



Lübeck, 11.06.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Stefanie Klonczynski (E-Mail: stefanie.vonklonczynski@luebeck.de Telefon: 122-6136)

Bebauungsplan 17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr – und zugehörige 121. Änderung des Flächennutzungsplanes Aufstellungsbeschlüsse (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
24.06.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.07.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für die westlich und östlich der Baltischen Allee gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) dargestellten Bereiche des Gewerbegebietes Genin-Süd wird der Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr - aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 17.57.00 im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB geändert (121. Änderung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung der Sondergebietsflächen Großflächiger Einzelhandel zu einem Gewerbegebiet westlich der Baltischen Allee sowie für die Öffnung der verkehrlichen Querverbindung der Straßen Wasserfahr / Oslostraße zur Kronsfordter Landstraße geschaffen werden.

2. Die Aufstellungsbeschlüsse sind gemäß § 2 Abs 1 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
3. Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit mit der Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll in Form eines zweiwöchigen Aushanges und einer Erörterungsveranstaltung durchgeführt werden.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken bzgl. der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgebracht.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

Ja
Nein
Dem Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes geht regelmäßig keine Öffentlichkeitsbeteiligung voraus. Kinder und Jugendliche werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Nein
Ja
(Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 5 der Begründung)

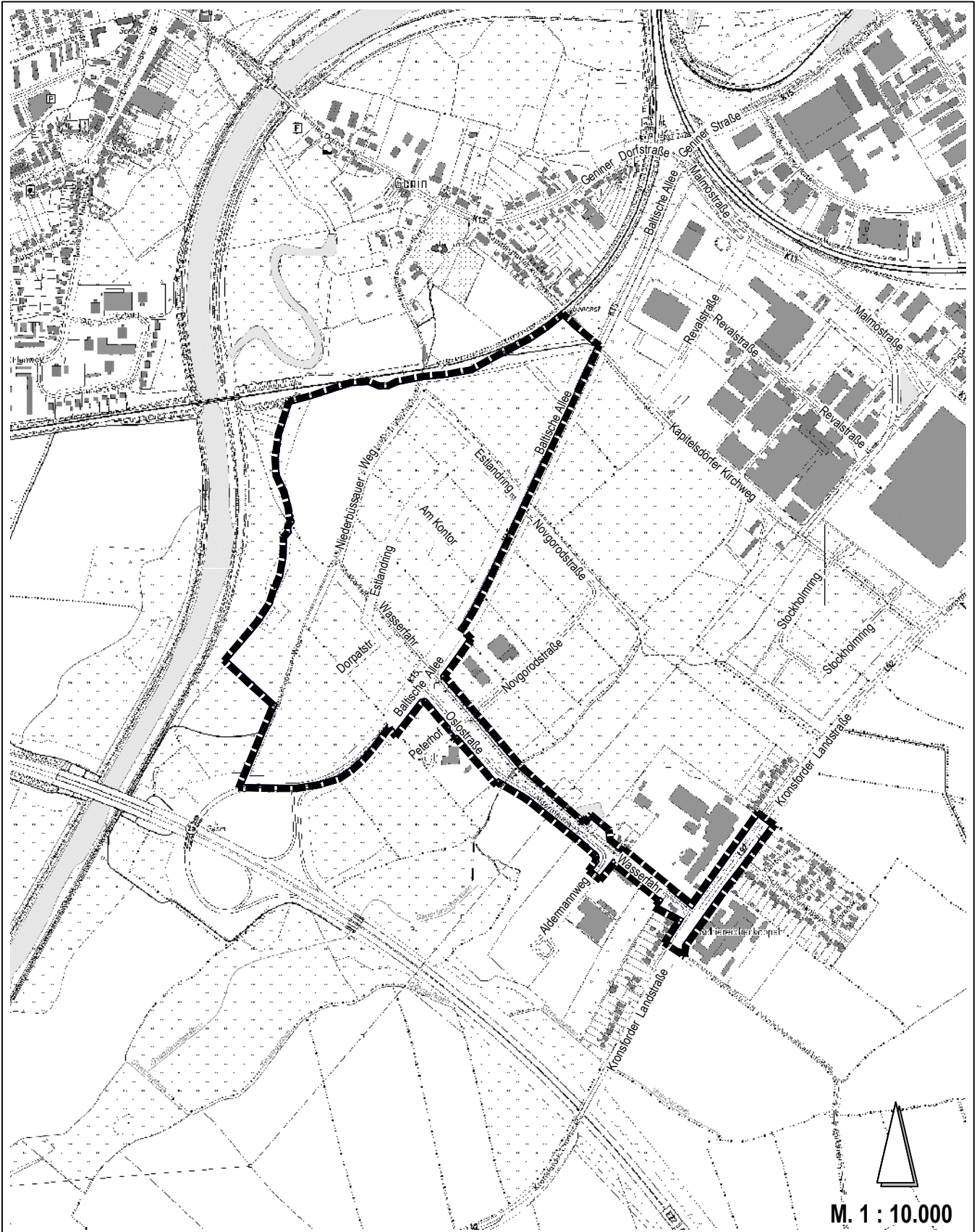
Begründung:

siehe Anlage 2

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zu den Aufstellungsbeschlüssen
- 2 Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen

Senator F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS FÜR DEN
BEBAUUNGSPLAN 17.57.00 - BALTISCHE ALLEE / WASSERFAHR - SOWIE FÜR
DIE ZUGEHÖRIGE 121. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

——— Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr - und für die zugehörige 121. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Schiereichenkoppel. Begrenzt wird das in Summe ca. 35 ha große Plangebiet westlich der Baltischen Allee durch die Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals im Westen, die Autobahn A 20 im Süden, die Baltische Allee im Osten und im Norden durch die Bahnlinie 1120 Hamburg – Lübeck. Der Teilbereich des Geltungsbereiches östlich der Baltischen Allee umfasst den Kreuzungspunkt der Baltischen Allee mit der Oslostraße sowie den Straßenverlauf der Verbindung Oslostraße / Wasserfahr einschließlich des parallel verlaufenden Fuß- und Radweges. Darüber hinaus sind zum Teil die Grundstückssäume nördlich und südlich der Verkehrsflächen im Bereich zwischen den Kreuzungspunkten Aldermannweg und Kronsforders Landstraße betroffen. Entlang der Kronsforders Landstraße sind die Eckgrundstücke der Wasserfahr nördlich (ehem. Ziegelei) teilweise und südlich (Kronsforders Landstraße 70) vollumfänglich Bestandteil des Geltungsbereiches.

Im Einzelnen umfasst der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes 17.57.00 folgende Flurstücke:

Westlich und einschließlich der Baltischen Allee aus der Flur 4 die Flurstücke: 9/1, 10/1, 11/1 tlw., 12/1 tlw., 14/7 tlw., 15/4 tlw., 24/5 tlw., 25/2 tlw., 26/3, 26/12, 26/16, 35, 40, 41, 42, 51 tlw., 86, 87; aus der Flur 5 die Flurstücke: 24/1, 25/1, 26, 26/6, 31, 32/17, 32/21, 32/19, 32/16, 38/3, 38/4, 38/1 sowie aus der Flur 6 die Flurstücke: 176, 177.

Östlich angrenzend an im Bereich der Straßen Oslostraße / Wasserfahr / Kronsforders Landstraße aus der Gemarkung Genin, Flur 4 die Flurstücke: 10/2, 10/5, 23/7 tlw., 23/8 tlw., 23/14, 23/16, 23/17 tlw., 26/7, 26/9, 26/10, 26/11, 32/1, aus der Flur 5 die Flurstücke: 32/7, 32/9, 34/2, 34/21, 34/39 tlw., 34/40, 34/41, 34/42, 34/47, 34/48, 34/49, 41/12, 41/13, 79, 83 tlw., 87, 91 tlw., 92 sowie aus der Gemarkung Vorrade, Flur 1 das Flurstück: 8/23 tlw..

Der räumliche Geltungsbereich der 121. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht der Abgrenzung des Bebauungsplanes 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr -.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Nachfrage nach klassischen Gewerbeflächen in Autobahnnähe. In den bestehenden Gewerbegebieten stehen nur noch wenige größere Restflächen zur Verfügung.

