



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr - und zugehörige 121. Änderung des Flächennutzungsplanes, Änderung des Aufstellungsbeschlusses und Auslegungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Status | Zuständigkeit |
|------------|--------------|-----------------|--------------------|
| 06.07.2016 | Senat | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 18.07.2016 | Bauausschuss | Öffentlich | zur Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr -, dessen Aufstellung der Bauausschuss am 06.07.2015 beschlossen hat, wird in zwei Teilbereiche unterteilt und der Geltungsbereich wie folgt angepasst.

Der Teilbereich I wird um die angrenzenden Flächen der Baltischen Allee erweitert. Weiterhin werden die Grundstücke Novgorodstraße 12 und Peterhof 1 mit in den Geltungsbereich aufgenommen. Aus dem Geltungsbereich heraus genommen werden Verkehrsflächen der Oslostraße, wodurch zwei Teilbereiche entstehen.

In den Teilbereich II werden die Grundstücke Wasserfahr 10 und 12 teilweise sowie die Adresslage Kronsforders Landstraße 72 vollumfänglich einbezogen.

Für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung gilt, dass die Ausgleichsflächen westlich des Niederbüssauer Weges sowie die bereits bestehenden Gewerbeflächen im Südwesten des Plangebietes heraus genommen werden. Im Gegensatz zum Bebauungsplan bleiben die Verkehrsflächen der Oslostraße im Geltungsbereich der FNP-Änderung.

Die räumlichen Geltungsbereiche des aufzustellenden Bebauungsplans 17.57.00 und der zugehörigen 121. FNP-Änderung umfassen somit die Geltungsbereiche gemäß beiliegender Übersichtspläne (Anlage 1).

2. Der Bauausschuss nimmt den zum Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr - und zur zugehörigen 121. Änderung des Flächennutzungsplanes erstellten Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) zur Kenntnis.

3. Der Entwurf der 121. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Baltische Allee / Genin Süd im Stadtteil St. Jürgen und die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 3 und 4) gebilligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplans 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr - bestehend aus Teil A – Planzeichnung und Teil B – Text sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 5, 7, 8) gebilligt.
5. Die Entwürfe des Bebauungsplanes 17.57.00 und der 121. Flächennutzungsplanänderung sowie die zugehörigen Begründungen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
6. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes 17.57.00 und/oder der Entwurf der 121. Flächennutzungsplanänderung nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 2.500 Soziale Sicherung
- 2.530 Gesundheitsamt
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr
- 5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen s. Anl. 1.)

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

Ja
Nein

Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitpläne nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein (Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 9 der Begründung)
Ja (Anlage)

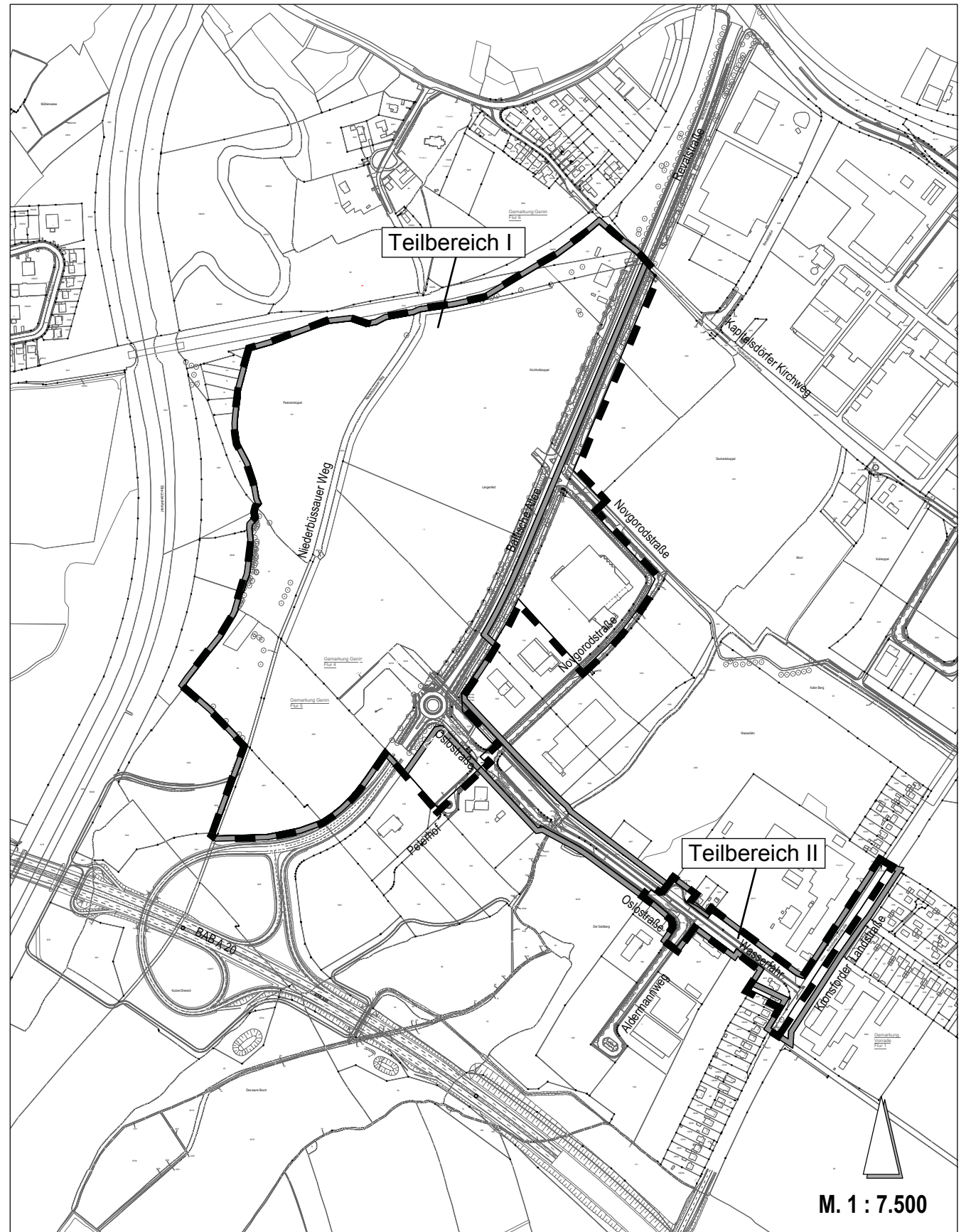
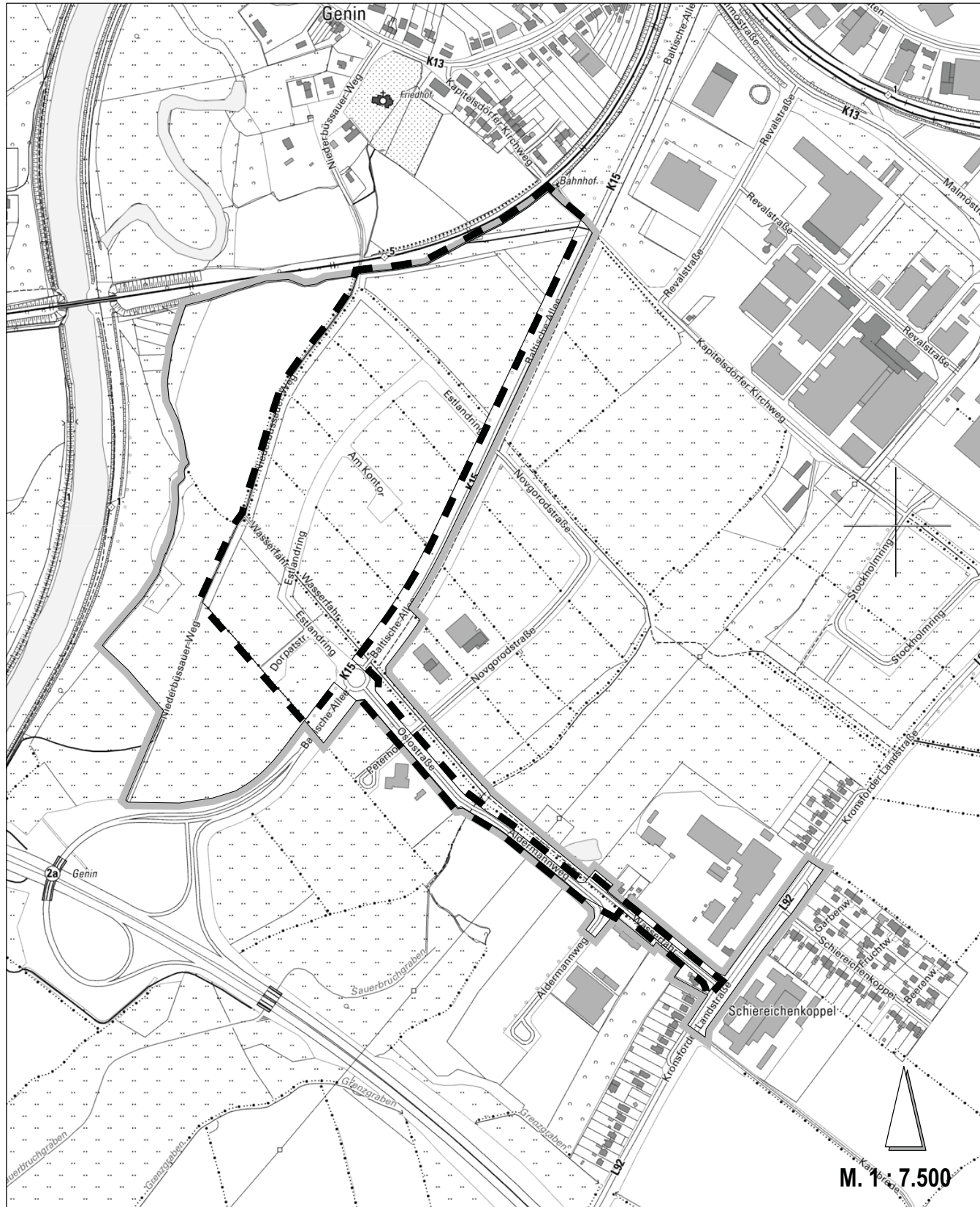
Begründung:

siehe Anlagen 4 und 8

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zur Änderung der Geltungsbereiche des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans 17.57.00 und zur 121. FNP-Änderung
- 2 Auswertungsbericht der bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB
- 3 Ausschnitt aus dem geltenden FNP für den Teilbereich Baltische Allee / Genin Süd im Stadtteil St. Jürgen und 121. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf zur öffentlichen Auslegung
- 4 Begründung zur 121. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 5 Bebauungsplan 17.57.00, Teil A - Planzeichnung mit Legende, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 6 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 7 Teil B - Text (Textoriginal)
- 8 Begründung zum Bebauungsplan 17.57.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senator F. - P. Boden



ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES FÜR DIE
121. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES - BALTISCHE ALLEE / WASSERFAHR -

Geltungsbereich gemäß Änderungsbeschluss
 Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2015

ÜBERSICHTSPLAN ZUR ÄNDERUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES FÜR DEN
BEBAUUNGSPLAN 17.57.00 - BALTISCHE ALLEE / WASSERFAHR -

Geltungsbereich gemäß Änderungsbeschluss
 Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss vom 06.07.2015

Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahrrad - und zugehörige 121. Änderung des Flächennutzungsplans
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
eingegangenen Stellungnahmen / Stand: 15.06.2016

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gegliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und ggf. Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen aus folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil B: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Zu Teil A:

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 06. – 22.04.2016. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen insgesamt zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein (Nr. 1 bis Nr. 2). Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt einwenderbezogen.

Darüber hinaus wurde eine Informationsveranstaltung im Foyer der Bauverwaltung durchgeführt (19.04.2016). Die in den Veranstaltungen geäußerten Anregungen / Kritikpunkte sind in der nachfolgenden Tabelle zur Prüfung und Abwägung thematisch aufgeführt und ausgewertet.

Zu Teil B:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 18.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.04.2016 aufgefordert. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme jeweils Fristverlängerungen bis zum 15.04.2016 eingeräumt. Im Rahmen der (frühzeitigen) Behördenbeteiligung wurden insgesamt 61 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) sowie 5 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Darüber hinaus sind weitere 23 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 47 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

Aufgestellt: Lübeck, den 15.06.2016

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / SvK

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg

Bebauungsplan 17.57.00 – Baltische Allee/ Wasserfahr – / 121. Änderung des Flächennutzungsplans

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Teil A: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, Stand: 15.06.2016

Vorbemerkung: Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen insgesamt 2 Stellungnahmen von Anwohnern, Bauherren und sonstigen Bürgerinnen und Bürgern mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein. Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nachfolgend einwenderbezogen.

