



► **Nr. VO/2016/03771**
öffentlich

Lübeck, 17.05.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Karl-Heinz Bresch (E-Mail: karl-heinz.bresch@luebeck.de Telefon: 122-6134)

Bebauungsplan 15.04.00 – Kronsforder Landstraße südl. BAB 20 – und zugehörige 128. FNP-Änderung - Aufstellungsbeschlüsse - sowie Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse für die Bebauungspläne 15.02.00, 15.03.00 und 17.58.00 (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.06.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.06.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Stadtteil St. Jürgen südlich der Bundesautobahn A20 beiderseits der Kronsforder Landstraße gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan umgrenzten Bereich (siehe Anlage 1) wird der Bebauungsplan 15.04.00 - Kronsforder Landstraße südlich BAB 20 - aufgestellt. Zugleich werden die 1995 gefassten Beschlüsse zur Aufstellung der Bebauungspläne 15.02.00 - Genin / Alter Graben -, 15.03.00 – Niederbüssau / Rothwiese - und 17.58.00 - Genin / Das saure Bruch - (siehe Anlage 2) aufgehoben.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 15.04.00 im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 2 BauGB geändert (128. Änderung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 15.04.00 und der 128. Änderung des Flächennutzungsplans sollen vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes geschaffen werden.

2. Die Aufstellungs- und Aufhebungsbeschlüsse 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:

Die nachfolgend aufgeführten Bereiche, Betriebe und Gesellschaften sind zu den Beschlüssen beteiligt worden:
1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
3.820 Stadtwald
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr
Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH

Ergebnis:

Die Ergebnisse der Bereichsbeteiligung werden bis zur Sitzung des Bauausschusses nachgereicht.

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

Ja
Nein
Dem Beschluss zur Aufstellung von Bauleitplänen 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 die Bauleitplanung für ein Gewerbe- und Industriegebiet nicht in besonderem Maße berührt werden

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
Ja (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 6 der Begründung, Anl. 3)

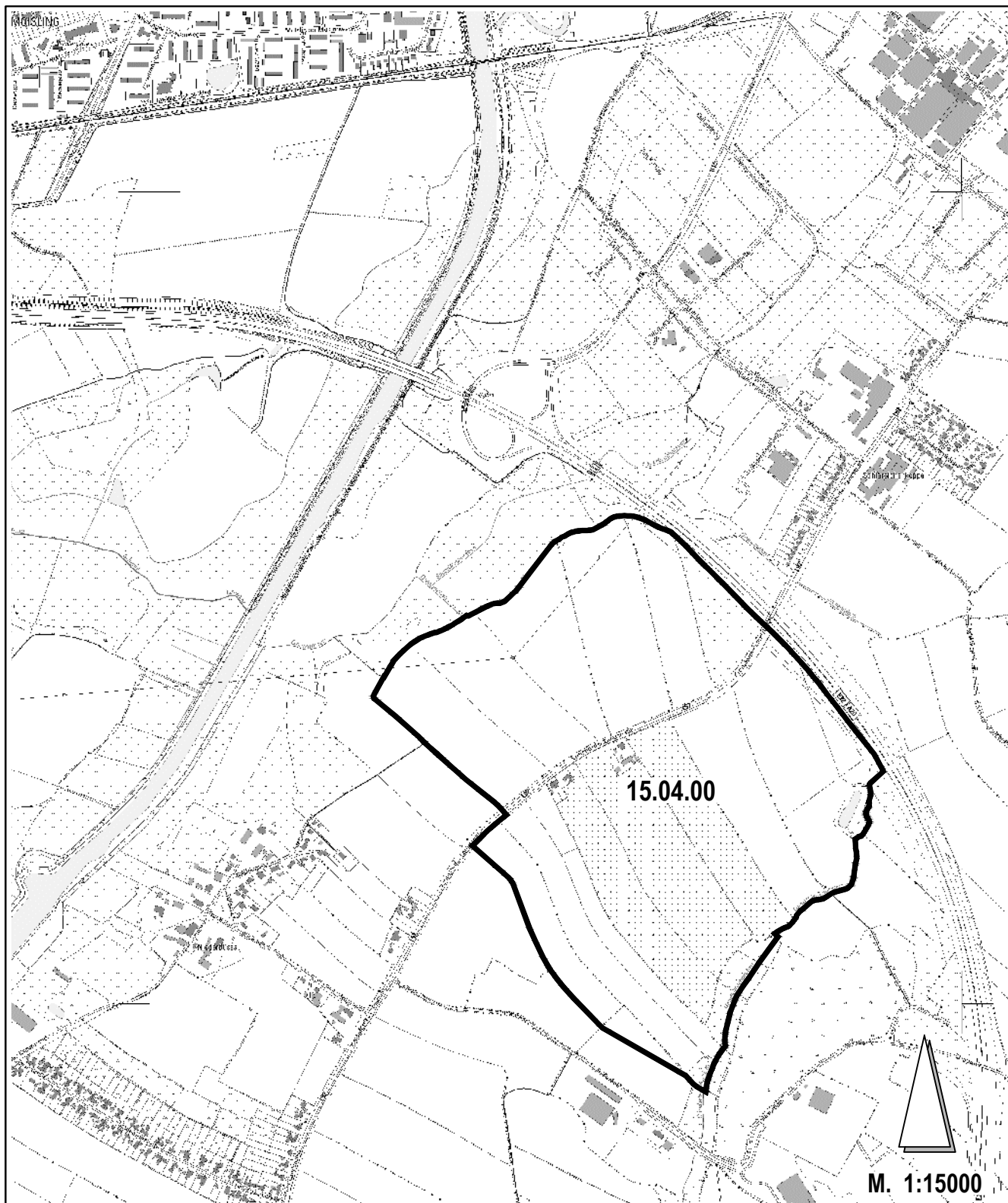
Begründung:

Siehe Anlage 3

Anlagen:

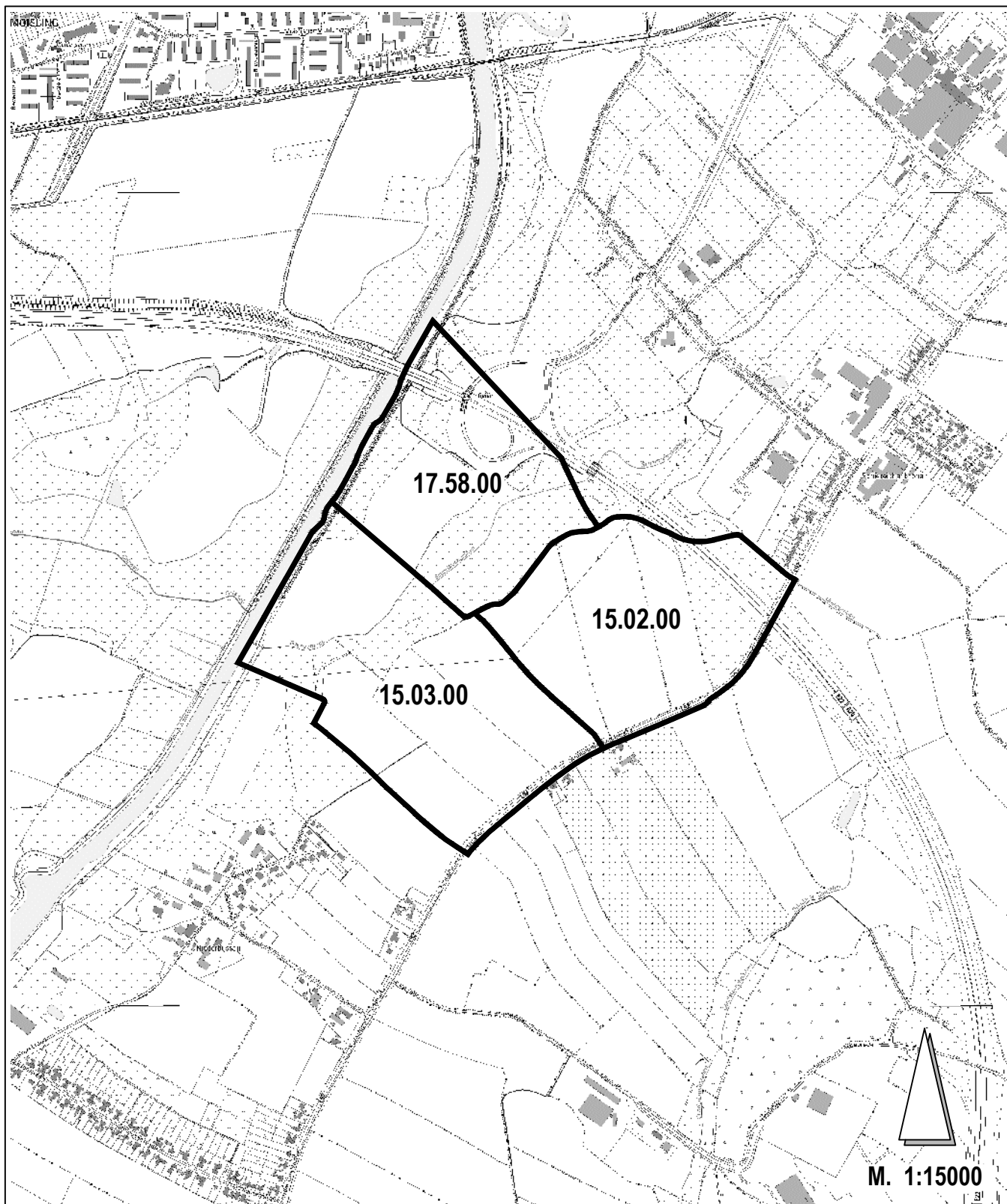
- 1 Übersichtsplan zu den Aufstellungsbeschlüssen
- 2 Übersichtsplan zu den Aufhebungsbeschlüssen
- 3 Begründung zu den Aufstellungs- und Aufhebungsbeschlüssen

Senator F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZU DEN AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSEN
FÜR DEN BEBAUUNGSPLAN 15.04.00
- KRONSFORDER LANDSTRASSE SÜDLICH BAB 20 -
UND FÜR DIE ZUGEHÖRIGE 128. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

— Plangeltungsbereich



ÜBERSICHTSPLAN ZUR AUFHEBUNG DER AUFSTELLUNGSBESCHLÜSSE FÜR
DIE BEBAUUNGSPLÄNE 15.02.00 - GENIN - ALTER GRABEN
15.03.00 - NIEDERBÜSSAU - ROTHWIESE
17.58.00 - GENIN - DAS SAURE BRUCH

————— Plangeltungsbereich

**Begründung zu den Aufstellungsbeschlüssen für den
Bebauungsplan 15.04.00 - Kronsforder Landstraße südlich BAB 20 -
und für die zugehörige 128. Änderung des Flächennutzungsplans
sowie für die Aufhebung der Aufstellungsbeschlüsse für die
Bebauungspläne 15.02.03, 15.02.04 und 17.58.00**

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen in den Stadtbezirken Niederbüssau, Vorrade und Genin. Begrenzt wird das ca. 95 ha große Plangebiet

- im Nordosten durch die Bundesautobahn A20,
- im Südosten durch den Glindbruchgraben,
- im Südwesten durch Feldfluren nördlich der Straße Raabrede bzw. nördlich der Ortslage Niederbüssau sowie
- im Nordosten durch Niederungsflächen beiderseits des Sauerbruchgrabens und des Grenzgrabens (Saures Bruch und Rothwiese).

