Ansiedlung eines Verbrauchermarktes). 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 vorgesehen, in der überschlüssig geprüft wird, ob von dem Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen könnten, die zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung verpflichten. Die Durchführung der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls erfolgte nach den Vorgaben der Anlage 2 des UVPG. Die Vorprüfung des Einzelfalls kommt zu dem Ergebnis, dass kein Erfordernis zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht.

5.6.2. Immissionen

Die durch den geplanten Verbrauchermarkt zu erwartenden Immissionen im Hinblick auf benachbarte Wohnbebauung wurden in einem Gutachten untersucht. Die Planung führt zu Immissionen aus der Belieferung des Betriebes und der Stellplatzanlage. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung der bereits vorhandenen benachbarten Gewerbebetriebe werden an zwei Immissionsorten die Richtwerte überschritten. Der Markt mit Stellplatzanlage allein führt nicht zu Überschreitungen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der empfohlenen Maßnahmen (Einhausung der Anlieferung, Schallschutzeinrichtung an der Stellplatzanlage) keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5.6.3. Altlasten

Der nördliche Teil des Plangebietes ist als Fläche gekennzeichnet, deren Böden evtl. erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Kennzeichnung 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 Altlastenbehörde/unteren Bodenschutzbehörde Untersuchungen (Erfassung, Gefährdungsabschätzung) durchzuführen. Im Rahmen einer bereits durchgeführten Baugrunduntersuchung wurde auch eine Beurteilung der Böden in bezug auf Kontamination vorgenommen. Die geologische Beurteilung der anstehenden Böden und sensorische Probenuntersuchungen haben keine Hinweise auf Schadstoffe im Boden ergeben. Außerdem liegen keine Verdachtsmomente aus der Lage und der

¹ Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

bekannten Nutzungsart des Grundstücks selbst vor. Somit besteht die Besorgnis einer Beeinträchtigung des Bodens nicht.

5.7. Ver- und Entsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung ist nur über den nördlichen Bereich des Grundstücks zum Glashüttenweg möglich, da nur hier ein öffentlicher Schmutzwasserkanal in der Straße vorhanden ist. Das auf dem Grundstück anfallende Oberflächenwasser wird über ein Mulden-Rigolen-System versickert. Vorliegende Bodenuntersuchungen weisen auf gute Sickereigenschaften hin. Eine Anbindung an das öffentliche Regenwassernetz ist nicht vorgesehen.

6. **Kosten und Finanzierung**

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen innerhalb des Plangebietes und außerhalb durch Fortführung der Anschlussflächen bis zum Forstmeisterweg durch den Ausbau des Glashüttenwegs Kosten in Höhe von ca. 250.000 €. Die Finanzierung ist haushaltsrechtlich geordnet.

7. **Anhang**

M 1 : 5.000

Anlage

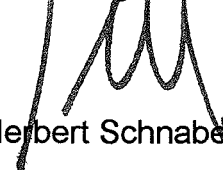
Lübeck, 6. November 2007
Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.610.2 – Bereich Stadtplanung