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|--|----------------------------------|
| Nr. 1 Kronsforder Landstraße 70, Lübeck – Schreiben vom ... (Eingang 20.04.2016) | | |
| <p>1.1 <u>Autobahnzubringer durch die Straße Wasserfahr - Oslostraße</u></p> <p>Die Bürger wohnen in der Kronsforder Landstraße 70 Ecke Wasserfahr. Eingangsbereich ist Wasserfahr mit Garage und Carport.</p> <p>Durch die Kronsforder Allee besteht für die Anwohner durch den Verkehr schon jetzt eine hohe Belastung an Lärm und Feinstaub. Durch die Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahr erhöhen sich die durch Verkehr erzeugten Emissionen erheblich.</p> <p>Wenn die Flächen des ehemaligen Obstgutes, südlich der Autobahn, künftig gewerblich genutzt werden sollen, entstehen zusätzliche Verkehre. Durch die neue Gewerbeansiedlung und die Deponie Niemark werden viele LKWs die neue Straßenverbindung als Autobahnzubringer nutzen. Nicht nur das eigene Grundstück, sondern auch alle benachbarten Grundstücke entlang der Kronsforder Landstraße 70-112 sind hiervon betroffen.</p> <p>Durch die künftige zusätzliche Verkehrsbelastung aus der Richtung der Wasserfahr besteht die Befürchtung, dass es im Haus kaum noch ruhige Bereiche geben wird.</p> <p>Es ist Aufgabe der Stadt, die Wohnqualität bei Luft und Feinstaub in vorgeschriebenen Grenzen zu halten.</p> | <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden ein Gutachten zu dem zu erwartenden Straßenverkehrslärm und ein Gutachten zu den zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen erstellt.</p> <p>Bezüglich der Lärmimmissionen zeigt sich, dass für die betroffenen Grundstücke eine Lärmzunahme zu erwarten steht. Maßnahmen des Schallschutzes (Lärmschutzwand oder passive Maßnahmen) sind erforderlich und möglich. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.</p> <p>Bezüglich der Luftqualität ist festzuhalten, dass auch bei einer prognostizierten Verkehrszunahme die einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden.</p> <p>Die Straße Wasserfahr besitzt heute keinen Geh- und Radweg. Der Geh- und Radweg, der bisher parallel zur Oslostraße verläuft, soll perspektivisch entlang der Wasserfahr bis zur Kronsforder Landstraße fortgesetzt werden.</p> <p>Der Kapitelsdörfer Kirchweg ist heute in Teilen Privateigentum und Bestandteil eines zusammenhängenden Gewerbebetriebes. Darüber hinaus ist er in seiner örtlichen Lage deutlich weiter nördlich gelegen und nicht in gleicher Weise perspektivisch zur Anbindung der Gewerbesuchräume G 7 und G 8 geeignet.</p> | <p>teilweise berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|---|----------------------------------|
| <p>Das Schlafzimmer liegt im Gebäude in einem Bereich, wo LKW + PKW im Kreuzungsbereich anhalten, um auf die Kronsforders Landstraße einzubiegen. Beim Anfahren entstehen noch mehr Lärm und Abgase.</p> <p>Die KWL als 100%ige Tochtergesellschaft der Stadt Lübeck hat damals die Straße Wasserfahr von ca. 3,50 m auf eine größere Breite herstellen lassen, mit dem Argument, das müsse so sein.</p> <p>Die KWL hat über 1.000 Wohnungen und Gewerbeflächen in der Verwaltung. Die Bürger würden ihr Haus gegen eine andere Immobilie eintauschen, da die künftige Emissionsbelastung einer Enteignung gleich kommt.</p> <p>Die Malmöstraße soll entlastet werden. Die Straße ist 4-spurig, davon ist eine Spur durch Dräger und die Stadt belegt.</p> <p>Die Wasserfahr ist 6,05 m, die Oslostraße ist 7,95 m breit.</p> <p>Durch die Straßenzusammenführung entsteht eine Trichterstraße. Der Fußweg an der Wasserfahr ist so schmal, dass er schon ausgefüllt ist, wenn ein Kinderwagen sich auf ihm befindet. Das reicht nicht aus.</p> <p>Der Bürger stellt die Frage, warum man nicht den Kapitelsdorfer Kirchweg über den Stockholmring zur Novgorodstraße verlängert, da stünden keine Häuser.</p> <p>Alternativ könnte man an der Autobahn A20, Abfahrt Genin, eine 2. Abfahrt südlich erstellen und so das künftige Gewerbegebiet und die Deponie erschließen. Das ist sowieso nur eine Frage der Zeit.</p> | <p>Eine Verlängerung der Novgorodstraße bis zur Kronsforders Landstraße hätte umfangreiche Eingriffe in bestehende Ausgleichsflächen eine vergleichbare Belastung der dort bestehenden Wohnbebauung an der Kronsforders Landstraße sowie deutliche höhere Kosten für die Straßenbaumaßnahmen zur Folge. Aus diesen Gründen wird der Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahr der Vorzug gegeben.</p> | |
| <p>Nr. 2 RA Ludewig/Busch/Gloe für Kronsforders Landstraße 70, 23560 Lübeck – Schreiben vom 21.04.2016</p> | | |
| <p>2.1 <u>Lärmbelästigung und Beeinträchtigung Schutzgut Klima/Luft</u></p> <p>Gegen die amtliche Bekanntmachung der Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck betreffend Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee/ Wasserfahr – sowie die zugehörige 121. Änderung des FNP der Hansestadt Lübeck im Stadtteil St. Jürgen werden</p> | <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden ein Gutachten zu dem zu erwartenden Straßenverkehrslärm und ein Gutachten zu den zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen erstellt.</p> | <p>teilweise berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|---|---------------------|
| <p>namens und in Vollmacht des Mandanten folgende Einwände erhoben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Öffnung der von der Kronsforders Landstraße abzweigenden Straße Wasserfahr für den Durchgangsverkehr zur Baltischen Allee führt zu einer erheblichen Lärmbelastung für die Anwohner in dem betroffenen Gebiet. 2. Die Öffnung der von der Kronsforders Landstraße abzweigenden Straße Wasserfahr für den Durchgangsverkehr zur Baltischen Allee führt zu einer Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/ Luft. <p>Begründung: Zutreffend ist zwar, dass es sich bei der Kronsforders Landstraße um eine stark befahrene Straße handelt. Bei der von der Kronsforders Landstraße abzweigenden Straße Wasserfahr handelt es sich jedoch um eine Sackgasse. Derzeit werden durch diese Straße lediglich das Grundstück der ehemaligen Ziegelei sowie einzelne Familienhäuser erschlossen. Die Öffnung der Wasserfahr als Durchgangsverkehr für das neugeplante Gewerbegebiet stellt eine zusätzliche, erhebliche Belastung für die Anwohner dar. Die Straße wird gerade geöffnet, um eine leistungsfähige Querverbindung zwischen Kronsforders Landstraße und Baltischer Allee zu schaffen. Perspektivisch ist sogar geplant, weitere Gewerbeflächen in den Bereichen Genin und Niemark zur Verfügung zu stellen. Damit ist über den durch das jetzt geplante Gewerbegebiet ansteigenden Verkehr mit einer noch weiteren Belastung bezüglich Lärmemissionen und Luftverunreinigungen zu rechnen. Der Öffnung der derzeitigen Sackgasse Wasserfahr widerspricht der Mandant. Das Schallschutzgutachten bezüglich der potenziell zu erwartenden Lärmemissionen (Kfz-Verkehr und Gewerbelärm) ist derzeit noch nicht bekannt. Es sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Der Mandant geht davon aus, dass bei dem zu erwartenden Verkehr die gesunden</p> | <p>Bezüglich der Lärmimmissionen zeigt sich, dass für die betroffenen Grundstücke eine Lärmzunahme zu erwarten steht. Maßnahmen des Schallschutzes (Lärmschutzwand oder passive Maßnahmen) sind erforderlich und möglich. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen.</p> <p>Bezüglich der Luftqualität ist festzuhalten, dass auch bei einer prognostizierten Verkehrszunahme die einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden.</p> <p>Die Straße Wasserfahr besitzt heute keinen Geh- und Radweg. Der Geh- und Radweg, der bisher parallel zur Oslostraße verläuft, soll perspektivisch entlang der Wasserfahr bis zur Kronsforders Landstraße fortgesetzt werden.</p> <p>Der Kapitelsdörfer Kirchweg ist heute in Teilen Privateigentum und Bestandteil eines zusammenhängenden Gewerbebetriebes. Darüber hinaus ist er in seiner örtlichen Lage deutlich weiter nördlich gelegen und nicht in gleicher Weise perspektivisch zur Anbindung der Gewerbesuchräume G 7 und G 8 geeignet.</p> <p>Eine Verlängerung der Novgorodstraße bis zur Kronsforders Landstraße hätte umfangreiche Eingriffe in bestehende Ausgleichsflächen eine vergleichbare Belastung der dort bestehenden Wohnbebauung an der Kronsforders Landstraße sowie deutliche höhere Kosten für die Straßenbaumaßnahmen zur Folge. Aus diesen Gründen wird der Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahr der Vorzug gegeben.</p> | |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|---|------------------------|
| <p>Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. Der Feinstaubanteil wird sich extrem erhöhen. Davon ist nicht nur der Mandant betroffen, sondern auch die weiteren Bewohner in dem betroffenen Gebiet. Derzeit kommt der Verkehrslärm lediglich von der Kronsfordter Landstraße her. Wenn nun die Wasserfah für den Verkehr geöffnet wird, wird der Verkehr sehr dicht an dem Haus des Mandanten vorbeigeleitet, was zu einer erheblichen Belastung führen wird.</p> <p>Durch den Stoppverkehr im Zusammenhang mit dem Einbiegungsvorgang von der Kronsfordter Landstraße in die Wasserfah wird es zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung kommen.</p> <p>Die Öffnung der Wasserfah erfolgt zur Entlastung der Malmöstraße. Diese Straße ist bereits vierspurig. Bei der Wasserfah handelt es sich um eine kleine Sackgasse mit einer Breite von 6,05 m. Der Fußweg auf der Wasserfah ist derzeit schon sehr schmal. Es passt gerade ein Kinderwagen auf den Fußweg.</p> <p>Es wird angeregt, alternativ über eine Erschließung des neuen Gewerbegebiets über den Kapitelsdörfer Kirchweg verlängert über den Stockholmring zur Novgorodstraße nachzudenken.</p> <p>Alternativ ist über eine Kompensation nachzudenken.</p> | | |
| <p>Nr. 3 Öffentlichkeit (Veranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 19.04.2016)</p> | | |
| <p>3.1 <u>Führung und Gestaltung des Radwegs in Richtung Niederbüssauer Weg</u></p> <p>Es werden durch anwesende Vertreter des ADFC folgende Fragen / Anregungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist vorgesehen, im Verlauf des Radweges die Untertunnelung der Baltischen Allee zu entfernen? - Es sollte textlich erwähnt werden, dass der Radweg nicht nur der Naherholung dient, sondern auch von Bedeutung für die Angestellten der Betriebe. In der Begründung finden sich widersprüchliche Angaben zu den | <p>Antworten durch den Bereich Stadtplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Untertunnelung bleibt erhalten. Westlich des Tunnels ist eine neue Wegeführung vorgesehen. - Die Hinweise zum Begründungstext (Nutzen auch für Angestellte, Wegebreiten) werden aufgenommen und im weiteren Verfahren geprüft. - Die in der Begründung genannten wasserdurchlässigen | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|----------------------------------|
| <p>Breiten des Radwegs und des Knicks.</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Begründung sind wasserdurchlässige Wegebelaäge als Maßnahme zur Minderung von Eingriffen genannt (6.6). Eine übergeordnete Radwegeverbindung sollte aber asphaltiert sein und nicht als wassergebundene Decke hergestellt werden. Der vorhandene Abschnitt des Radwegs sollte erneuert werden. - Ist bei der Planstraße 1 am Überquerungspunkt des Radwegs eine Ampel geplant? - Der ADFC sollte in die Planungen des Radwegs einbezogen werden. | <p>Wegebelaäge beziehen sich insbesondere auf die Gestaltung von Stellplatzflächen und Wegen auf den Privatgrundstücken. Über den Belag des Geh- und Radwegs wird im Zuge der Ausführungsplanung zu entscheiden sein.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Verkehrsmengen werden nach derzeitiger Einschätzung so gering sein, dass weder ein signalisierter Übergang noch eine Querungshilfe (Mittelinsel) erforderlich werden. - Der Wunsch einer Beteiligung des ADFC an den weiteren Planungen wird an die zuständige Abteilung weitergegeben. | |
| <p>3.2 <u>Anregungen zu weiteren Radwegeverbindungen</u></p> <p>Es werden durch anwesende Vertreter des ADFC folgende Fragen / Anregungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Übergang Novgorodstraße / Baltischen Allee sollte mit einer Lichtsignalanlage aufgestattet werden. - Wünschenswert wäre eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung zum Niederbüssauer Weg im nördlichen Teil des Plangebiets. - Im textlichen Teil wird von einer zwei Meter großen Hecke an den Betriebsflächen gesprochen. Eine so hohe Hecke birgt die Gefahr, dass Grundstückszufahrten vom Gehweg nicht einsehbar sind. | <p>Antworten durch den Bereich Stadtplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Signalisierung ist vorgesehen. - Im geltenden Bebauungsplan ist am Nordrand des Plangebiets, im Bereich der als „Private Grünfläche“ neu festzusetzenden Grünfläche, eine weitere Wegeverbindung zwischen der Baltischen Allee und dem Niederbüssauer Weg eingetragen. Da eine geeignete Quermöglichkeit der Baltischen Allee ohne größere Umbauebedarfe und Leistungseinbußen der Baltischen Allee jedoch erst wieder im Bereich des Knotens Novgorodstraße möglich wäre, wird zukünftig auf die Darstellung dieser Wegeverbindung verzichtet. Weitere Flächen stehen für eine Verbindung nicht zur Verfügung. - Es handelt sich um ein Missverständnis. Im Gewerbegebiet sollen bis zu 2 m hohe Zäune zulässig sein. Vor diesen ist entweder eine Hecke oder eine Pflanzung mit Gehölzen vorzunehmen. Diese Pflanzungen müssen ihrerseits nicht 2 m hoch sein. | <p>teilweise berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|------------------------|
| <p>3.3 <u>Öffnung des Straßenzuges Wasserfahr / Oslostraße für den Durchgangsverkehr</u></p> <p>Es werden durch anwesende Vertreter des ADFC folgende Fragen / Anregungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Bedarf der Öffnung Wasserfahr / Oslostraße ist in Frage zu stellen, weil die aktuellen Gewerbeflächen schon heute nicht voll ausgelastet sind. Zudem wird die Situation für den Radverkehr durch die Öffnung unsicherer. Des Weiteren müssten die Anlieger vor Ort mit einer größeren Lärmbelastung rechnen. - Das Verkehrsgutachten sollte veröffentlicht werden. | <p>Antworten durch den Bereich Stadtplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Erforderlichkeit einer Öffnung des Straßenzuges ist gutachterlich untersucht worden. Eine Erforderlichkeit wird vor allem perspektivisch, bei Entwicklung weiterer Gewerbeflächen südöstlich der Kronsforders Landstraße, gesehen. Bereits jetzt sind die Knotenpunkte Malmöstraße/Geniner Straße und Malmöstraße/Kronsforders Landstraße überlastet. Die Öffnung des Straßenzuges soll daher bauleitplanerisch vorbereitet werden. Mögliche Auswirkungen durch Immissionen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens gutachterlich geprüft. - Im nächsten Beteiligungsschritt (öffentliche Auslegung) werden die Gutachten öffentlich zugänglich gemacht. | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>3.4 <u>Betroffenheit Bestandsgrundstücke Kronsforders Landstraße und Wasserfahr</u></p> <p>Es werden durch anwesende Anwohner folgende Fragen / Anregungen vorgebracht:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Was ändert sich für die Grundstückseigentümer im WA-Gebiet an der Kronsforders Landstraße in Hinblick auf die Ausnutzbarkeit ihrer Grundstücke? - Wird das Eckgrundstück an der Wasserfahr / Kronsforders Landstraße beschnitten? - Sind die beiden Wohngrundstücke im Bereich des ehem. Ziegeleigrundstücks von der Planung betroffen? - In der Begründung werden die Hausnummern 60-68 erwähnt. Doch die Hausnummern existieren in der Realität nicht. - Gehört das Grundstück der ehemaligen Ziegelei der KWL? | <p>Antworten durch den Bereich Stadtplanung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hinsichtlich der Art und des Maßes der zulässigen Nutzung ändert sich nichts. Lediglich die beiden Eckgrundstücke an der Einmündung zur Straße Wasserfahr, die im geltenden Bebauungsplan als „Besonderes Wohngebiet (WB)“ festgesetzt sind, sollen bestandsgemäß als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt werden. - Der private Eigentümer des Eckgrundstücks nutzt derzeit öffentliche Flächen (Straßenflurstück) als private Gartenfläche. Im Zuge der Öffnung des Straßenzuges Wasserfahr – Oslostraße kann es erforderlich sein, Teile des öffentlichen Straßenflurstücks auch tatsächlich auszubauen. Des Weiteren kann die Errichtung von Schallschutzanlagen erforderlich werden, ggf. auch auf Privat- | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|--|---------------------|
| | <p>grund.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Im Zuge des Ausbaus der Straße Wasserfah wird die Inanspruchnahme von derzeit als Vorgärten genutzten Flächen der wohnbaulich genutzten Grundstücke Wasserfah Nr. 10 und Nr. 12 in einer Tiefe bis zu 5 m erforderlich, um den Ausbau der Straße Wasserfah und des begleitenden Geh- und Radwegs umsetzen zu können. Um die Inanspruchnahme privater Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren, wird im Bereich dieser beiden Grundstücke eine reduzierte Geh- und Radwegbreite von 2,5 m statt 3 m vorgesehen. - Mit den Hausnummern 60-68 ist das Grundstück der ehem. Ziegelei gemeint. - Das Grundstück der ehemaligen Ziegelei ist in privatem Besitz. | |