Der räumliche Geltungsbereich der 128. Änderung des Flächennutzungsplans entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 15.04.00. (Zur Begründung der konkreten Abgrenzung des Plangebietes wird auf die ausführlicheren Ausführungen unter 5. verwiesen.)

Das Plangebiet umfasst im Einzelnen die folgende Flurstücke und Flurstücksteile:

- 5, 6, 7, 10, 11, 94/7, 102/1, 106, 107, 109, 112, 114, 115, 117 tw. und 224/8 aus Flur 1 der Gemarkung Niederbüssau,
- 3/1, 3/2, 3/4, 3/5, 5/2, 5/3, 8/2, 24/2, 24/3, 26/2, 26/3, 69/3, 88/1, 109/6, 114/20 tw., 128 und 129 aus Flur 2 der Gemarkung Niederbüssau,
- 3/2, 4/1, 4/2, 12/2, 12/3, 18/1, 22/1, 26, 52, 53, 54, 56, 59, 61 und 62 aus Flur 4 der Gemarkung Vorrade.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans sowie der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Absicht der Schwartauer Werke, im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung der Produktionskapazitäten einen neuen Produktionsstandort im näheren Umfeld des Firmensitzes in Bad Schwartau zu entwickeln. Das Anforderungsprofil für den neuen Produktionsstandort umfasst dabei vor allem die folgenden städtebaulichen Kriterien:

- Verfügbarkeit einer mindestens 15 ha großen und relativ quadratischen Fläche,
- Erweiterungsmöglichkeiten in zwei (möglichst gegenüberliegenden) Richtungen,
- mögliche Ausweisung eines Industriegebietes, d.h. ausreichende Abstände zu Wohn- und anderen störepfindlichen Nutzungen,
- eine günstige Verkehrsanbindung mit möglichst kurzen Wegen zu einer Autobahnanschlussstelle sowie mit guter Erreichbarkeit für die Mitarbeiter (Pkw und ÖPNV),
- ebene Topographie und gute Baugrundverhältnisse,

- keine Altlasten- und keine Hochwasserrisiken,
- mögliche Sicherstellung einer hinreichenden technischen Ver- und Entsorgung,
- hohe Grundstücksausnutzung (GRZ 0,8) und mögliche Bebauungshöhen von bis zu 35 m sowie
- Sichtbeziehungen auf die Silhouette der Lübecker Altstadt.

Die Hansestadt Lübeck möchte die Schwartauer Werke in der Region halten und für den Standort Lübeck gewinnen, sollten diese den Standort Bad Schwartau tatsächlich verlassen. Daher wurden im gesamten Lübecker Stadtgebiet Flächen innerhalb bestehender Gewerbegebiete sowie innerhalb der Suchräume aus dem Konzept Lübeck 2030 auf eine mögliche Eignung untersucht. Die Fläche des ehemaligen Obstgutes „Semiramis“ im Suchraum G 8 – „Niemark“ kann als Einzige die Anforderungen des Unternehmens erfüllen. Daher wurde den Schwartauer Werken die in großen Teilen im Besitz der KWL befindliche Fläche für die Ansiedlung angeboten. An diesem Standort sind wesentliche Anforderungen für die geplante Ansiedlung bereits erfüllt bzw. können durch entsprechende Planungen (v.a. Bauleitplanung) und Baumaßnahmen (v.a. zur verkehrlichen und technischen Erschließung) erfüllt werden. Dies ist das Ergebnis einer seitens der KWL beauftragten Machbarkeitsstudie, in welcher die für die Ansiedlung erforderlichen Aufwendungen (technisch und monetär) sowie die zu erwartenden Auswirkungen (z.B. Verkehr, Natur/Umwelt) ermittelt wurden.

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung der Flächen des ehemaligen Obstgutes zu einem Industriegebiet für die Ansiedlung der Schwartauer Werke sollen auch die nordwestlich der Kronsfordter Landstraße gegenüberliegenden Flächen einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden, um auch zukünftig weitere gewerbliche Bauflächen für die potenzielle Ansiedlung von Großbetrieben anbieten zu können. Darüber hinaus ist in den letzten Jahren in Lübeck eine deutlich verstärkte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken festzustellen die sich gleichermaßen in einer zunehmenden Anzahl von Anfragen ansiedlungswilliger Unternehmen wie auch in einer Zunahme verkaufter Gewerbegrundstücke (in Anzahl und Flächengröße) dokumentiert. Mittelfristig muss daher davon ausgegangen werden, dass auch die noch auf dem Markt befindlichen Gewerbegrundstücke veräußert werden, sodass für die allgemeine, v.a. durch mittelständische Betriebe geprägte gewerbliche Entwicklung des Standortes Lübeck ohne Neuausweisung keine Flächen mehr für Neuansiedlungen, Betriebsverlagerungen und –erweiterungen zur Verfügung stehen werden. Da die Entwicklung neuer Gewerbefläche von der Planung bis hin zur vollständigen Erschließung baureifer Grundstücke häufig mindestens 3-5 Jahre in Anspruch nimmt, besteht hier somit bereits heute bauleitplanerischer Handlungsbedarf.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplans sind erforderlich, da das Plangebiet bisher planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist und im geltenden FNP dementsprechend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, sodass die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Neuordnung nur auf der Grundlage einer entsprechenden Bauleitplanung erfolgen kann. Gleiches gilt auch für den partiell erforderlichen Ausbau der Kronsfordter Landstraße zwecks Anlage von Abbiegespuren sowie für die ggf. vorgesehene Herstellung einer zusätzlichen Anbindung an die Autobahnanschlussstelle Genin Süd (siehe 2.2). In beiden Fällen kann der Bebauungsplan hier eine planfeststellungersetzende Funktion erfüllen.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 15.04.00 soll als Angebots-Bebauungsplan in einem normalen Aufstellungsverfahren, d.h. mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der zweistufigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 i.V.m. Anlage 1 zum BauGB aufgestellt werden.