Der bisher geltende Bebauungsplan 17.56.01 - Genin-Süd -, der westlich der Baltischen Allee eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel ausweist, wurde 2004 aufgrund des konkreten Interesses der Firma Dodenhof zur Errichtung eines Möbelmarktes mit ergänzenden Einzelhandelsbetrieben am Standort Genin-Süd beschlossen. Durch die Entwicklungen an den Einzelhandelsstandorten Dänischburg und Herrenholz sind die Flächen in Genin-Süd nicht mehr marktgängig. Deshalb haben das Unternehmen und zunächst weitere nachfolgende Interessenten inzwischen endgültig Abstand von dem Vorhaben der Errichtung eines Möbelmarktes an diesem Standort genommen und die

Flächen an das Koordinierungsbüro Wirtschaft in Lübeck GmbH (im folgenden KWL GmbH) rückveräußert.

Die KWL GmbH beabsichtigt nun, die Sonderbauflächen wieder zu einem Gewerbegebiet zu entwickeln. Die geplanten Gewerbeflächen verfügen dann mit ihrer Lage über eine gute überregionale Anbindung an die Autobahnen A20 und im weiteren Verlauf an die A1 und bieten somit neue Kapazitäten für die Ansiedlung von externen und die Erweiterung von ansässigen Unternehmen.

Darüber hinaus sind mehrere Verkehrsknotenpunkte der Baltischen Allee nach Berücksichtigung der geplanten Entwicklung und der damit verbundenen zusätzlichen Verkehre in ihrer Leistungsfähigkeit deutlich eingeschränkt bzw. überlastet. Aus diesem Grund soll die die Sackgassenlage der Verkehrswege Oslostraße / Wassefähr aufgehoben und die Voraussetzung für eine weitere Querverbindung zwischen Kronsforders Landstraße und Baltischer Allee geschaffen werden. Diese Erschließung bietet zudem eine kürzere und damit schnellere Verbindung der Quellverkehre südlich der Kronsforders Landstraße zur A 20.

Somit würden auch die Voraussetzungen einer Anbindung für eine weitere gewerbliche Entwicklung südöstlich der Kronsforders Landstraße geschaffen. Das gilt konkret für die Gewerbesuchräume G7 (Genin-Süd) und G8 (Niemark) der ersten und zweiten Kategorie aus dem Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, da der bisher geltende Bebauungsplan 17.56.01 - Genin-Süd - mit seiner Festsetzung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel die Nutzung als klassisches Gewerbegebiet nicht zulässt und es darüber hinaus mit der geplanten Öffnung der Straßen Oslostraße / Wasserfähr erforderlich ist, die Verkehrswege zu erweitern und neu darzustellen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Da die für das Plangebiet bisher geltenden Regelungsinhalte des Bebauungsplans 17.56.01 - Genin Süd - für die geplante Entwicklung eines Gewerbegebietes die Grundzüge der Planung berührt werden, wird für das Plangebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt. Dieser neu aufzustellende Bebauungsplan mit der Bezeichnung 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfähr - wird für seinen Geltungsbereich die Festsetzungen des alten Bebauungsplans 17.56.01 – Genin Süd – im Bereich westlich der Baltischen Allee ersetzen.

Der Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfähr - wird als Angebots-Bebauungsplan in einem normalen Aufstellungsverfahren, d.h. mit Durchführung sämtlicher in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt. Eine Aufstellung des Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB kommt nicht in Betracht, da die Grundfläche des Plangebietes die dann geltende Obergrenze von 70.000 m² überschreitet.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfähr – geändert (121. Änderung).

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

In der Historie wurden die Flächen des heutigen Gewerbegebietes Genin-Süd landwirtschaftlich genutzt. Eine erste gewerbliche Entwicklung im nördlichen Bereich des heutigen Gewerbegebietes Genin-Süd setzt in den 1970er Jahren ein. Das Gewerbegebiet Genin-Süd erstreckt sich heute im Wesentlichen auf der Fläche, die von den Hauptverkehrswegen Baltische Allee im Westen, Malmöstraße im Norden, Kronsforders Landstraße im Osten und der Autobahn A20 im Süden begrenzt wird. Hinzu kommt ein Großteil der Flächen zwischen der Baltischen Allee und dem Niederbüssauer Weg.

Auf den Flächen des Gewerbegebietes zwischen den oben genannten Hauptverkehrsachsen besteht ein klassisches Gewerbegebiet mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen. Im nördlichen Teil des Gewerbegebietes nimmt ein Produktionsstandort der Firma Dräger eine große Fläche ein. Darüber hinaus befinden sich im Gewerbegebiet sowohl Handwerksbetriebe als auch Dienstleistungs- und Logistikunternehmen.