Aufgestellt: Lübeck, den 15.06.2016

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / SvK
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner

Bebauungsplan 17.57.00 – Baltische Allee/ Wasserfahr – / 121. Änderung des Flächennutzungsplans

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen

Teil B: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB, Stand: 15.06.2016

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (18.03. – 15.04.2016) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 61 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) sowie 5 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Darüber hinaus sind weitere 23 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 47 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen.

| | | |
|--------|---|----|
| B-1 | Stellungnahmen ohne Bedenken, Hinweise oder Stellungnahmen <u>ohne Bebauungsplanrelevanz</u> | 10 |
| B-2 | Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen, von denen <u>keine Stellungnahmen</u> vorliegen | 11 |
| B-3 | Stellungnahmen <u>mit bebauungsplanrelevanten Inhalten</u> : | 13 |
| Nr. 1 | Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (Schreiben vom 08.04.2016) | 13 |
| Nr. 2 | Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben 01.04.2016) | 15 |
| Nr. 3 | Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis Lübeck-Lauenburg (Schreiben vom 06.04.2016)..... | 16 |
| Nr. 4 | Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 29.03.2016)..... | 17 |
| Nr. 5 | Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 08.04.2016) | 18 |
| Nr. 6 | Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie (Schreiben vom 14.04.2016) | 18 |
| Nr. 7 | Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 08.04.2016) | 20 |
| Nr. 8 | Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH (Schreiben vom 08.04.2016) | 22 |
| Nr. 9 | Gasunie (Schreiben vom 04.04.2016) | 28 |
| Nr. 10 | Hansestadt Lübeck, Feuerwehr (Schreiben vom 30.03.2016)..... | 31 |
| Nr. 11 | Hansestadt Lübeck, Obere Denkmalbehörde (Schreiben vom 14.04.2016) | 33 |
| Nr. 12 | Hansestadt Lübeck, Untere Bauordnungsbehörde (Schreiben vom 31.03.2016)..... | 33 |
| Nr. 13 | Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.04.2016) | 34 |
| Nr. 14 | Hansestadt Lübeck, Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 29.03.2016 und 21.04.2016)..... | 48 |
| Nr. 15 | Lübeck Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 06.04.2016) | 50 |
| Nr. 16 | Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr - Erschließung (Schreiben vom 15.04.2016)..... | 51 |

B-1 Stellungnahmen ohne Bedenken, Hinweise oder Stellungnahmen ohne Bebauungsplanrelevanz

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen Stellungnahmen vor, die keine Bedenken, Hinweise oder Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten enthalten.

1. Der Ministerpräsident – Staatskanzlei - Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 25.05.2016)
2. Deutsche Telekom Technik (Schreiben 05.04.2016)
3. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr (Schreiben 23.03.2016)
4. Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben 01.04.2016)
5. Netz Lübeck (Schreiben vom 30.03.2016)
6. AG-29 (Schreiben vom 08.04.2016)
7. NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 14.04.2016)
8. Bundesnetzagentur (Schreiben vom 22.03.2016)
9. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben 08.04.2016)
10. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 07.04.2016)
11. Hauptzollamt Kiel (Schreiben vom 23.03.2016)
12. IHK zu Lübeck (Schreiben vom 06.04.2016)
13. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Landwirtschaft (Schreiben vom 05.04.2016)
14. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abteilung Fischerei (Schreiben vom 21.03.2016)
15. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, Niederlassung Lübeck (Schreiben vom 08.04.2016)
16. Schleswig-Holstein-Netz (Schreiben vom 29.03.2016)
17. Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 10.04.2016)
18. TenneT (Schreiben vom 23.03.2016)
19. Hansestadt Lübeck, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 29.03.2016 und 31.03.2016)
20. Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Schreiben vom 04.04.2016)
21. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 22.03.2016)
22. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 08.04.2016)
23. Gemeinde Timmendorfer Strand (Schreiben vom 23.03.2016)
24. Amt Rehna (Schreiben vom 30.03.2016)

25. LBV SH Luftfahrtbehörde (Schreiben vom 06.04.2016)
26. Hansestadt Lübeck, Untere Bodenschutz- und Abfallbehörde (Schreiben vom 13.04.2016)
27. Hansestadt Lübeck, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 30.03.2016)
28. Hansestadt Lübeck, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 29.03.2016)

B-2 Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen, von denen keine Stellungnahmen vorliegen

Von den nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

1. Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
2. Deutsche Post Bauen GmbH, Hamburg
3. Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 2 Ausländer- und Integrationsangelegenheiten, Stadtentwicklung, Wohnraumförderung, Bauaufsicht und Vermessungswesen
4. Investitionsbank Schleswig-Holstein
5. Kabel Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern
6. Kreishandwerkerschaft
7. Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck – KWL
8. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Abt. 6 Geologie und Boden
9. Landesamt für Vermessung und Geoinformation – Katasteramt Lübeck
10. Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
11. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie
12. Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3
13. Stadtwerke Lübeck GmbH
14. Stadt Bad Schwartau
15. Amt Nordstormarn
16. Gemeinde Groß Grönau
17. Amt Berkenthin

18. Gemeinde Krummesse
19. Amt Schönberger Land
20. Amt Sandesneben-Nusse
21. Amt Lauenburgische Seen
22. Stadt Ratzeburg
23. Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung
24. Behindertenbeauftragte Lübeck
25. Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland
26. Landesnaturschutzverband LNV
27. Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer
28. Stadtbeauftragter für Naturschutz/ Beirat für Naturschutz
29. Stadtschülersprecher
30. Landeseisenbahnverwaltung Schleswig-Holstein
31. DB Netz AG
32. Landesluftfahrtbehörde Schleswig-Holstein
33. Stadtplanung und Bauordnung – Welterbebeauftragte
34. Straßenverkehrsbehörde
35. Wirtschaft und Liegenschaften
36. Lübeck Port Authority
37. Stadtplanung und Bauordnung – Verkehrsplanung
38. Stadtplanung und Bauordnung – Stabsstelle Stadtentwicklung – Generelle Planung
39. Telefonica Germany GmbH & Co KG
40. E-Plus Mobilfunk GmbH