Eine Aufteilung in zwei voneinander abgekoppelte Bauleitplanverfahren kann ggf. im weiteren Verfahren erforderlich werden, da die Landesplanungsbehörde ein parallel zu den Bauleitplanverfahren durchzuführendes Zielabweichungsverfahren zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bisher nur für den geplanten Standort der Schwartauer Werke in Aussicht gestellt hat (siehe 3.1).

FNP-Änderung im Parallelverfahren

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck soll gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 15.04.00 geändert werden. Das Planungsverfahren wird als 128. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

Wie beim Bebauungsplanverfahren kann auch für das FNP-Änderungsverfahren ggf. eine spätere Aufteilung des Plangebietes in zwei eigenständige FNP-Änderungsverfahren erforderlich werden (siehe oben).

Aufhebung überholter Aufstellungsbeschlüsse

Da für große Teile des Plangebietes bereits Mitte der 1990er-Jahre Beschlüsse für die Aufstellung von Bebauungsplänen bzw. zur FNP-Änderung gefasst wurden, auf die sich die nun anstehenden Bauleitplanverfahren v.a. aufgrund der deutlich abweichenden Umgriffe nicht mehr beziehen können, werden mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 15.04.00 zugleich die Aufstellungsbeschlüsse für folgende Bebauungsplanverfahren aufgehoben:

- Bebauungsplan 15.02.00 – Genin / Alter Graben –,
- Bebauungsplan 15.03.00 – Niederbüssau / Rothwiese – und
- Bebauungsplan 17.58.00 – Genin / Das saure Bruch –.

Planungsziel für die zwischen Elbe Lübeck-Kanal und Kronsfordter Landstraße gelegenen Flächen war seinerzeit wie heute eine gewerbliche Entwicklung bisheriger Landwirtschaftsflächen aufgrund ihrer Lagegunst im Zusammenhang mit den seinerzeit parallelen Planungen für die Bundesautobahn A20. Vorgesehen war dabei auch die planungsrechtliche Vorbereitung einer südlichen Anbindung an die BAB-Anschlussstelle Genin Süd. Die Planungsverfahren wurden seinerzeit nicht weiter fortgeführt, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans 17.56.00 und der 31. FNP-Änderung (nach damaligem Bedarf) hinreichend Gewerbeflächen nördlich der Autobahn entwickelt werden konnten.

Mit den Aufstellungsbeschlüssen vom 28.09.1995 und ihrer Bekanntmachung in den Lübecker Nachrichten vom 18.10.1995 wurden die oben aufgeführten Bauleitplanverfahren förmlich eingeleitet, weshalb eine Aufhebung im Zusammenhang mit dem Beschluss über die Einleitung neuer Bauleitplanverfahren erforderlich wird.

2. Ausgangssituation

2.1 Siedlungsstrukturelle und landschaftsräumliche Einbindung

Das zu beiden Seiten der Kronsforders Landstraße südwestlich der Bundesautobahn A20 gelegene Plangebiet ist seit jeher landschaftlich und landwirtschaftlich geprägt. Landschaftsraumprägend sind dabei insbesondere die für die holsteinische Kulturlandschaft charakteristischen Gehölzstreifen (Knicks) und Baumreihen entlang der Feldfluren, wie auch die Allee im Zuge der Kronsforders Landstraße.

Im Nordwesten grenzen die Niederungsbereiche im Verlauf von Sauerbruch- und Grenzgraben (Saurer Bruch und Rothwiese) an das Plangebiet an. Im Südosten bilden der Niederungsbereich beiderseits des Glindbruchgrabens und das zugehörige Waldgebiet die natürlichen Grenzen des Plangebietes. Die unmittelbar südwestlich an die Autobahntrasse angrenzenden Flächenstreifen wurden im Rahmen der Planfeststellung für die Autobahn als Ausgleichsflächen angelegt und mit Gehölzen bepflanzt.

Das südlich der Kronsforders Landstraße im Plangebiet gelegene ehemalige Obstgut „Semi-ramis“ wird heute zwar nicht mehr für den Obstanbau, aber weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Das Abholzen der Obstbäume wurde dabei durch eine Kompensationsmaßnahme ausgeglichen. Gegenwärtig befinden sich im Plangebiet noch 3 Wohngebäude und diverse Wirtschaftsgebäude unmittelbar südöstlich an der Kronsforders Landstraße, die ebenfalls zum ehemaligen Obstgut gehörten.

Westlich bzw. südwestlich des Plangebietes liegt die heute überwiegend durch Wohnnutzungen geprägte Ortslage Niederbüßau, die über die Straße Butenhof an die Kronsforders Landstraße angebunden ist. Der südlich bzw. südöstlich des Plangebietes gelegene Depo-niestandort Niemark und der diesem vorgelagerte Abfallwirtschaftshof der Entsorgungsbetriebe sind über die Straße Raabrede an die Kronsforders Landstraße angebunden. Im versetzten Einmündungsbereich dieser beiden Straßen befinden sich einzelne verstreute Wohn- und Gewerbenutzungen auf Grundstücken westlich der Kronsforders Landstraße.