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

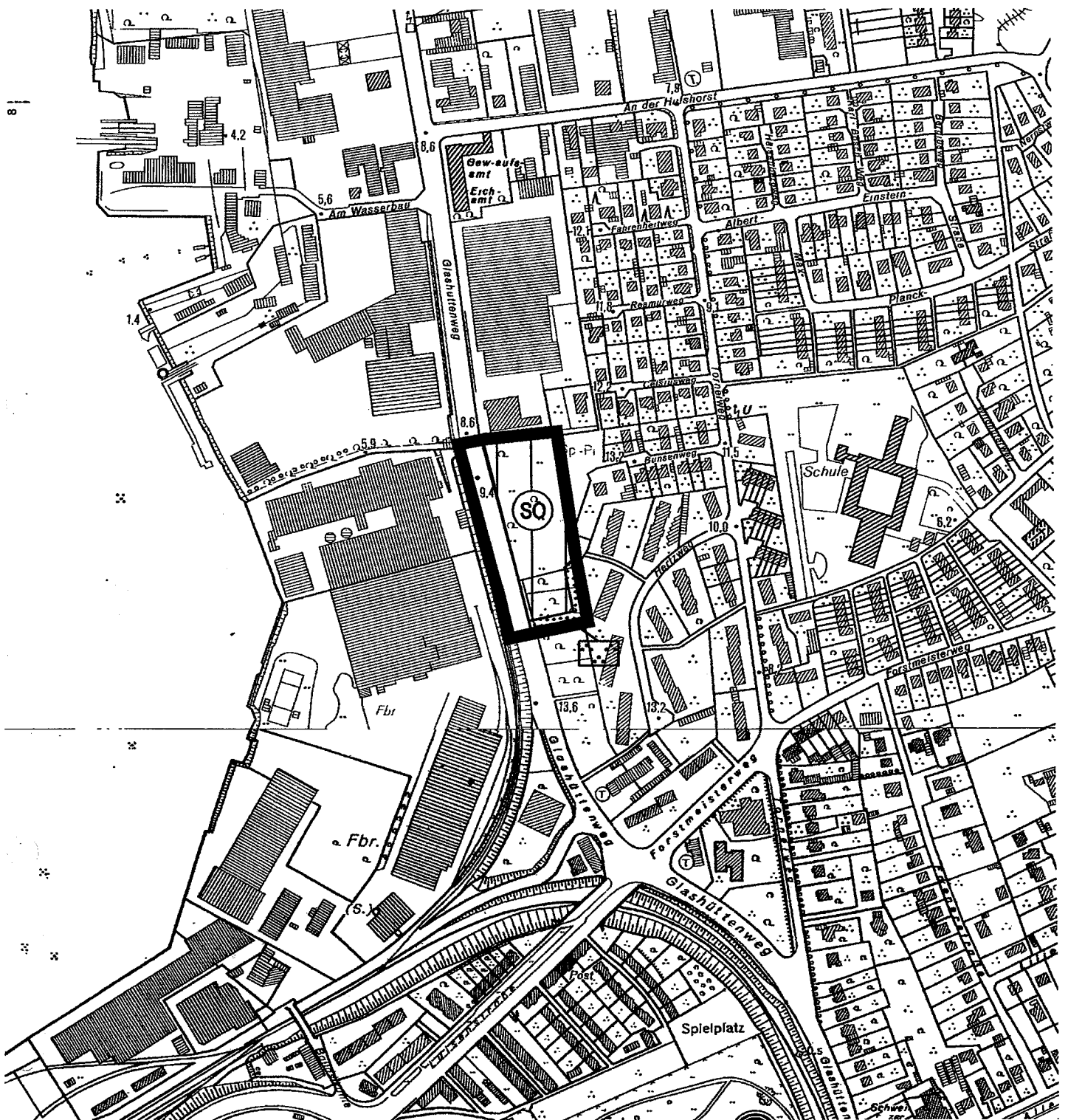

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag


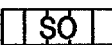




Herbert Schnabel

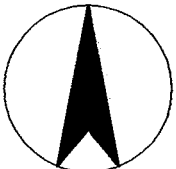
ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 25.01.02 GLASHÜTTENWEG (2. ÄNDERUNG)

H:\150-CAD-Arbeitsbereich\StadtCAD-Projekte\B-PLANUNG\25-01-02\CAD\25-01-02_Übersichtsplan_A4_06-11-07.dwg-Layout3



Zeichenerklärung

-  Grenze des Geltungsbereiches
-  Sonstigs Sondergebiet
-  Verkehrsfläche
-  Grünfläche
-  Parkanlage



M. 1 : 5000

LANDSCHAFTSPFLERISCHER FACHBEITRAG

KURZFASSUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 25.01.02 – Glashüttenweg – (2. Änderung)

Fassung 06.11.2007

Allgemeines:

Die Fa. COOP Schleswig-Holstein eG beabsichtigt, auf einem bislang als Privatstellplatz genutzten Grundstück östlich des Glashüttenwegs einen Verbrauchermarkt zu errichten. Der nördliche Teil des Plangebietes ist in einem bestehenden Bebauungsplan als Gewerbegebiet, der südliche Bereich als Öffentliche Grünfläche festgesetzt. Zur Realisierung der erforderlichen Zahl der Stellplätze wird es notwendig, im südlichen Geltungsbereich einen Teil der im Ursprungsplan festgesetzten Grünfläche in Sondergebiet, Fläche für Stellplatzanlagen, umzuwandeln.