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|------------------------------|
| <p>B-3 Stellungnahmen <u>mit bebauungsplanrelevanten Inhalten</u>:</p> <p>Von folgenden Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen <u>Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten</u> vor</p> | | |
| <p>Nr. 1 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (Schreiben vom 08.04.2016)</p> | | |
| <p>1.1 <u>Keine Bedenken</u></p> <p>Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen übersendet folgende Gesamtstellungnahme zu dem Verfahren.</p> <p>Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.</p> <p>Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>1.2 <u>Abgrenzung des Geltungsbereichs</u></p> <p>Die Einwander gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. Innerhalb des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung liegen auch planfestgestellte Flächen der DB Energie, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Diese Flächen werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebs benötigt. Es wird daher gebeten, die Darstellung des Geltungsbereichs entsprechend anzupassen.</p> | <p>Die Flächen des planfestgestellten Umrichterwerks der DB AG (Planfeststellungsbeschluss 18.06.2007, Az.: 57161 Pap 558/06. 1120) sollen weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleiben und als Nachrichtliche Übernahme dargestellt werden, um die in dem Bebauungsplan 17.56.00 in dem betroffenen Bereich bestehende Festsetzung als Grünfläche aufzuheben und das geltende Fachplanungsrecht darzustellen.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|--|------------------------|
| <p>1.3 <u>Verkehrsbelastung</u></p> <p>Sollte allerdings die geplante Umnutzung der untersuchten Fläche zu einem Gewerbegebiet erfolgen, ist beim verkehrlichen Konzept des Gewerbegebiets darauf zu achten, dass der BÜ Niederbüssauer Weg in km 3,972 der Strecke 1120 nicht für eine erhöhte Verkehrsbelastung ausgelegt ist. Das Verkehrskonzept sollte so ausgelegt werden, dass dem BÜ keine aktive Rolle beim Zu- und Ableiten des Verkehrs zugewiesen wird.</p> | <p>Der genannte Bahnübergang wird für die Erschließung des Gewerbegebiets nicht in Anspruch genommen.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>1.4 <u>Abstände nach Landesbauordnung</u></p> <p>Die Abstände gem. Landesbauordnung sind einzuhalten.</p> | <p>Der Bebauungsplan trifft zwar auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB abweichende Regelungen zur Bauweise, die in § 6 Abs. 5 LBO festgelegten Mindestabstände sind aber einzuhalten.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>1.5 <u>Emissionen/ Immissionen</u></p> <p>In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen des Einwenders ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell er-</p> | <p>Der Bebauungsplan trägt durch die Einhaltung ausreichender Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Bahnanlagen bereits dafür Sorge, dass die genannten Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen für die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten sein werden. Sofern in den Betrieben besonders empfindliche Geräte eingesetzt werden, obliegt es dem Bauherrn, auf eigene Kosten für entsprechenden (baulichen) Schutz zu sorgen. Ein entsprechender Hinweis ist in Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|--|------------------------|
| <p>forderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im B-Plan festzusetzen.</p> | | |
| <p>1.6 <u>Mindestpflanzabstände</u></p> <p>Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen.</p> <p>Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, tel. 0721/938-5965, Fax: 0721/938-5509 zrwd@deutschebahn.com.</p> <p>Die gesamte Richtlinie kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.</p> | <p>Neuanpflanzungen sind direkt angrenzend an Bahnanlagen nicht geplant.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis ist in Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>Nr. 2 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben 01.04.2016)</p> | | |
| <p>2.1 <u>Zitierung des Eisenbahngesetzes</u></p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (Bundeseisenbahnverkehrsverwaltungsgesetz – BEVVG) berührt. Das Eisenbahn-Bundesamt sieht sich ausschließlich im Teilbereich 1 in seinen Belangen berührt.</p> <p>Innerhalb des Teilbereichs 1 des Bebauungsplangebiets befinden sich unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbe-</p> | <p>Der Hinweistext C wird in Hinblick auf das Gesetzeszitat korrigiert.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|------------------------|
| <p>halt stehende Flächen. Auf ihr befinden sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes. Diese Flächen werden planzeichnerisch richtiger Weise den nachrichtlichen Übernahmen zugeordnet.</p> <p>Der Teilbereich 1 grenzt im Norden an die Bahnstrecke Lübeck-Hamburg. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist ebenfalls eine Eisenbahn des Bundes.</p> <p>Bei den Festsetzungen (Anlage 4) ist im Hinweis C leider ein Fehler bezüglich des anzuwendenden Rechts und der behördlichen Zuständigkeit unterlaufen. Da Eisenbahnen des Bundes berührt sind, gilt das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG) vom 27.12.1993. Die behördliche Zuständigkeit hat das Eisenbahn-Bundesamt. Eine Berichtigung ist vorzunehmen. Die übrigen Inhalte des Hinweises werden seitens des Eisenbahn-Bundesamtes bestätigt.</p> | | |
| <p>2.2 <u>121. Änderung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Innerhalb des Änderungsgebiets befindet sich eine unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt stehende Fläche, die planzeichnerisch als Bahnanlage ausgewiesen wird. Sie ist jedoch nicht (wie im zugehörigen B-Plan) den nachrichtlichen Übernahmen zugeordnet worden. Es wird gebeten, den Klammervermerk zu ändern und an Stelle von § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB § 5 Abs. 4 BauGB einzutragen.</p> | <p>Die Legende wird korrigiert, die Bahnanlage wird als Nachrichtliche Übernahme dargestellt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>Nr. 3 Evangelisch-Lutherischer Kirchenkreis Lübeck-Lauenburg (Schreiben vom 06.04.2016)</p> | | |
| <p>3.1 <u>Werbeanlagen</u></p> <p>Die in dem Bebauungsplan als GE 2 ausgewiesene Fläche sieht Geschosshöhen von 27 m bzw. 37 m vor. Unter Beachtung der durchschnittlichen Geländehöhe von ca. 13 m werden die Gebäudehöhen ca. 14 m bzw. 22 m betragen. Das Anbringen von selbstleuchtenden oder angestrahlten</p> | <p>Die textliche Festsetzung wird erweitert, sodass zum Schutze der Kirche im Teilgebiet GE 2 nach Nordwesten, in Richtung Kirche, Werbeanlagen unzulässig sind.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|---|------------------------------|
| <p>Werbeanlagen Richtung Norden ist zulässig.</p> <p>Ca. 1.000 m nördlich des Gebiets befinden sich die Kirche und der Friedhof der Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Georg in Lübeck Genin. Bei der geringen Entfernung und den zu erwartenden Geschosshöhen ist davon auszugehen, dass etwaige Werbeanlagen vor allem vom Friedhof aus gut sichtbar sein werden. Das Umfeld des Friedhofs und der Kirche entspricht von der Struktur eher einer dörflichen Prägung.</p> <p>Das Beplanen des nur in kurzer Entfernung liegenden Gebiets mit Gebäuden zur gewerblichen Nutzung in der ausgewiesenen Höhe würde diese Struktur maßgeblich beeinträchtigen, gerade in Bezug auf den Friedhof und die dort stattfindende Trauerkultur.</p> | | |
| <p>3.2 <u>Umwandlung in Grünland</u></p> <p>Durch den Bebauungsplan soll die als M3 ausgewiesene Fläche zu extensivem Grünland entwickelt werden. Diese Fläche steht im Eigentum der Ev.-Luth. Kirchengemeinde St. Georg in Lübeck Genin und wird derzeit als Ackerland bewirtschaftet.</p> <p>Durch die verpflichtende Umwandlung der Fläche in Grünland verliert diese deutlich an Wert, eine Verpachtung der Fläche bzw. das Aufrechterhalten laufender Pachtverträge zur Bewirtschaftung ist dann nicht mehr möglich, sodass der B-Plan hier eine enteignende oder enteignungsgleiche Wirkung aufweist.</p> | <p>Die angesprochene Fläche ist bereits nach derzeitigem Bauplanungsrecht (Bebauungspläne 17.56.01 aus dem Jahr 2004 und 17.56.00 Teilbereich II aus dem Jahr 2000) als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Maßnahmenziel Grünlandentwicklung festgesetzt. Eine enteignende oder enteignungsgleiche Wirkung entsteht damit nicht.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |
| <p>Nr. 4 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 29.03.2016)</p> | | |
| <p>4.1 <u>Immissionsschutz</u></p> <p>Es wird empfohlen, immissionsschutzrechtliche Belange spätestens im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu regeln. Bei Bauanträgen gewerblicher Anlagen ist das Lan-</p> | <p>Eine Vermeidung bzw. Lösung möglicher immissionsrechtlicher Konflikte wird bereits im Bebauungsplanverfahren über entsprechende Festsetzungen angestrebt. Es wurden</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|--|------------------------------|
| <p>desamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Regionaldezernat Südost – im Rahmen seiner Zuständigkeit zu beteiligen.</p> | <p>schalltechnische Untersuchungen erstellt, um zum einen eine Kontingentierung der auf den Gewerbeflächen zulässigen Schallemissionen vorzunehmen und zum anderen die erforderlichen Maßnahmen zum baulichen Schallschutz vor Verkehrslärm zu dimensionieren.</p> | |
| <p>Nr. 5 Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 08.04.2016)</p> | | |
| <p>5.1 <u>Bebauungsplan - Kampfmittel</u> Kampfmittel sind nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/ Gebiet gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird gebeten, die Bauträger darauf hinzuweisen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p> | <p>Der Hinweis wird an die Grundeigentümer weitergeleitet. In den Teil B Text zum Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen worden.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>Nr. 6 Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie (Schreiben vom 14.04.2016)</p> | | |
| <p>6.1 <u>Anbauverbotszone</u> Es bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: Gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis</p> | <p>Die Anbauverbotszone von 40 m liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine (nachrichtliche) Eintragung ist nicht erforderlich.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|---|------------------------|
| <p>zu 40,00 m von der Bundesautobahn 20 (BAB 20), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.</p> <p>Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.</p> | | |
| <p>6.2 <u>Zufahrten und Zugänge zur A 20</u></p> <p>Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der BAB 20 nicht angelegt werden.</p> | <p>Direkte Zufahrten und Zugänge zur Autobahn A 20 sind vom Plangebiet aus nicht vorgesehen.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>6.3 <u>Um- / Ausbau Kronsforder Landstraße</u></p> <p>Der Um- bzw. Ausbau der Einmündung der Straße „Wasserfahrr“ in die Landesstraße 92 (L 92) ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen.</p> <p>Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entsprechende Detailplanungen, bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie ein Kapazitätsnachweis des Knotenpunkts vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen.</p> <p>Für die mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung verbundene Änderung der Verkehrsführung im betreffenden Bereich ist dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck ein entsprechendes Verkehrsgutachten vorzulegen, aus dem u.a. das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie dessen Verteilung ersichtlich ist.</p> <p>Im Rahmen dieses Gutachtens sind insbesondere auch die sich aus der Änderung der Verkehrsführung ergebenden Auswirkungen auf den signalisierten Knotenpunkt – L92/ Kreisstraße 13 – zu untersuchen.</p> | <p>Der LBV-SH ist bereits in der Vorentwurfsplanung beteiligt worden. Die geforderten Unterlagen zur Detail-/Ausführungsplanung werden zu einem späteren Zeitpunkt mit dem LBV-SH abgestimmt.</p> <p>Das angesprochene Verkehrsgutachten liegt zwischenzeitlich vor und ist dem LBV-SH zur Verfügung gestellt worden.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|---|------------------------------|