Die nächstgelegenen wohngenutzten Grundstücke an der Kronsforders Landstraße in Richtung Lübeck liegen nördlich der Autobahntrasse zwischen A20 und der Straße Wasserfahr.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das beiderseits der Kronsforders Landstraße gelegene Plangebiet wird derzeit allein durch die als Landesstraße klassifizierte (L92) zweistreifige Straße erschlossen, die das Lübecker Stadtgebiet als südliche Ausfallstraße (bzw. Stadtzufahrt) mit den Gemeinden im Norden des Kreises Herzogtum Lauenburg (Krummesse, Klempau, Berkenthien und über die B208 auch mit Ratzeburg) verbindet.

Die Autobahnanschlussstelle Genin Süd ist bisher über die Kronsforders Landstraße, die Malmöstraße und die Baltische Allee mit einer Fahrstrecke von rd. 5 km bzw. ca. 6 Minuten zu erreichen. Im Zuge der Planungen für das zwischen Baltischer Allee und Elbe-Lübeck-Kanal gelegene Gewerbegebiet (B-Plan 17.57.00) ist jedoch auch eine neue Verbindung zwischen Kronsforders Allee und Baltischer Allee über die Straße Wasserfahr geplant. Durch diese nahe und parallel zur Trasse der A20 verlaufende Querverbindung wird sich die Fahrstrecke zur Autobahnanschlussstelle auf rd. 2 km bzw. auf rd. 3 Minuten verkürzen.

Im Zusammenhang mit der Entwicklung neuer Gewerbeflächen südwestlich der BAB wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 15.04.00 bzw. der 128. FNP-Änderung auch geprüft werden, ob u.U. auch eine zusätzliche südliche Anbindung an die Anschlussstelle Genin Süd in Abwägung mit den übrigen berührten Belangen in Betracht kommt.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen des ehemaligen Obstgutes Semiramis sowie einige Flurstücke nördlich der Kronsfordter Landstraße befinden sich im Eigentum der KWL GmbH und damit mittelbar in Verfügung der Hansestadt Lübeck. Die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden sich in Privateigentum. In Privateigentum befinden sich zudem noch die zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke südöstlich der Kronsfordter Landstraße.

Die Stadt bzw. die KWL wird sich im Zuge des weiteren Planungsverfahrens um einen freihändigen Erwerb der angrenzenden Flächen zwecks Integration in die künftigen Baugrundstücke und zur Vermeidung von Umlegungsverfahren bemühen.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt die für eine Gewerbeflächenentwicklung beiderseits der Kronsfordter Landstraße vorgesehenen Flächen bisher als Fläche für die Landwirtschaft dar.

Die BAB 20 einschließlich der Anschlussstelle Genin Süd ist als Autobahntrasse, die Kronsfordter Landstraße ist als sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die nordwestlich an die geplanten gewerblichen Bauflächen angrenzenden Niederungsbereiche im Bereich des Sauren Bruchs stellt der FNP als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Auf den Flächen wurden teilweise Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Realisierung der BAB 20 durchgeführt. Nicht nachrichtlich in den FNP übernommen wurden hingegen die im weiteren Verlauf der Autobahn auf Flächen südlich der Trasse planfestgestellten Ausgleichsflächen. Auch der Niederungsbereich des Glindbruchgrabens ist bisher nicht als Maßnahmenfläche für Natur und Landschaft dargestellt.

Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB

Da für das Plangebiet bisher weder ein rechtsgültiger Bebauungsplan existiert, noch die Flächen beiderseits der Kronsfordter Landstraße einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzurechnen sind, ist das Gebiet planungsrechtlich dem Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zuzuordnen.

Überholte B-Plan-Aufstellungsbeschlüsse

Wie unter 1.3 dargelegt wurden 1995 für Flächen südlich der BAB 20 im Bereich zwischen Kronsfordter Landstraße und Elbe-Lübeck-Kanal durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck Beschlüsse für die Aufstellung von drei Bebauungsplänen (15.02.00, 15.03.00 und 17.58.00) eingeleitet. Da die Planungsverfahren seinerzeit nicht weiterverfolgt, die Aufstellungsbeschlüsse aber zwischenzeitlich nie aufgehoben wurden, sind die alten Beschlüsse im Zusammenhang mit der Einleitung neuer Bauleitplanverfahren aufzuheben.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Lübeck ist Oberzentrum und nimmt über die Grenzen des Planungsraumes hinaus zentrale Funktionen wahr. Die infrastrukturellen Rahmenbedingungen durch die Bundesautobahn A20 und den Flughafen bieten laut Regionalplan gute Voraussetzungen für eine weitere

städtebauliche, insbesondere bedarfsgerechte gewerbliche Entwicklung im Süden bzw. Südwesten der Hansestadt Lübeck. Innerhalb des Stadtgebietes hat der Regionalplan daher südlich und nördlich der A 20 einen Suchraum für zusätzliche gewerbliche Bauflächen festgelegt.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 15.04.00 und der zugehörigen 128. FNP-Änderung liegt dennoch nahezu vollständig außerhalb der Abgrenzung des Achsenraumes der Siedlungsachsen. Ziel der Raumordnung für den Ordnungsraum Lübeck ist es, dass sich die siedlungsbezogene und wirtschaftliche Entwicklung im Wesentlichen im Achsenraum vollziehen soll. Die Bauleitplanung steht somit bisher nicht im Einklang mit den Zielen der Raumordnung, sodass für die beabsichtigte Entwicklung von Gewerbeflächen in diesem Bereich ein Zielabweichungsverfahren erforderlich wird (siehe unten).