Die Flächen des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplanes 17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahrradweg - sind bisher unbebaut und eine weitgehend ebene landwirtschaftliche Brachfläche mit vereinzelt Knickstrukturen. Lediglich im Bereich der Kreuzungen zwischen Baltischer Allee und Oslostraße bzw. Novgorodstraße sind Anschlüsse für eine Bügelschließung vorbereitet. Darüber hinaus führt eine Fuß- und Radwegeverbindung von der Kronsforders Landstraße über die Wasserfahrradweg / Oslostraße unter der Baltischen Allee durch einen Tunnel über die Flächen des jetzigen Sondergebietes zum Fuß- und Radweg Niederbüssauer Weg und dann weiter über die Bahnlinie nach Alt-Genin. Die Flächen westlich des Niederbüssauer Weges bis hin zum Elbe-Lübeck-Kanal sind größtenteils dem Gewerbegebiet zugeordnete Ausgleichsflächen.

Die Oslostraße erschließt den südwestlichen Bereich, die Wasserfahrradweg den südöstlichen Teil des bereits bestehenden Gewerbegebietes Genin-Süd. Dazwischen wurde im zurzeit geltenden Bebauungsplan eine Busschleife geplant, die eine Durchfahrt für den ÖPNV aber nicht für allgemeine Verkehre ermöglichen soll. Diese wurde bisher nicht realisiert.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des aufzustellenden Bebauungsplanes ist durch die Baltische Allee bereits vorhanden. Sie bildet die Haupteerschließungsachse für das Gewerbegebiet Genin-Süd und verbindet die Geniner Straße / Malmöstraße mit der Autobahnanchlussstelle „Genin-Süd“. Die innere Erschließung des künftigen Gewerbegebietes soll durch eine Bügelschließung erfolgen, die noch zu erstellen ist.

Es liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung¹ zum gesamten Gewerbegebiet Genin-Süd, welches sich zwischen Malmöstraße, Kronsforders Landstraße, Autobahn A20 und der Baltischen Allee befindet, vor. Ziel der Untersuchung ist die Prüfung der Leistungsfähigkeit der bestehenden äußeren Erschließungsstraßen einschließlich der wesentlichen Verkehrsknotenpunkte. In Rahmen der Untersuchung wurden sowohl die bestehenden als auch die künftig potenziell entstehenden Verkehrsaufkommen bei voller Ausnutzung des bestehenden und geplanten Gewerbegebietes berücksichtigt.

¹ SHP Ingenieure, „Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin-Süd“, Hannover, 26.05.2015.

Die Verkehrsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere der als einstreifiger Kreisverkehr ausgebildete Knotenpunkt Baltische Allee / Oslostraße, der das geplante Gewerbegebiet in Richtung Autobahn anbindet, in seiner Leistungsfähigkeit nicht ausreichend ist und hier ein Ausbauerfordernis besteht. Eine deutliche Überlastung besteht auch am Kreuzungspunkt Baltische Allee / Malmöstraße.

Die Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforders Landstraße ist zurzeit nur für Fußgänger und Radfahrer durchgängig. Die Straße Wasserfahr ist von der Kronsforders Landstraße erschlossen und als Sackgasse ausgebildet. Die Oslostraße mündet in die Aldermannstraße, die ebenfalls als Sackgasse ausgeführt ist. Eine bauliche Ausbildung und Öffnung zu einer Durchgangsstraße würde die Kreuzungspunkte Malmöstraße deutlich entlasten allerdings ein erweitertes Ausbauerfordernis für den Knotenpunkt Baltische Allee / Oslostraße bedingen.

ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Erschließung entspricht nicht den Standards des aktuellen, 3.RNVP der HL; die Notwendigkeit einer ÖPNV-Erschließung ist frühzeitig - in Zusammenhang mit den Grundstücksvergaben - zu prüfen.

Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen

Im Süden bildet die Autobahn A20 eine deutliche Landschaftszäsur. Im Westen schließt sich hinter den als Grünland zu entwickelnden Ausgleichsflächen der Elbe-Lübeck-Kanal mit seinen Uferbereichen an. Im Norden grenzt die Bahnlinie Lübeck – Hamburg das Plangebiet zum Ortsteil Genin ab und im Osten bildet die Baltische Allee eine deutliche Zäsur zum bestehenden Gewerbegebiet mit seiner nutzungstypischen Bebauung.