Umweltverträglichkeit:

Gemäß den Vorgaben des UVPG wurde eine Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist demnach nicht erforderlich.

Eingriffssachverhalt:

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 keine Kompensationsmaßnahmen ergeben. Darüber hinaus sind jedoch die Vorschriften des § 42 BNatSchG zum Artenschutz und die Vorgaben nach der Baumschutzsatzung der Stadt Lübeck zu berücksichtigen.

Im Untersuchungsgebiet ist nach derzeitiger Kenntnis mit keinen „Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten“ von „bestandsgefährdeten“ und/oder „streng geschützten“ Arten zu rechnen. Allerdings können entsprechende Habitate „besonders geschützter“ jedoch häufiger Brutvogel- und Tagfalterarten von Eingriffen betroffen sein. Angesichts seiner aus Naturschutzsicht isolierten Lage zwischen einem Industrie- und Gewerbegebiet im Westen und einem Wohngebiet mit Mehr- und Einfamilienhäusern im Osten besitzt das UG auch keine bedeutende Habitat- bzw. Biotopverbundfunktion. Aus Artenschutzsicht ist das Konfliktpotenzial insofern als eher gering einzustufen.

Gemäß § 4 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 ist es verboten, geschützte Bäume oder Teile von ihnen zu entfernen, zu zerstören oder zu beschädigen. Durch das Vorhaben müssen 11 Laubbäume und 17 Nadelbäume gefällt werden. 12 Bäume unterliegen aufgrund des geringen Stammumfangs nicht der Baumschutzsatzung.

Bewertung des Eingriffs:

Die Überplanung der Freifläche wird aus Sicht des Naturschutzes als ungünstig für die Grünstrukturierung des Gebietes angesehen. Dennoch erscheint eine Inwertsetzung der innerstädtischen

Fläche möglich, wenn behutsam eingegriffen wird und Ersatzlebensräume geschaffen werden. Insbesondere geplante Bepflanzungen auf der Eingriffsfläche können den Eingriff kompensieren.

Mit Umsetzung der geplanten Maßnahmen (s. u.) wird voraussichtlich eine „Befreiungslage“ gemäß § 62 BNatSchG von den Artenschutzbestimmungen vorliegen, zumal nur weit verbreitete und häufige Arten betroffen sind, die trotz des Eingriffs im Stadtgebiet weiterhin in einem guten Erhaltungszustand verbleiben werden, geeignete Habitate im Umfeld des UG vorfinden und vergleichbare städtische Flächen zukünftig wieder besiedeln werden. Entsprechende Anträge sind beim LANU zu stellen.

Maßnahmen der Kompensation und der allgemeinen Grünordnung:

Im Plangebiet werden Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und deren Erhalt nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 getroffen. Diese Anpflanzungen umfassen zum einen 7 Einzelbaumpflanzungen, deren Flächen mit einer regionalen Saatgutmischung eingesät werden sollen sowie flächige Gehölzanpflanzung mit heimischen Gehölzen auf 1.440 qm, in denen insgesamt 30 Einzelbäume integriert werden müssen. Diese Maßnahmen dienen neben der Eingrünung des Vorhabens auch der Minimierung bzw. der Kompensation der Belange des Artenschutzes und dem Ausgleich nach Baumschutzsatzung.

Allgemeine Effekte / Naherholung:

Durch die Planung wird eine innerstädtische Freifläche von rd. 7.000 qm auf rd. 5.000 qm verkleinert. Es entfällt ein Teil eines Baumbestandes mit Wohlfahrtswirkungen. Die Naherholungsmöglichkeiten werden dadurch vermindert. Durch die Ansiedelung eines Verbrauchermarktes wird das Gebiet hinsichtlich der Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen aufgewertet.

Lübeck, 6. November 2007
Planlabor Stolzenberg
in Abstimmung mit
5.610 – Bereich Stadtplanung