Nordwestlich der geplanten gewerblichen Bauflächen stellt der Regionalplan einen regionalen Grünzug sowie ein Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dar.

Parallele Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens

Bezüglich der erforderlichen Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens hat es erste Gespräche mit der Landesplanungsbehörde gegeben. Im Ergebnis muss sich das Zielabweichungsverfahren auf die Flächen beschränken, die für die Ansiedlung der Schwartauer Werke in Anspruch genommen werden sollen. Das Zielabweichungsverfahren kann dabei parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt werden.

Für die übrigen Gewerbeflächen kann zunächst kein Zielabweichungsverfahren durchgeführt werden, da die Grundzüge des Regionalplans betroffen sind und eine Abweichung gegenwärtig nur für die konkrete Ansiedlung der Schwartauer Werke begründbar ist. Die Gesamtfläche des beiderseits der Kronsfordter Landstraße geplanten Gewerbe- und Industriegebietes kann und soll daher in die anstehende Neuaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III eingebracht werden.

Für die weitere Durchführung der Bauleitplanverfahren bedeutet dies, dass das Plangebiet ggf. im weiteren Verfahren noch einmal unterteilt werden muss, um die Bauleitplanverfahren für die Schwartauer Werke nicht durch den voraussichtlich länger dauernden Planungsprozess der Aufstellung des Regionalplans zu verzögern.

3.2 Regionaler Leitfaden für Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung an den Landesentwicklungsachsen in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Ostholstein, Segeberg, Stormarn und der Hansestadt Lübeck

Der Leitfaden wurde durch die Lübecker Bürgerschaft sowie die betroffenen Kreise im Jahr 2015 beschlossen. Hintergrund für die Erarbeitung des Leitfadens ist der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010). Dieser gibt vor, dass die Planungen für überregional bedeutsame Gewerbegebiete auf die Landesentwicklungsachsen abzustimmen sind. Der Leitfaden soll demnach im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplanes für den Planungsraum III bzw. ggf. vorgezogener Zielabweichungsverfahren eine Grundlage der regional- und landesplanerischen Beurteilung bilden.

Entsprechend wurden im Rahmen des Leitfadens seitens der beteiligten Gebietskörperschaften unter Beteiligung der Landesplanungsbehörde gemeinsam Standorte festgelegt, die zukünftig als Gewerbegebiete von überörtlicher Bedeutung realisiert werden sollen.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 15.04.00 und der zugehörigen 128. FNP-Änderung liegt innerhalb des Suchraumes „Genin Süd / Niemark“ und ist somit als möglicher künftiger Gewerbestandort mit den umliegenden Kreisen in Schleswig-Holstein abge-

stimmt. Dies wird auch bei der raumordnerische Beurteilung im Zuge des für den Schwartauer-Werke-Standort durchzuführenden Zielabweichungsverfahrens (siehe oben) positiv zu berücksichtigen sein.

3.3 Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2012

Gemäß Prognose des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts 2012 wird die Nachfrage nach Gewerbeflächen in Lübeck bis zum Jahr 2025 das vorhandene Angebot um voraussichtlich bis zu 56 ha übersteigen. Bei der Ermittlung der Gewerbeflächennachfrage sind dabei keine Großprojekte berücksichtigt, die in der Praxis eher selten auftreten und von daher weder in ihrer Häufigkeit, noch in ihren Flächenanforderungen prognostiziert werden können. Um ein solches Großvorhaben handelt es sich jedoch bei der in Aussicht stehenden Ansiedlung der Schwartauer Werke mit einem Flächenbedarf von mindestens 15 ha zuzüglich Erweiterungsoptionen.

Auch wenn am Standort Genin Süd zwischen Elbe-Lübeck-Kanal und Baltischer Allee gegenwärtig durch die Überplanung bisheriger Sonderbauflächen für den großflächigen Einzelhandel gewerbliche Bauflächen im Umfang von 17,0 ha geschaffen werden, reicht das dort geschaffene Potenzial aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Ansiedlung eines mittelständischen Unternehmens nicht für die Ansiedlung der Schwartauer Werke aus. Zudem können die Anforderungen des geplanten Produktionsgebäudes an die Topographie (durchgehend ebene Fläche), an den Flächenzuschnitt (weitgehend quadratisch) sowie an potenzielle Erweiterungsflächen hier nicht hinreichend erfüllt werden. Die westlich der Baltischen Allee entstehenden Gewerbeflächen können somit in vollem Umfang zur Deckung des prognostizierten Bedarfs für „normale“ Ansiedlungsvorhaben genutzt werden.

Geht man davon aus, dass im Plangebiet südlich der BAB 20 zu beiden Seiten der Kronsforde Landstraße eine Flächen von ca. 55 – 60 ha für Gewerbestandteile entwickelt werden kann, für die Ansiedlung der Bad Schwartauer Werke einschließlich Erweiterungsoption jedoch gemäß Machbarkeitsstudie (nur) bis zu 25 ha benötigt werden, verbleiben somit rd. 30 – 35 ha im Plangebiet für sonstige Gewerbeansiedlungen. Zusammen mit den 17 ha am Standort Genin Süd könnte somit der im Gewerbeflächenentwicklungskonzept prognostizierte Gesamtbedarf für den Zeitraum bis 2025 nahezu vollständig gedeckt werden.