| <p>6.4 <u>Erforderliche Schallschutzmaßnahmen</u></p> <p>Bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen sind die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen zu schützen.</p> | <p>Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits untersucht, inwieweit sich aus den prognostizierten Verkehrsmengen Ansprüche auf Lärmvorsorge nach der 16. BImSchV ergeben könnten. Im Ergebnis können derartige Ansprüche nicht ausgeschlossen werden.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>6.5 <u>Kostentragung Schallschutzmaßnahmen</u></p> <p>Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.</p> | <p>Die Regelungen zur Kostentragung ergeben sich aus § 42 BImSchG. Demnach ergeben sich etwaige Sanierungs- bzw. Entschädigungsansprüche gegen den Straßenbaulastträger.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>6.6 <u>Stellungnahme des Referats ÖPNV, Eisenbahnen, Luftfahrt</u></p> <p>Im Entwurf des Bundesverkehrswegeplans sind die Maßnahmen Ausbaustrecke (ABS) HL – Schwerin/ Büchen-Lüneburg im potenziellen Bedarf enthalten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • HL-Schwerin: 2-gleisiger, elektrifizierter Ausbau HL – Bad Kleinen und Verbindungskurve Bad Kleinen • HL – Lüneburg: Elektrifizierung <p>Die Projektdefinition ist noch nicht abgeschlossen. Dies ist für weitere Planungen zu berücksichtigen.</p> | <p>Die genannten Ausbaustrecken werden durch den Bebauungsplan bzw. die Änderung des Flächennutzungsplans nicht tangiert.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |
| <p>Nr. 7 Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 08.04.2016)</p> | | |
| <p>7.1 <u>Bebauungsplan – 2.2 Verkehrliche Erschließung</u></p> <p>In den Ausführungen der Begründung Punkt 2.2 „Verkehrliche Erschließung“ unter ÖPNV-Anbindung“ stimmt der Stadtverkehr Lübeck zu, dass das Gewerbegebiet „Genin Süd“ dem aktuellen 3. Regionalen Nahverkehrsplan nicht entspricht.</p> | <p>Sofern aus Sicht des Aufgabenträgers ein Bedarf an zusätzlichen Haltestellen im Plangebiet besteht, so sind im Bereich der Baltischen Allee ausreichend noch nicht beanspruchte Nebenflächen vorgehalten, die sich für die Einrichtung zusätzlicher Haltestellen eignen. Die Laufentfernung von der Baltischen Allee zu den westlich, an der</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|---|---------------------------|
| <p>Eine Abstimmung über die ÖPNV-Anbindung muss mit der Hansestadt Lübeck erfolgen. Die Finanzierung dieser Anbindung ist nicht in der Betrauung/ Direktvergabe eingeschlossen und muss durch den Aufgabenträger oder durch Dritte gesichert werden.</p> <p>Zur ÖPNV-Anbindung möchte der Stadtverkehr Lübeck darauf hinweisen, dass in der Baltischen Allee je Fahrtrichtung eine Haltestellenbucht ausgebaut wurde. Diese Haltestelle ist aus seiner Sicht für eine vollständige Erschließung mit dem ÖPNV im Gewerbegebiet Genin Süd nicht ausreichend, da die ehem. Dodenhofffläche aufgeteilt wird. Stattdessen werden nach heutigen Erkenntnissen eine Haltestelle in der Novgorodstraße und eine Haltestelle in der Planstraße 1 (jeweils in beiden Richtungen als Fahrbahnrandhaltestelle) sowie eine Endhaltestelle mit Wendemöglichkeiten in der Straße „Peterhof“ benötigt.</p> | <p>Planstraße 1 gelegenen Gewerbeflächen würde selbst bei ungünstigster Anordnung einer Haltestelle in der Baltischen Allee weniger als 300 m betragen.</p> <p>Dies würde den Qualitätsanforderungen (max. 500 m Entfernung für Gewerbegebiete ohne öffentliche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen) des Nahverkehrsplans entsprechen. Eine Erforderlichkeit, die Planstraße 1 für eine ÖPNV-Erschließung zu dimensionieren und dort ggf. zu lasten von Parkständen oder Begrünung Haltestellen einzurichten, wird seitens der Hansestadt Lübeck nicht gesehen. Gleiches gilt für die angesprochene Haltestelle mit Wendemöglichkeit in der Straße Peterhof. Eine Linienführung kann auch ohne Endhaltestelle in diesem Bereich erfolgen.</p> | |
| <p>7.2 <u>Bebauungsplan – 5.3.2 Innerliche Erschließung</u></p> <p>Beim Querschnitt der Planstraße 1 sollte darauf geachtet werden, dass die Parkstreifen ausreichend für das Abstellen von LKW geeignet sind.</p> | <p>Der Regelquerschnitt der Planstraße 1 berücksichtigt einen einseitigen Parkstreifen mit einer für Lkw tauglichen Breite von 3 m.</p> | berücksichtigen |
| <p>7.3 <u>Bebauungsplan – Kap. 5.3.3 Vorbereitung der Öffnung und 5.3.5 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr</u></p> <p>Der Stadtverkehr begrüßt die Öffnung des Straßenzugs zwischen Baltische Allee – Oslostraße – Wasserfähr – Kronsfordrer Allee. Eine LSA ist auf Grund der hohen Verkehrsbelastung der Kronsfordrer Allee im Einmündungsbereich „Kronsfordrer Allee/ Wasserfähr“ unbedingt vorzusehen. Des Weiteren ist in diesen Einmündungsbereich eine Busbevorrechtigung mit einzuplanen. Der eben genannte Einmündungsbereich könnte nach den heutigen Erkennt-</p> | <p>Die Hinweise zur Planung des Knotenpunktes Kronforder Allee / Wasserfähr werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Straßenplanung soweit möglich berücksichtigt. Eine Busbevorrechtigung am Knotenpunkt ist bislang nicht Gegenstand der Planung.</p> | teilweise berücksichtigen |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|---|---------------------------|
| nissen eine wichtige Voraussetzung für eine mögliche ÖPNV-Anbindung darstellen. | | |
| Nr. 8 Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH (Schreiben vom 08.04.2016) | | |
| <p>8.1 <u>Planzeichnung - Straßenbreite</u></p> <p>Der Straßenquerschnitt „Wasserfahr“ im Teilbereich II erscheint mit der in der Planzeichnung angegebenen Breite von 9,90 m sehr schmal. Es wird darauf hingewiesen, dass parallel zur Straßenfläche ein Fußweg und ein Radweg geführt werden soll, so dass zusätzliche Flächen auf dem ehemaligen Ziegeleigelände für diesen Zweck zu arrondieren und für den späteren Ausbau zu sichern sind. Es wird ange-regt, ebenfalls für eine ggf. später erforderliche Linksabbie-gespur von der Straße „Wasserfahr“ in die Kronsforders Land-straße in der Bauleitplanung bereits vorsorglich die dafür benötigte Fläche als Straßenverkehrsfläche festzusetzen.</p> | <p>Der Vorentwurf zur Straßenplanung wurde nach Vorliegen neuer Verkehrsprognosen, die auch eine perspektivische Entwicklung weiterer Gewerbeflächen außerhalb des Plangebiets einbeziehen (Gewerbesuchräume Genin-Süd G 7 und Niemark G 8), angepasst. Nunmehr ist die festzu-setzende Straßenverkehrsfläche ausreichend dimensio-niert, um neben der Richtungsfahrbahn Richtung Baltische Allee zwei eigenständige Abbiegestreifen nach Norden und Süden in die Kronsforders Allee aufnehmen zu können.</p> | berücksichtigen |
| <p>8.2 <u>Planzeichnung – Darstellung Querschnitt</u></p> <p>Der zukünftige Querschnitt der Straße „Wasserfahr“ sollte wie der Querschnitt für die Planstraße 1 in der Planzeich-nung dargestellt werden.</p> | Die Planzeichnung wurde entsprechend ergänzt. | berücksichtigen |
| <p>8.3 <u>Planzeichnung - Wendehammer</u></p> <p>Wendehammer am jetzigen westlichen Ender der Straße „Wasserfahr“: Wenn die Straße „Wasserfahr“ durchgeführt und der Knotenpunkt mit dem Aldermannweg neu geregelt wird, könnte eine Teilfläche des jetzigen Wendehammers, der nicht zur Fortführung des Radweges benötigt wird, ent-fallen. Zukünftige Festsetzung des in Richtung des ehema-ligen Ziegeleigeländes gerichteten Wendebereichs als „Ge-werbegebiet“ statt „Straßenverkehrsfläche“.</p> | Nach Umsetzung des Straßenausbaus kann ein Teil der heutigen Straßenverkehrsfläche des Wendehammers als Gewerbegebiet genutzt werden. Zwischen dem Gewerbe-gebiet und dem Geh- und Radweg ist eine Knickneuanlage vorgesehen. | teilweise berücksichtigen |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|---|------------------------------|
| <p>8.4 <u>Planzeichnung – Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten</u></p> <p>Das Baufeld GE 5 wird über die Planstraße 1 an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Zufahrt zu diesem Bau- feld sollte ausschließlich im Bereich der in der Planzeich- nung dargestellten privaten Erschließungsstraße erfolgen. Daher sollte der im Bereich der Baltischen Allee festgesetz- te „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ an der westlichen Stra- ßenbegrenzungslinie der Planstraße 1 bis zum Anschluss an die private Erschließungsstraße fortgeführt werden. Auf diese Weise kann eine zusätzliche Belastung durch Abbie- geverkehre zum bzw. vom Baufeld GE 5 in diesem Ab- schnitt der Planstraße 1 ausgeschlossen werden.</p> | <p>Für die angeregte Ausweitung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten besteht nach Prüfung kein verkehrliches Erfor- dernis. Die Festsetzung wird beibehalten.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |
| <p>8.5 <u>Planzeichnung – Erweiterung Querschnitt Planstr. 1</u></p> <p>Der in diesem Bereich mit 20 m angegebene Straßenquer- schnitt sollte überprüft und wenn erforderlich angepasst werden, so dass eine ggf. erforderliche Linksabbiegespur (ca. 2 LKW-Längen) zur privaten Erschließungsstraße im Baufeld GE 5 ermöglicht werden kann.</p> | <p>Nach Prüfung wurde der Querschnitt auf 24 m erweitert, um für einen möglichen perspektivischen Ausbau des Knoten- punkts Baltische Allee / Planstraße 1 / Oslostraße ausrei- chende Flächen zu sichern.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>8.6 <u>Planzeichnung - Referenzhöhen</u></p> <p>Die Referenzhöhe in NHN als Bezugsgröße für die festge- setzten in den Baufeldern GE 1 bis GE 7 sollte im Plan dar- gestellt werden. Es wird gefragt, welche Gebäudehöhe für die dreieckige Fläche anschließend an GE 5 gelten soll o- der ob diese Fläche Teil von GE 5 und damit = 27 m ist.</p> | <p>Da sich die festgesetzten Gebäudehöhen auf über Normal- höhennull beziehen, sind sie eindeutig bestimmt; die Fest- setzung einer Bezugshöhe ist insofern nicht erforderlich. Zur Verdeutlichung der möglichen sich ergebenden relati- ven Gebäudehöhen werden die vorhandenen Gelände- und Straßenhöhen als Kennzeichnung ohne Bindungswirkung in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Die angesprochene „Dreiecksfläche“ ist Teil des GE 5, wo- mit hier eine Gebäudehöhe von 27 m einzuhalten ist.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|--|----------------------------------|
| <p>8.7 <u>Planzeichnung – Abgrenzung GE 3 und GE 4</u></p> <p>Der Einwender fragt, warum die Flächen GE 3 und GE 4 durch eine Knödellinie voneinander abgegrenzt sind und ob z.B. unterschiedliche Lärmpegelbereiche festgesetzt werden sollen.</p> | <p>Die Flächen wurden im Rahmen der Lärmemissionskontingentierung gesondert betrachtet, um zu prüfen, ob an dieser Stelle unterschiedliche Kontingente festgesetzt werden können.</p> | <p>Kenntisnahme</p> |
| <p>8.8 <u>Textliche Festsetzungen - Gewerbegebiet</u></p> <p>Zu 1.1 – 1.3: Städtebauliches Ziel ist gem. Begründung S. 19, Abs. 6 „...die Entwicklung von größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen, um auch größere Unternehmensansiedlungen zu ermöglichen“. Für die Baufelder GE 1 bis GE 7 sollten daher ebenso wie „Gebäude und Räume für freie Berufe“ im Sinne des § 13 BauNVO die allgemein zulässigen Nutzungen gem. §8, Abs. 2, Nr. 3 und 4 BauNVO (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. §8 Abs. 3, Nr. 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ; Vergnügungstätten) ausgeschlossen werden.</p> | <p>Der Anregung wird für die westlich der Baltischen Allee gelegenen Teilgebiete des Gewerbegebiets gefolgt, um hier einer Nutzungskonkurrenz vorzubeugen. Östlich der Baltischen Allee erfolgt kein Ausschluss, da hier bereits eine Tankstelle und eine Vergnügungstätte vorhanden sind und die Flächen zudem kleinteiliger strukturiert sind.</p> | <p>teilweise berücksichtigen</p> |