Das Plangebiet westlich der Baltischen Allee ist bisher nicht bebaut und besteht im Wesentlichen aus brach gefallenem Ackerflächen mit bestehenden Knickstrukturen. Das Plangebiet liegt auf einer Kuppe. Im Bereich der bereits vorhandenen Ausgleichsflächen nach Westen in Richtung Elbe-Lübeck-Kanal, fällt das Gelände stark ab.

kein Altlastenverdacht

Da das Plangebiet bisher landwirtschaftlich genutzt wurde und anschließend brach lag, sind hier keine Altlasten oder sonstige Bodenverunreinigungen zu erwarten.

2.2 Eigentumsverhältnisse

Die zukünftig gewerblich genutzten Flächen westlich der Baltischen Allee befinden sich im Eigentum der KWL GmbH, ebenso ein Teil der bereits bestehenden Ausgleichsflächen. Ein weiterer Teil der Ausgleichsflächen befindet sich in Privateigentum.

Die bereits bestehenden Verkehrsflächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die an die Verkehrswege Oslostraße / Wasserfahr angrenzenden betroffenen Grundstücksflächen befinden sich im Privateigentum.

2.3 Bisheriges Planungsrecht

Beplanter Innenbereich gemäß § 30 BauGB

Für die im Bebauungsplan befindlichen Flächen wurden bisher Festsetzungen im Rahmen folgender Bebauungspläne getroffen:

17.56.00 – Genin Süd / Teilbereich I (Anbindung A 20) –

Dieser Bebauungsplan von 1999 setzt den Straßenverlauf der Baltischen Allee zwischen der Malmöstraße und dem Kreuzungspunkt zur Oslostraße als Verkehrsfläche mit den zugehörigen Ausgleichsflächen fest.

17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) –

Mit dem Bebauungsplan 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) – aus dem Jahr 2000 werden erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung auf der gesamten Ausdehnung des heutigen Gewerbegebietes Genin-Süd einschließlich der erforderlichen Ausgleichsflächen geschaffen. Der Bebauungsplan schließt auch die Verkehrsflächen Oslostraße / Wasserfahr, die weiteren notwendigen inneren Erschließungsstraßen des Gewerbegebietes sowie die an der Kronsfordor Landstraße befindliche Splittersiedlung ein.

Im Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans 17.57.00 setzt der geltende Bebauungsplan 17.56.00 Gewerbeflächen im Südwesten des Plangebietes, Ausgleichsflächen westlich des Niederbüssauer Weges und Straßenverkehrsflächen im Bereich der Verkehrswege Oslostraße / Wasserfahr fest. Straßenbegleitend zwischen Fahrradweg und Fahrbahn sind öffentliche Parkanlagen festgesetzt. Für den Übergang zwischen Oslostraße und Wasserfahr setzt er die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Busschleuse.

17.56.01 – Genin Süd –

Der geltende Bebauungsplan 17.56.01 - Genin Süd - von 2004 wird im Wesentlichen auf den Bauflächen westlich der Baltischen Allee sowie im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen Dorpatstraße, Niederbüssauer Weg und Baltische Allee durch den aufzustellenden Bebauungsplan 17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr - überplant. Der aktuelle geltende Bebauungsplan setzt hier ein Sondergebiet für Großflächigen Einzelhandel fest. Mit der Überplanung entfällt hier eine Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandel von ca. 78.500 m². Davon entfallen ca. 22.200 m² Verkaufsfläche auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, verteilt auf einen Verbrauchermarkt sowie ergänzende Fachmärkte, insbesondere aus den Bereichen Sport und Spiel.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet grenzt an ein bestehendes Gewerbegebiet und entwickelt eine bestehende Brachfläche zu Gewerbeflächen und ist somit eine Maßnahme der Innenentwicklung. Aufgrund der vorhandenen guten innerstädtischen und der sehr guten überregionalen Anbindung über die Autobahnen A 20 und A 1 stärkt die Planung den Standort Genin-Süd als Wirtschaftsstandort und entspricht somit den Zielen der Landesplanung für Lübeck als Oberzentrum mit überregionaler und landesweiter Bedeutung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche für Großflächigen Einzelhandel dar. Unter Berücksichtigung des Planungszieles, das Plangebiet zu einem Gewerbegebiet zu entwickeln, sollen die jetzigen Sonderbauflächen zukünftig als Gewerbeflächen dargestellt werden.