3.4 Potenzialanalyse für ein Logistikzentrum Lübeck als Grundlagengutachten des Hafentwicklungsplanes 2030

Laut Seeverkehrsprognose 2013 wird das Umschlagvolumen des Lübecker Hafens ausgehend vom Basisjahr 2010 um 10,1 Mio. t wachsen. Mit dem Gutachten soll das generelle logistische Ansiedlungspotenzial Lübecks sowie das aus der geplanten festen Fehmarnbelt-Querung mit vollfunktionstüchtigen Hinterlandbindungen resultierende logistische Ansiedlungspotenzial ermittelt werden.

Durch ein Logistikzentrum in Lübeck könnten nach Einschätzung der Gutachter vorhandene Entwicklungspotenziale genutzt und zusätzlicher Umschlag im Hafen generiert werden, sodass voraussichtliche Rückgänge im Güterumschlag infolge der geplanten festen Fehmarnbelt-Querung zumindest in Teilen kompensiert werden könnten. Die Gutachter haben dabei für Lübeck bis 2030 einen potenziellen Gewerbeflächenbedarf von bis zu 43 ha zur Ansiedlung von Logistikunternehmen prognostiziert.

Da das derzeitige Angebot an für Logistikunternehmen geeigneten Gewerbeflächen weitgehend erschöpft ist, kann die Entwicklung gewerblicher Bauflächen im Plangebiet an der

Kronsforder Landstraße aufgrund der geringen Entfernung zur Autobahnanschlussstelle Gein Süd hier wesentlich zur Bedarfsdeckung beitragen.

3.5 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Das von der Verwaltung in 2014 erarbeitete Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030 wurde im März 2015 von der Lübecker Bürgerschaft mit Änderungen beschlossen. Als informelles Planungskonzept legt Lübeck 2030 Suchräume für die Entwicklung von Wohnbau- und Gewerbeflächen fest. Im Rahmen der Erstellung des Konzeptes Lübeck 2030 wurden die Standortqualitäten sowie Realisierungshemmnisse der einzelnen Suchräume zusammengestellt und vergleichend bewertet. Daraus wurden dann Prioritäten (in 2 Stufen) für die mögliche Entwicklung der Suchräume als Bauflächen abgeleitet.

In welchem Umfang und mit welchen Abgrenzungen die im Konzept umrissenen Suchräume als Wohnbauflächen bzw. als gewerbliche Bauflächen entwickelt werden können und sollen, ist im Rahmen der Bauleitplanung in Abwägung mit den übrigen bei der Planung zu berücksichtigenden Belangen zu klären bzw. zu ermitteln.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 15.04.00 und der 128. FNP-Änderung ist Teil des Suchraumes für die Gewerbeflächenentwicklung G 8 – „Niemark“ und dabei der Entwicklungskategorie 2 zugeordnet. Gemäß dem Konzept Lübeck 2030 soll die Fläche somit als potenzielle gewerbliche Baufläche vorgehalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden.

Aufgrund der dargestellten Eignung der Fläche für die Ansiedlung der Schwartauer Werke soll das Plangebiet trotz der Einstufung in die Entwicklungskategorie 2 vorrangig einer gewerblichen Entwicklung zugeführt werden.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Gemäß Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck liegt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 15.04.00 und der 128. FNP-Änderung nicht in einem Schwerpunktbereich des Naturschutzes, sondern in einem Prüfbereich für künftige Gewerbegebiete.

Beiderseits der Autobahntrasse sowie im Bereich des Sauren Bruchs und der Rothewiese werden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen dargestellt bzw. nachrichtlich übernommen, die dem Bauvorhaben A20 zugeordnet sind.

3.7 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Die mit der Bauleitplanung für das Plangebiet verfolgte Entwicklung von Bauflächen südwestlich der BAB war bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Hansestadt Lübeck von 2007 bis 2010 (ISEK) Gegenstand der räumlichen Planung. Unter Berücksichtigung der verschiedenen, teilweise divergierenden Flächenanforderungen regt das ISEK für den Suchraum Lübeck Süd (Planungsraum A4), in dem auch das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 15.04.00 und der 128. FNP-Änderung liegt, die Entwicklung eines integrierten Konzeptes zur Siedlungs- und Freiflächenentwicklung an. Dabei stellt das ISEK einen Suchraum für Gewerbe dar, der in seiner räumlichen Ausdehnung weitgehend dem Suchraum G 8 – „Niemark“ aus dem Konzept Lübeck 2030 entspricht. Der Teilbereich nördlich der Kronsforder Landstraße wird zusätzlich in einer überlagernden Darstellung als für den Landschaftsschutz geeignet dargestellt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 15.04.00 und der zugehörigen 128. Änderung des Flächennutzungsplans sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbe- und Industriegebietes beiderseits der Kronsforders Landstraße südlich der Bundesautobahn A20 geschaffen werden.

Im Rahmen der Bauleitplanverfahren wird auch eine zusätzliche südliche Anbindung der Kronsforders Landstraße an die Anschlussstelle Genin Süd der Bundesautobahn A20 geprüft werden. Für den Fall, dass eine zusätzliche Autobahnanbindung in Abwägung aller bei der Planung zu berücksichtigenden Belange durch den Bebauungsplan 15.04.00 planungsrechtlich vorbereitet werden soll, wäre der Bebauungsplan für den Bereich der Autobahnanbindung zugleich planfeststellungsersetzend im Sinne des § 17b Abs. 2 FStrG bzw. § 40 Abs. 5 StrWG.

5. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung

Bauflächen / Baugebiete

Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen beiderseits der Kronsforders Landstraße sollen im Flächennutzungsplan künftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Im Rahmen der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes wird dann eine Konkretisierung der Bauflächen-Darstellung in die Festsetzung als Industriegebiet gemäß § 10 BauNVO und als Gewerbegebiet gemäß § 9 BauNVO unter Berücksichtigung von Immissionsschutzanforderungen erfolgen. Angestrebt wird dabei die großflächige Ausweisung eines Industriegebietes, die für die Ansiedlung der Schwartauer Werke und weiterer Betriebe mit höherem Störpotenzial erforderlich ist.

Hauptverkehrsstraße / Verkehrsflächen

Die Kronsforders Landstraße wird im FNP auch weiterhin als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt werden. Sofern eine zusätzliche südliche Anbindung an die Autobahnanschlussstelle Genin Süd vorgesehen werden soll, wird die Trasse der Zubringerstraße entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion ebenso als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt werden.

In welchem Umfang über die Verkehrsflächen der überörtlichen Hauptverkehrsstraßen hinaus weitere Erschließungsstraßen zu planen und im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsflächen festzusetzen sind, wird sich erst im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung ergeben.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur- und Landschaft

Die im Zuge der Planfeststellung für die Bundesautobahn A20 planfestgestellten Ausgleichsflächen südlich der Autobahntrasse sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplan zu übernehmen. Im Zuge der Konkretisierung der Planung sind weitere Flächen für planungsbedingt erforderliche Ausgleichsmaßnahmen möglichst auch im Plangebiet vorzusehen.

6. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf das Gewerbeflächenangebot und Schaffung von Arbeitsplätzen in Lübeck

Mit den Bauleitplanverfahren für das beiderseits der Kronsfordter Landstraße gelegene Plangebiet wird die Hansestadt Lübeck neben Flächen für die Ansiedlung eines neuen Produktionsstandortes für die Schwartauer Werke auch weitere mittelfristig benötigte Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben anbieten können.

Allein durch Ansiedlung der Schwartauer Werke können am Standort Kronsfordter Landstraße 800 Arbeitsplätze entstehen. Da mit der Produktionsverlagerung auch eine Produktions-erweiterung erfolgen soll, wird es sich dabei nicht allein um eine Verlagerung von Arbeitsplätzen in der Region handeln, sondern auch um die Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Mit der Entwicklung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen zu gewerblichen Bauflächen bereitet der Bebauungsplan Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft, Klima, Flora und Fauna einschließlich Lebensgemeinschaften) und in das Landschaftsbild vor. Zudem sind mit den geplanten gewerblichen Nutzungen immer auch Immissionsbelastungen für umliegende Wohn- und sonstige schutzbedürftige Nutzungen sowie Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion des Landschaftsraumes zu erwarten. Je nach Bebauungshöhe können durch die geplanten Bauvorhaben zudem potentiell auch Sichtbeziehungen aus dem Lübecker Umland auf die Silhouette der Altstadt betroffen sein.

Die konkreten Auswirkungen der Planung sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren und der dabei gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung schutzgutbezogen zu ermitteln. Über mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ist im Rahmen der Abwägungsentscheidung zu den Bauleitplänen ebenso zu entscheiden wie über Art, Umfang und Ort der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen.

Finanzielle Auswirkungen

Eine konkrete Einnahmen-Ausgaben-Bilanz kann derzeit u.a. wegen der noch nicht abgeschlossenen Grundstückserwerbe nicht vorgelegt werden. Die für das Vorhaben Ansiedlung der Schwartauer Werke im Auftrag der KWL erstellte Machbarkeitsstudie kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung für die Hansestadt Lübeck einschließlich der städtischen Gesellschaft KWL wirtschaftlich machbar ist.

Nicht berücksichtigt ist dabei die Entwicklung der Flächen nordwestlich der Kronsfordter Landstraße.

Positive finanzielle Auswirkungen sind nach Umsetzung der Planung vor allem durch die zusätzlichen Gewerbesteuererinnahmen zu erwarten, die durch die Schwartauer Werke sowie die übrigen sich im Plangebiet ansiedelnden Betriebe zu entrichten sind.

7. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Für die Bereiche der Landesstraße L92 (Kronsforders Landstraße), die infolge der Erschließung der künftigen Gewerbegrundstücke zwecks Anlage von Abbiegespuren ausgebaut werden müssen, wird der Bebauungsplan planfeststellungsersetzend gemäß § 40 Abs. 5 des Straßen und Wegegesetzes des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) sein. Sofern im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine zusätzliche Anbindung an die Bundesautobahn A20 geplant werden wird, wird der Bebauungsplan darüber hinaus gemäß § 17b Abs. 2 des Fernstraßengesetzes (FStrG) zugleich planfeststellungsersetzend für die neue Straßenanbindung sein.

7.2 Fachgutachten

Für die geplante Ansiedlung der Schwartauer Werke an der Kronsforders Landstraße südlich der BAB 20 hat die KWL GmbH eine Machbarkeitsstudie erstellen lassen. Der Abschlussbericht liegt mit Stand 15.04.2016 vor.

- Machbarkeitsstudie für die Ansiedlung eines Betriebs der Lebensmittelindustrie in Lübeck-Niederbüssau, Mull & Partner Ingenieurgesellschaft in Zusammenarbeit mit BBS Büro Greuner-Pönicke und Masuch + Olbrisch, Gutachten im Auftrag der KWL, Hamburg/Kiel 15.04.2016

Für die Bauleitplanung sind nach bisherigem Kenntnisstand darüber hinaus voraussichtlich folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Verkehrsgutachten,
- Schalltechnische Prognose / lärmtechnische Untersuchung,
- Geruchsimmissionsprognose,
- Grünordnerischer Fachbeitrag / Fachbeitrag Naturschutz,
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung.

Lübeck, den 17.05.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2 / Bre