| <p>8.9 <u>Textliche Festsetzungen – Ausschluss von Beherbergungsbetrieben</u></p> <p>Zu 1.4.: Es ist nicht nachvollziehbar und auch nicht in der Begründung ausgeführt, warum der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben erfolgen soll. Die Unzulässigkeit sollte sich nur auf „Gebäude und Räume für freie Berufe“ im Sinne des § 13 BauNVO beziehen.</p> | <p>Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben erfolgt, da diese Nutzungen in der Regel nur einen geringen Flächenbedarf haben. Städtebauliches Ziel ist vorliegend die Entwicklung von größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen, um auch größere Unternehmensansiedlungen zu ermöglichen. Eine kleinteilige Parzellierung würde diesem Ziel entgegenstehen. Ebenfalls weisen Beherbergungsbetriebe ein höheres Ruhebedürfnis auf. Um Immissionskonflikten vorzubeugen, werden diese Nutzungen ausgeschlossen.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|---|------------------------|
| <p>8.10 <u>Textliche Festsetzungen - Emissionskontingente</u> Zu 1.5.: Die Einwender gehen davon aus, dass diese Tabelle 1 nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung noch entspr. ergänzt wird.</p> | <p>Die Tabelle wurde nach Vorliegen einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung ergänzt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>8.11 <u>Textliche Festsetzungen – Überschreitung GRZ</u> Zu 3.1.: Es wird angeregt, die Festsetzung 3.1. z.B. durch einen entsprechenden Hinweis in einen erkennbaren Kontext mit dem Hinweis „E“ auf S. 7 zu stellen. In diesem Zusammenhang ergibt sich die Frage, was der Hinweis „E“ konkret bedeutet? Wird es <u>öffentliche Regenrückhalteflächen</u> geben, in die eingeleitet werden kann (und wenn ja, wo?) oder muss auf den <u>privaten Grundstücksflächen</u> in geeigneter Weise Rückhaltung erfolgen?</p> | <p>Die Einleitkapazität in den öffentlichen Regenwasserkanal ist begrenzt. Sofern durch Versiegelungen gewisse Abflussbeiwerte überschritten werden (siehe Hinweis E), müssen die privaten Grundeigentümer für eine örtliche Versickerung oder Rückhaltung des Regenwassers auf ihren eigenen Grundstücken Sorge tragen. Öffentliche Regenrückhalteflächen oder -anlagen sind im Plangebiet nicht vorgesehen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>8.12 <u>Textliche Festsetzungen – Breite Grundstückszufahrten</u> Zu 6.1.: Es wird vorgeschlagen, die Breite der zulässigen Grundstückszufahrten auf 2 Zufahrten x 7m Breite = insgesamt 14 m anzupassen. Bei LKW-Begegnungsverkehr sollte auch bei Zu- und Ausfahrten eine Breite von 3,50 m je Fahrspur realisierbar sein.</p> | <p>Nach Prüfung wird die Festsetzung wie vorgeschlagen erweitert.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>8.13 <u>Textliche Festsetzungen - Beherbergungsstätten</u> Zu 7.1., 2. Abs.: Wenn der Anregung der Einwender gefolgt wird, dass Beherbergungsstätten gem. textlicher Festsetzung 1.4 doch zulässig sein sollen, kann die Formulierung in Abs. 2 bleiben. Wenn nicht, muss der Satzteil „Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten“ entfallen, da diese gem. 1.4 ausgeschlossen werden.</p> | <p>Die Festsetzung wird um den zitierten Satzteil gekürzt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|---|------------------------------|
| <p>8.14 <u>Textliche Festsetzungen - Lärmpegelbereiche</u> Zu 7.2.: Wo sollen diese Lärmpegelbereiche gelten? In der Planzeichnung ist noch der Bezug herzustellen.</p> | <p>Die Planzeichnung wurde nach Vorliegen einer entsprechenden schalltechnischen Untersuchung ergänzt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>8.15 <u>Textliche Festsetzungen – Eingrünung Grundstücksgrenzen</u> Zu 8.7.: Grundsätzlich wird das Ziel, die Grundstücksgrenzen einzugrünen, begrüßt. Es ist jedoch nicht nachvollziehbar, warum die straßenseitige Eingrünung mit „einer mindestens 1 m hohen Laubholzhecke“ erfolgen soll. Es wird daher angeregt, auch andere Möglichkeiten zuzulassen.</p> | <p>Der Anregung wird nach Prüfung gefolgt, indem alternativ auch die Anlage eines 3 m breiten Anpflanzstreifens ermöglicht wird.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>8.16 <u>Textliche Festsetzungen - Dachbegrünung</u> Zu 8.8.: Moderne Gewerbehallen werden in der Regel stützenarm (es gibt keine „stützlosen“ Tragwerke) mit der entsprechend statisch erforderlichen Bauweise und Dachkonstruktion errichtet. Der Zusatz in der Klammer sollte daher in folgender Weise entsprechend korrigiert werden: (z.B. bei stützenarmen, weitspannenden Hallen).</p> | <p>Die Festsetzung wird wie vorgeschlagen angepasst.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>8.17 <u>Textliche Festsetzungen – Werbeanlagen und Werbefahnen</u> Zu 11.4.: Die Unzulässigkeit frei stehender Werbeanlagen und Werbefahnen ist aus Sicht der Einwender städtebaulich nicht begründet und sollte entfallen.</p> | <p>Nach Prüfung wird eine Festsetzung aufgenommen, die in einem begrenzten, stadtgestalterisch verträglichen Umfang auch Fahnenmasten und freistehende Werbeanlagen ermöglicht.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>8.18 <u>Textliche Festsetzungen - Dachaufbauten</u> Zu 12.1.: Der Einwender fragt, warum der Farbton für „Dachaufbauten, die um mehr als 2 m über die Dachhaut hinausragen“ zwingend als „lichtgrau“ festgesetzt werden soll. Der Sinn dieser Festsetzung erschließt sich nicht, da</p> | <p>Mit der Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes vermieden werden, indem für Dachaufbauten eine zurückhaltende Farbgebung vorgeschrieben wird, die sich gegenüber dem Himmel nicht wesentlich ab-</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|--|---------------------|
| z.B. feuerverzinkte Lüfteranlagen niemals lackiert werden. Sie sollte daher entfallen. | setzt. | |
| <p>8.19 <u>Textliche Festsetzungen - Bodenverunreinigungen</u></p> <p>Zu II. A Bodenverunreinigungen: Es wird gefragt, was der Sinn dieses Hinweises ist und warum auf dieser vorher ackerbaulich genutzten Fläche (?) Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Warum wird das Bodenrisiko auf diese Weise auf zukünftige Investoren abgewälzt? Nach Kenntnisstand der Einwender besteht für die Flächen im Plangeltungsbereich kein Altlastenverdacht, so dass der Hinweis entfallen sollte, um Missverständnisse auszuschließen.</p> | Für den Teilbereich II besteht ein Altlastenverdacht. Der Hinweis wird angepasst. | berücksichtigen |
| <p>8.20 <u>Textliche Festsetzungen - Oberflächenentwässerung</u></p> <p>Zu II. E Oberflächenentwässerung: s.o. Anmerkung bzgl. Punkt 3.1</p> | Die Einleitkapazität in den öffentlichen Regenwasserkanal ist begrenzt. Sofern durch Versiegelungen gewisse Abflussbeiwerte überschritten werden (siehe Hinweis E), müssen die privaten Grundeigentümer für eine örtliche Versickerung oder Rückhaltung des Regenwassers auf ihren eigenen Grundstücken Sorge tragen. Öffentliche Regenrückhalteflächen oder -anlagen sind im Plangebiet nicht vorgesehen. | Kenntnisnahme |
| <p>8.21 <u>Begründung zur FNP-Änderung - Fassadenbegrünung</u></p> <p>Zu 7.4: Der 6. Aufzählungspunkt „Fassadenbegrünung“ ist zu streichen.</p> | Der Hinweis ist zutreffend, die Begründung wird angepasst. | berücksichtigen |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------------------------------|---------------------|---------------------|-----------------------------|------------------|------------------------------------|-----|------|----|-----------------------------|---|-----|------|----|----------------------------|---|------------------------|
| Nr. 9 Gasunie (Schreiben vom 04.04.2016) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>9.1 <u>Leitungsrechte</u></p> <p>Es wird um Berücksichtigung gebeten, dass die Stellungnahme auf Grundlage des aktuellen Erdgastransportleitungsgesetzes der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen erstellt wurde. Änderungen am System sind jederzeit vorbehalten. Es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.</p> <p>Von dem Vorhaben sind Anlagen wie nachfolgend beschrieben betroffen:</p> <table border="1" data-bbox="145 675 927 983"> <thead> <tr> <th>Erdgastransportleitung (en)/ Kabel</th> <th>Durchmesser in mm</th> <th>Schutzstreifen in m</th> <th>Begleitkabel</th> <th>Bestandsplan Nr.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ETL 0030.000 Reitbrook – Lübeck</td> <td>250</td> <td>8,00</td> <td>Ja</td> <td>BP 59, BP 60, BP 60A, BP 61</td> </tr> <tr> <td>ETL 0042.000 Reitbrook – Lübeck (Loop)</td> <td>300</td> <td>8,00</td> <td>Ja</td> <td>BP 60, BP 61, BP 62, BP 63</td> </tr> </tbody> </table> <p>Es wird gebeten, den Leitungsverlauf dem/ den beigefügten Bestandsplan/-plänen zu entnehmen. Die Einwender weisen darauf hin, dass ihre Angaben/ Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der o.g. Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden. Die genaue Lage/ Höhenlage der Erdgastransportleitung(en)/ Begleitkabel ist vor Beginn der Detailplanung zu ermitteln. Unabhängig davon hat der Bauunternehmer die Pflicht, sich im Weiteren über die tatsächliche Lage und Tiefe durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Suchschlitze und Querschläge) selbst, aber unter Gasunie-Auf-</p> | Erdgastransportleitung (en)/ Kabel | Durchmesser in mm | Schutzstreifen in m | Begleitkabel | Bestandsplan Nr. | ETL 0030.000 Reitbrook – Lübeck | 250 | 8,00 | Ja | BP 59, BP 60, BP 60A, BP 61 | ETL 0042.000 Reitbrook – Lübeck (Loop) | 300 | 8,00 | Ja | BP 60, BP 61, BP 62, BP 63 | <p>Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers wird in die Planzeichnung aufgenommen. Da die Leitung außerhalb festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen bzw. Anpflanzflächen liegt, ist keine Anpassung der Planung notwendig.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| Erdgastransportleitung (en)/ Kabel | Durchmesser in mm | Schutzstreifen in m | Begleitkabel | Bestandsplan Nr. | | | | | | | | | | | | | |
| ETL 0030.000 Reitbrook – Lübeck | 250 | 8,00 | Ja | BP 59, BP 60, BP 60A, BP 61 | | | | | | | | | | | | | |
| ETL 0042.000 Reitbrook – Lübeck (Loop) | 300 | 8,00 | Ja | BP 60, BP 61, BP 62, BP 63 | | | | | | | | | | | | | |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|---|----------------------|
| <p>sicht, Gewissheit zu verschaffen.</p> <p>Die Schutzanweisungen werden mit der Bitte um Beachtung durch die bauausführende Firma beigefügt. Sie sind auf der Baustelle zusammen mit der Stellungnahme und den Plänen vorzuhalten.</p> <p>Aus Sicherheitsgründen sind sämtliche Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung(en)/ Kabel in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Es wird gebeten, den zuständigen Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung zu informieren. Im Bedarfsfall wird ein Gasunie-Mitarbeiter den Schutzstreifen vor Ort anzeigen und die Mitarbeiter einweisen. Daher ist es unbedingt erforderlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb unter Angabe der Vorgangsnummer aufzunehmen: Gasunie Deutschland Technical Services GmbH, Leitungsbetrieb Eckel, Vaenser Dorfstraße 45, 21244 Buchholz i.d.N., Tel. 04181/3403-0.</p> <p>Bei technischen Rückfragen steht Herr Meyer, Tel. 04447/809-547 zur Verfügung, im Störfall außerhalb der Dienstzeit 04447/809-0.</p> | | |
| <p>9.2 <u>Schutzmaßnahmen allgemein</u></p> <p>Im Schutzstreifenbereich bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen.</p> <p>Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen.</p> <p>Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung(en)/ Kabel durchzuführen.</p> | <p>Die genannten Anforderungen können im Planvollzug sichergestellt werden.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|---|----------------------|