Die Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahr zwischen Baltischer Allee und Kronsforders Landstraße stellt der FNP derzeit als Gewerbefläche dar. Zukünftig soll dieser Verkehrsweg als Haupterschließungsstraße dargestellt werden.

Die Änderung des FNP wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgen.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im ISEK 2010 wird der Gewerbestandort Genin als wichtiger Motor der gewerblichen Entwicklung benannt, der ebenso wie die weiteren Gewerbesuchräume in der Nähe zur A 20 (siehe auch das spätere Konzept Lübeck 2030) als wichtiges Potenzial des Stadtteils St. Jürgen bewertet wird. Somit unterstützt das Planungsziel des aufzustellenden Bebauungsplanes die Ziele des ISEK.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Plangebiet liegt in keinem besonders wertvollen Landschaftsbereich, grenzt aber im Westen zum Elbe-Lübeck-Kanal an einen entsprechenden Bereich an. Im Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Fläche dargestellt gegliedert durch mehrere geschützte Knicke und im Westen und Norden begrenzt durch Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Im Entwicklungskonzept Erholung ist der Niederbüssauer Weg als ergänzender Fuß- und Radwanderweg dargestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr und der zugehörigen 121. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der nicht realisierten Sonderbauflächen „Großflächiger Einzelhandel“ zu Gewerbeflächen geschaffen werden, um die Flächen wirtschaftlich wieder nutzbar zu machen und den Gewerbestandort Genin-Süd zu stärken.

Darüber hinaus soll durch die Öffnung der Straßen Oslostraße / Wasserfahr eine zusätzliche verkehrliche, leistungsfähige Querverbindung zwischen Kronsforders Landstraße und Baltischer Allee geschaffen werden. Somit wird die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes Genin-Süd und die Anbindung der Ortschaften im südlichen Stadtgebiet optimiert und darüber hinaus die Voraussetzungen für die Anbindung zukünftiger Gewerbeflächen in den Bereichen Genin und Niemark geschaffen.

Erschließung

Die innere Erschließung soll im Wesentlichen durch eine Bügelstraße erfolgen, die das Plangebiet westlich der Baltischen Allee an den Kreuzungspunkten Oslostraße und Novgorodstraße anbindet.

5. Finanzielle Auswirkungen

Planungskosten

Für die Überplanung der Sonderbauflächen zu Gewerbeflächen entstehen der Hansestadt Lübeck keine Kosten.

Anteilig entstehen der Stadt Planungskosten für die Erarbeitung und Durchführung des Bebauungsplans im Bereich der Öffnung der Verkehrswegeverbindung Oslostraße / Wasserfähr, u.a. für erforderliche Fachgutachten (siehe 6.2).

Planungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Durch die Umnutzung der Sondergebietsflächen zu klassischen Gewerbeflächen sind die Grundstücke westlich der Baltischen Allee deutlich besser am Markt zu platzieren, so dass hier von einer Bodenwertsteigerung ausgegangen werden kann.

Kosten für die Umsetzung der Planung

Die Umsetzung der Planung westlich der Baltischen Allee einschließlich der nötigen inneren Erschließung erfolgt durch die KWL GmbH als Eigentümer und Entwickler der Gewerbeflächen, so dass der Hansestadt Lübeck hierdurch keine Kosten entstehen.

Unabhängig von der Öffnung der Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforders Landstraße entsteht durch Entwicklung der Gewerbeflächen ein Ausbauerfordernis am Knotenpunkt Baltische Allee / Oslostraße, das durch die KWL GmbH umzusetzen ist.

Bei der Umsetzung der Öffnung der Verkehrsverbindung Oslostraße / Wasserfähr fallen anteilig Erschließungskosten für die KWL GmbH und die Hansestadt Lübeck an. Eine erste in Auftrag gegebene Kostenschätzung setzt für diese Maßnahmen überschlägig Planungs- und Baukosten von ca. 1,5 Mio. Euro an. Das Einwerben von Fördermitteln wird geprüft.

6. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

6.1 Rechtsgrundlagen

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

6.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind nach derzeitigem Kenntnisstand folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung,
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung,
- Lärmtechnische Untersuchung,
- Verkehrsgutachten.

Lübeck, den 11.06.2015

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung, 5.610.2 / SvK