| <p>Zur Gewährleistung der Sicherheit müssen der Schutzstreifen der Erdgastransportleitung(en)/ Kabel sowie die Stationen sowohl zur Überwachung als auch zu Reparaturzwecken uneingeschränkt zugänglich sein. Daher sind Material, Gerät und Erdaushub außerhalb des Schutzstreifens zu lagern. Bauwagen und dergleichen sind außerhalb des Schutzstreifens aufzustellen.</p> <p>Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden.</p> <p>Während der Bauphase darf/ dürfen die Erdgastransportleitung(en) nicht mit schweren Fahrzeugen befahren werden, ohne dass sie z.B. durch Baggermatratzen gesichert worden ist/ sind.</p> <p>Bei der Durchführung des Bauvorhabens sowie danach ist sicherzustellen, dass die Erdgastransportleitung(en) nicht gefährdet wird/ werden.</p> <p>An der/ den Erdgastransportleitung(en) befinden sich Schilderpfähle mit Messanschlüssen zur Messung des Rohr-/ Bodenpotenzials.</p> | | |
| <p>9.3 Projektbezogene Maßnahmen</p> <p>Der gesamte Schutzstreifen der Erdgastransportleitungen ist als Bauverbotszone auszuweisen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen der Erdgastransportleitungen aus Sicherheitsgründen zur Vornahme von Überwachungs-/ Unterhaltungsmaßnahmen und Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt zugänglich ist, z.B. mit Baufahrzeugen.</p> <p>Die Standsicherheit etwaiger Fundamente/ Schächte/ Gebäude müssen ein uneingeschränktes Freilegen der Gasnie-Leitungen ermöglichen.</p> <p>Zufahrten zu den Grundstücken sind außerhalb des Schutz-</p> | <p>Die genannten Anforderungen können im Planvollzug sichergestellt werden.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|------------------------|
| <p>streifens der Erdgastransportleitung anzulegen.</p> <p>Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist nicht zulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze sollten daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben.</p> <p>Bei einer Zaunanlage muss den Einwendern die Zufahrt zu ihrer Erdgastransportleitung jederzeit möglich sein. Es ist deshalb ein Schlüsselkasten im Torbereich zu montieren, der mit der Schließung der Gasunie zu öffnen ist. In dem Schlüsselkasten ist ein Schlüssel mit der Torschließung zu hinterlegen, so dass Gasunie-Mitarbeiter im Not- und Gefahrenfall jederzeit Zutritt zur Leitungstrasse haben.</p> <p>Außerdem wird gebeten, jeden Bauantrag/ jede Baumaßnahme in einem Sicherheitsabstand von je 25 m beiderseits der Leitungssachse der Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.</p> | | |
| <p>9.4 <u>Kosten</u></p> <p>Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen/ Gutachten sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Gasunie Deutschland ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.</p> | <p>Die genannten Anforderungen können im Planvollzug sichergestellt werden.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>Nr. 10 Hansestadt Lübeck, Feuerwehr (Schreiben vom 30.03.2016)</p> | | |
| <p>10.1 <u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>Aus brandschutztechnischer Sicht nimmt die Feuerwehr zur 121. Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt Stellung:</p> | <p>In die Begründung wird ein Hinweis zur benötigten Löschwassermenge aufgenommen.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|--|----------------------|
| <p>Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage eines DWGV-Arbeitsblatts W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung zu ermitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundschutz für das Bebauungsgebiet festgelegt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen oder Bauvorhaben mit besonderen Auflagen zum Brandschutz können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist. Nach derzeitigen Eckdaten wird der Löschwasserbedarf auf 192 m³/h für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden festgelegt.</p> | | |
| <p>10.2 <u>Schonung Trinkwasserressourcen</u></p> <p>Zur Schonung der Trinkwasserressourcen empfiehlt die Feuerwehr, die Zufahrt zu den vorhandenen Wirtschaftswegen zum Elbe-Lübeck-Kanal zu ermöglichen, um diesen ggfs. als unabhängige Löschwasserversorgung nutzen zu können. Da die Entfernung für Teile des Bebauungsgebiets zu groß ist und die Zufahrten nicht den Anforderungen für Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen entsprechend der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) entsprechen, ist diese Löschwasserentnahme nicht in die Berechnung zum Nachweis der Löschwasserlieferung einzubeziehen.</p> | <p>Im Zuge der Ausführungsplanung der Grünfläche wird geprüft, ob der Geh- und Radweg für die Feuerwehr befahrbar gestaltet werden kann.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|---|------------------------|
| Nr. 11 Hansestadt Lübeck, Obere Denkmalbehörde (Schreiben vom 14.04.2016) | | |
| <p>11.1 <u>Denkmalwert Niederbüssauer Weg</u></p> <p>Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck nimmt als obere Denkmalschutzbehörde zu diesem Bebauungsplan zur genannten Änderung wie folgt Stellung:</p> <p>Das in der 121. Änderung des Flächennutzungsplans beschriebene Planungsgebiet wird in der aktuellen Planung im westlichen Bereich durch den Niederbüssauer Weg abgeschlossen und grenzt unmittelbar an diese vorhandene Wegestruktur. Aufgrund der Art und Lage des Weges sowie anderer archäologischer Verdachtsmomente weisen viele Indizien auf eine sehr alte erhaltene Struktur hin. Die Abt. Denkmalpflege wird daher diesem Anfangsverdacht nachgehen und den Niederbüssauer Weg im Sinne des <i>DSchG</i> § 2 (2) 3. <i>Gründenkmale...</i> auf seinen Denkmalwert prüfen. Unabhängig von dem Ergebnis und der Dauer dieser Prüfung empfehlen die Einwender, für die weitere Planung entlang des Niederbüssauer Wegs einen nicht zur Bebauung vorgesehenen Grünstreifen mit mindestens 5 m freizuhalten, damit der Erhalt dieser Struktur in jedem Fall gewährleistet werden kann.</p> | <p>Der Grünstreifen östlich des Niederbüssauer Wegs wird auf insgesamt 11 m (3 m Knick, 5 m Saumstreifen, 3 m Pflanzstreifen) erweitert. Die Baugrenze des Gewerbegebiets hält einen Abstand von 18 m zum Niederbüssauer Weg ein. Damit wird ein angemessener und ausreichender Abstand zum Niederbüssauer Weg gewahrt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| Nr. 12 Hansestadt Lübeck, Untere Bauordnungsbehörde (Schreiben vom 31.03.2016) | | |
| <p>12.1 <u>Bebauungsplan - 13. Einfriedungen</u></p> <p>Die Festsetzung max. 1,20m an der Straßenbegrenzungslinie oder zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist aus Kenntnis der Einwender anderer B-Pläne mit gleicher Festsetzung praxisfern. Es besteht meist ein erhöhtes Sicherheitsbedürfnis, welches allein durch die Zu-</p> | <p>Die Festsetzung wird nach Prüfung angepasst. Zur Befriedigung der Sicherheitsbedürfnisse der Unternehmen sollen maximal 2 m hohe Einfriedungen zulässig sein.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|----------------------------------|
| <p>lassung höherer Zäune auf den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen nicht befriedigt werden kann. Faktisch bauen die Bauherren ihn dann einfach und in der Summe ist die Festsetzung irgendwann desolat. Dann lieber entsprechende Höhen von vorne herein zulassen und entsprechend begrünt begleiten.</p> | | |
| <p>12.2 <u>Bebauungsplan - „11.4 Freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen sind unzulässig“</u></p> <p>Diese Vorgabe ist in einem Gewerbegebiet praxisfern und nicht umsetzbar. Erfahrungen aus anderen B-Plan-Gebieten zeigen, dass hier laufend Befreiungen beantragt werden. Werden diese nicht genehmigt, entstehen die Werbeanlagen oft auch ohne Genehmigung.</p> | <p>Nach Prüfung wird eine Festsetzung aufgenommen, die in einem begrenzten, stadtgestalterisch verträglichen Umfang auch Fahnenmasten und freistehende Werbeanlagen ermöglicht.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>Nr. 13 Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.04.2016)</p> | | |
| <p>13.1 <u>Landschaftliche Einbindung</u></p> <p>Die landschaftsplanerische Stellungnahme vom 22.6.2015 zum Vorhaben im Rahmen der Bereichsbeteiligung zur Aufstellung des B-Planes bleibt inhaltlich vollumfänglich erhalten.</p> <p>Hierzu werden folgende ergänzende Aspekte vorgetragen: Das gepl. Gewerbegebiet sollte an seiner westl. Grenze durchgängig von einem mind. 15 m breiten Gehölzstreifen zum Niederbüssauer Weg und zur anschließend freien Landschaft (s. auch S. 38 Begründung) abgeschirmt werden. Die im Planentwurf hier vorgesehene Grünfläche von ca. 8 m Breite, auf der lediglich der vorh. Knick (gesetzl. geschützter Biotop) als Gehölzreihe dargestellt ist, ist für die genannte Funktion der optischen Abschirmung und damit der landschaftsbildlichen Einbindung des Gewerbegebietes in die</p> | <p>Der Grünstreifen östlich des Niederbüssauer Wegs wird auf insgesamt 11 m (3 m Knick, 5 m Saumstreifen, 3 m Pflanzstreifen) erweitert. Die Baugrenze des Gewerbegebietes hält einen Abstand von 18 m zum Niederbüssauer Weg ein. Damit wird ein angemessener und ausreichender Abstand zum Niederbüssauer Weg gewahrt.</p> | <p>teilweise berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|------------------------------|
| <p>benachbarten offenen Landschaftsstrukturen nicht ausreichend. Ähnlich breite lineare Gehölzstreifen zur Abschirmung von Wohn- oder Gewerbegebieten sind beispielsweise entlang der Ratzeburger Allee / Ratzeburger Landstraße und beiderseits des Padelügger Weges zu finden.</p> <p>Außerdem besitzt der Niederbüssauer Weg eine Bedeutung als Erholungsweg, im südl. Stadtgebiet, insbesondere für die AnwohnerInnen des Stadtteils Moising. Auch aus diesem Grund ist aus landschaftsplanerischer Sicht eine räumlich-funktionale Trennung von intensiv bebauten und genutzten Gewerbegebiet und der freien Landschaft geboten.</p> <p>Es wird um Festsetzung eines durchgängigen Gehölzstreifens mit mind. 15 m Breite entlang des Niederbüssauer Weges gebeten.</p> | | |
| <p>13.2 <u>Durchgrünung</u></p> <p>Wesentliches Element einer wünschenswerten Durchgrünung des gepl. Gewerbegebiets ist die Pflanzung großkroniger Bäume. In diesem Zusammenhang ist die Anlage beidseitiger Baumreihen entlang der Planstraße 1 vorgesehen. Es ist allerdings nicht ersichtlich, warum ein einseitiger Parkstreifen für Kfz eingerichtet werden soll, da die abgestellten Firmen-, Mitarbeiter- und Kundenfahrzeuge auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken Platz finden. Insofern würde sich der vorgesehene Parkstreifen erübrigen und sollte ebenfalls durch einen durchgängigen Grünstreifen mit Baumreihe ersetzt werden.</p> <p>Die vorgesehene Begrenzung der Anzahl der Grundstückszufahrten (s. S. 22 der Begründung) wird grundsätzlich begrüßt. Ob eine max. Breite von jeweils 12 m, bei einer Fahrbahnbreite von 6.50 m, erforderlich ist, wird zumindest infrage gestellt.</p> | <p>Ein ausreichendes Angebot an Besucherparkständen im öffentlichen Straßenraum für Pkw und Lkw wird im Gewerbegebiet für erforderlich gehalten. Daher kann auf einen Parkstreifen nicht verzichtet werden. In der Abwägung zwischen den Belangen des Verkehrs und der Begrünung des Straßenraums stellt der angestrebte Querschnitt, der einen einseitigen durchgehenden Baumstreifen und einen einseitigen, durch Baumpflanzungen gegliederten Parkstreifen vorsieht, bereits einen Kompromiss dar.</p> <p>Ausreichend breite Ein- und Ausfahrten zu den Gewerbegrundstücken sind aus verkehrlichen Gründen erforderlich; die Breiten können insofern nicht reduziert werden.</p> <p>Eine zeichnerische Verortung der Straßenbaumpflanzungen ist bei der vorliegenden Angebotsplanung nicht möglich, da die Grundstückszuschnitte und damit die Ein- und Ausfahrten noch nicht feststehen.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|---|----------------------------------|
| <p>Es wird um die zeichnerische Festsetzung beidseitiger Baumreihen entlang der Planstraße 1 und um eine entspr. Korrektur der textlichen Festsetzungen (Punkt 8.3) gebeten.</p> | | |
| <p>13.3 <u>Wegeverbindung „Wasserfahr“</u></p> <p>Die gegebenen Durchgängigkeit und Attraktivität der wichtigen Wegebeziehung „Wasserfahr“ zwischen Niederbüssauer Weg und Kronsforder Landstraße, weiter über die Straße „Karkbreite“ in Richtung Ringstedtenhof – „Lisa-Dräger-Weg“ – Wakenitz, sind aus landschaftsplanerischer Perspektive dringend zu erhalten. Die künftige Erschließung der Gewerbegebiete in Genin-Süd aus südöstl. Richtung über „Wasserfahr“ und „Oslostraße“ und damit die verkehrliche Verbindung zur Baltischen Allee und zum Autobahnnetz darf nicht die Qualität der angesprochenen Wegeverbindung einschränken: Der kombinierte Fuß- und Radweg sollte gesondert und durch einen ca. 3 m breiten Grünstreifen abgetrennt von der gepl. Fahrbahn geführt werden. Eine evt. Mitbenutzung der Fahrbahn wäre aufgrund des vermutlich hohen Kfz-Aufkommens auf dieser neuen Straße vor allem aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht akzeptabel.</p> | <p>Die Straße Wasserfahr besitzt derzeit keinen Gehweg. In Verlängerung der westlich bereits bestehenden Geh- und Radwegeverbindung soll ein 2,5 m-3 m breiter kombinierter Geh- und Radweg entlang der Nordseite der Straße Wasserfahr hergestellt werden. Zur optischen Einfassung und in Fortführung des bestehenden Grünzugs soll begleitend ein 5 m breiter Grünstreifen mit Knickneuanlage erfolgen.</p> <p>Für die Umsetzung dieser Planung werden Teilflächen von 11 m Tiefe (Wasserfahr) bzw. 3 m Tiefe (Kronsforder Landstraße) des in Privatbesitz befindlichen, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücks 23/17 benötigt. Des Weiteren ist die Inanspruchnahme von derzeit als Vorgärten genutzten Flächen der wohnbaulich genutzten Grundstücke Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12 in einer Tiefe bis zu 5 m erforderlich, um den Ausbau der Straße Wasserfahr und des begleitenden Geh- und Radwegs umsetzen zu können. Um die Inanspruchnahme privater Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren, wird im Bereich dieser beiden Grundstücke eine reduzierte Geh- und Radwegbreite von 2,5 m statt 3 m vorgesehen.</p> | <p>teilweise berücksichtigen</p> |
| <p>13.4 <u>Querung Planstraße 1</u></p> <p>Darüber hinaus sollte für eine sichere Querungsmöglichkeit der Planstraße 1 durch Fußgänger und Radfahrer im Zuge der Verbindung Sorge getragen werden.</p> | <p>Das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Bereich der Planstraße lässt kein Erfordernis für eine gesonderte bauliche / technische Querungshilfe im Bereich der Geh- und Radwegquerung erkennen.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|---|------------------------|
| <p>13.5 <u>Zum Eingriff in die Natur - Allgemeines</u></p> <p>Die Bemerkungen zum Teil B Text und zur Begründung gelten sinngemäß für alle anderen Planunterlagen, auch wenn sie nur zu einer Plananlage erwähnt sind. Dies gilt auch für die F-Plan-Änderungsunterlagen.</p> <p>Diese Stellungnahme ist nicht abschließend, weitere oder detailliertere Bemerkungen werden ggf. erst im Zuge des nächsten Beteiligungsschrittes vorgebracht werden können.</p> <p>Folgende <u>generelle Anforderungen</u> werden an die Festsetzungen aus den Vorläufer-B-Plänen gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Alte, hergestellte Maßnahmen im neuen Geltungsbereich sind als Maßnahmen festzusetzen, jedoch nicht zu bilanzieren. ○ Alte, hergestellte Maßnahmen außerhalb des neuen Geltungsbereichs werden nicht verändert. Die ordnungsgemäße Herstellung ist zu überprüfen. ○ Noch nicht hergestellte Maßnahmen aus alten B-Plänen (innerhalb und außerhalb) sind als noch herzustellen zu benennen. ○ Neue herzustellende Maßnahmen sind im neuen Geltungsbereich über Festsetzungen, außerhalb des Geltungsbereiches über städtebauliche Verträge zu sichern. ○ Die Umsetzung der Festsetzungen ist durch geeignete Vereinbarungen oder durch entsprechende Auflagen in den folgenden Genehmigungsverfahren zu gewährleisten. ○ Neue Festsetzungen müssen auch realisierbar sein, d.h. außerhalb des B-Planes müssen städtebauliche Verträge vor Satzungsbeschluss geschlossen sein. Dies gilt auch für Verträge mit Privateigentümern, damit die Umsetzung auf Privatflächen gewährleistet ist. | <p>Die genannten Anforderungen wurden in der Überarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrags / Umweltberichts berücksichtigt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ Es ist eine abschließende Ermittlung des Kompensationsbedarfs zu erstellen. | | |
| <p>13.6 <u>Zu 8.8: Dachbegrünung (s.a. Begründung Kap.6.7.4)</u> Eine Festsetzung auf nur 20 % ist nicht nachvollziehbar. Im Hinblick auf die Minimierung von Eingriffen sollten allgemein mind. 50% der Dachflächen begrünt werden, wo es konstruktiv möglich ist.</p> | <p>Der Anregung, ein höheres Maß an Dachbegrünung festzusetzen, kann in der Abwägung zwischen den Belangen der Wirtschaft und des Umweltschutzes nicht gefolgt werden. Eine Dachbegrünung auf 20 % der gewerblichen Gebäude erscheint ohne oder mit geringem Investitionsmehraufwand umsetzbar, vor allem auf Büro- und Verwaltungsgebäuden. Bei Hallenkonstruktionen steigt der bauliche Aufwand.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |
| <p>13.7 <u>Zu 8.8: Dachbegrünung (s.a. Begründung Kap.6.7.4)</u> Die UNB bevorzugt für Ausnahmen jedoch eine textliche Festsetzung, die variabel auf die Konstruktion der Gebäude verweist und Dachbegrünung variabel festsetzt.</p> | <p>Die Festsetzung wird in Hinblick auf mögliche Kompensationsmöglichkeiten (Baumpflanzungen) ergänzt. Für Ausnahmen wird ein Hinweis auf die Konstruktion der Gebäude in die textl. Festsetzung mit aufgenommen.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>13.8 <u>Zu 9.3 Grünland M3 (s.a. Begründung Kap. 6.7.5)</u> Die textliche Festsetzung zur Pflege des Grünlandes muss spezifiziert werden. Eine einfache Vorgabe als zweimalige Mahd reicht nicht aus. Genaueres wird hierzu ggf. im nächsten Beteiligungsschritt vorgegeben.</p> | <p>Die Festsetzung wird ergänzt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>13.9 <u>Zu 9.4 Sukzessionsflächen M4 (s.a. Begründung Kap. 6.7.5)</u> Im ursprünglichen B-Plan war für die Fläche M4 artenreiches Grünland vorgesehen. Aus Sicht der UNB sollte dieses Ziel für den nördliche Teil von M 4 im Hinblick auf eine Förderung von Offenlandarten weiterhin gelten, da hier die Sukzession von Gehölzen noch nicht so weit fortgeschritten ist. Es sollte hier eine Extensivbeweidung angestrebt werden.</p> | <p>Der Festsetzungsvorschlag wird aufgenommen.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|------------------------------|
| <p>13.10 <u>Zu 11 Werbeanlagen:</u> Die Beleuchtung der Gebäude und Werbeanlagen ist so einzuschränken, dass keine erheblichen und weitreichenden Beeinträchtigungen der freien Landschaft, insbesondere in Richtung der Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals, erfolgen.</p> | <p>Entsprechende Festsetzungen sind bereits in den textlichen Festsetzungen berücksichtigt worden.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>13.11 <u>Gebäudegestaltung</u> Es dürfen zusätzlich generell nur matte Farben verwendet werden.</p> | <p>Die vorgeschlagene Begrenzung auf matte Farben wäre nicht hinreichend begründbar. Es ist bereits ein Ausschluss reflektierender Fassadenmaterialien festgesetzt.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |
| <p>13.12 <u>Einfriedungen</u> Es ist festzulegen, dass die baulichen Einfriedungen mindestens alle 30 m eine Öffnung über dem Boden von mind. 20 x 20 cm erhalten, durch die die Querung für kleine Säugetiere möglich ist.</p> | <p>Der Festsetzungsvorschlag wird aufgenommen.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>13.13 <u>Alleebäume Baltische Allee</u> Die infolge von Abgängen entstandenen Lücken in der Allee sind zu ergänzen, soweit nicht schon aus früheren Regelungen eine Verpflichtung zum Nachpflanzen besteht.</p> | <p>Die Stellungnahme betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Es entsteht hier durch die Änderung des Bebauungsplans kein Eingriff, der auszugleichen wäre. Eine Nachpflanzverpflichtung kann sich allenfalls aus dem gesetzlichen Schutz der Allee ergeben.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>13.14 <u>Zu II.A Naturschutz (s.a. Begründung Kap. 6.6):</u> Die Schutzfrist gem. § 27 a LNatSchG ist abzuändern. Aller Voraussicht nach wird diese im Zuge der Verabschiedung des neuen LNatSchG zukünftig bereits am 1.3. eines Jahres beginnen.</p> | <p>Es ist das geltende Recht zu zitieren, die Änderung ist noch nicht beschlossen worden.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|---|------------------------|
| <p>13.15 <u>Zu Anlage B Pflanzliste (s.a. Begründung Kap. 6.7):</u> Bäume: Es wird empfohlen, wegen des Eschentriebsterbens die Esche aus der Liste zu nehmen. Alternativ sollten Bergahorn und Sand- oder Hängebirke aufgenommen werden. Knicks: Die Zitterpappel sollte wegen der späteren Probleme durch Wurzeläusläufer, der Faulbaum wegen anderer Standortansprüche gestrichen werden. Stattdessen sollte die Hainbuche aufgenommen werden. Bei Sträuchern und Heistern sollte mind. 2xv. Ware verwendet werden.</p> | <p>Die genannten Änderungen wurden in der Überarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrags / Umweltberichts berücksichtigt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>13.16 <u>II 3. Zu Begründung zum B-Plan: 3.1 Knicks</u> Festgesetzter, hergestellter und unrechtmäßig wieder beseitigter Knick auf der Pastorenkoppel (A2 im B-Plan 17.56.00 Tb II):</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Das Verfahren bei der UNB ist noch nicht abgeschlossen Ein Ersatz des beseitigten Knicks ist erforderlich. Der Knick sollte nach Auffassung UNB aber an eine andere, besser geeignete Stelle neu geplant werden. <p>Doppelknick an einem Weg im GE 4 - S. 35:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zusätzlich zum dort erwähnten Knick entfällt ein Doppelknick entlang eines Weges. Die Planung sollte dahingehend verändert werden, dass dieser Doppelknick erhalten und stattdessen die etwas südlich vorgesehene Grünfläche G1 an diesen herangelegt wird. <p>Knickerhalt auf privaten Flächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Der Knickerhalt ist im B-Plan festzusetzen. ○ Die Knickpflege der bestehenden und neuen Knicks ist trotz des gesetzlichen Schutzes genau vorzugeben. Die Grundstücke sind so zu schneiden, dass eine eindeutige Zuordnung des Knick ersichtlich ist. Auf mindestens einer Seite neben den Knicks ist ein mind. 5 m breiter | <p>Die genannten Anforderungen wurden in der Überarbeitung des grünordnerischen Fachbeitrags / Umweltberichts berücksichtigt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|--|------------------------------|
| <p>Saumstreifen festzulegen, auf dem eine ggfs erforderliche maschinelle Pflegemaßnahme stattfinden kann.</p> <p>Knickbilanz:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Generell: Knicken werden durch angrenzende Bauflächen in ihrer Wertigkeit um bis zu 50 % reduziert, wenn kein ausreichend breiter gesicherter Schutzstreifen davor liegt. Bei Einbindung in Grünanlagen beiderseits auf mehr als 10 m Breite und gesicherter Knickpflege kann auf gesonderten Ersatz verzichtet werden. Die Erfahrung zum Erhalt von Knicken bei direkt angrenzender baulicher Nutzung sind schlecht. ○ In diesem Fall: Wenn die Bebauung bereits im alten B-Plan auch nahe des Knicks als zulässig festgesetzt wurde, kann die o. g. Abstandsregel nicht verwendet werden, weil die Eingriffe bereits zulässig sind. ○ Eine abschließende Knickbilanz muss noch erarbeitet werden. | | |
| <p>13.17 <u>II 3. Zu Begründung zum B-Plan: 3.1 Knicks</u></p> <p>Doppelknick an einem Weg im GE 4 - S. 35:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Zusätzlich zum dort erwähnten Knick entfällt ein Doppelknick entlang eines Weges. Die Planung sollte dahingehend verändert werden, dass dieser Doppelknick erhalten und stattdessen die etwas südlich vorgesehene Grünfläche G1 an diesen herangelegt wird. | <p>Der in der alten Plangrundlage dargestellte Knick ist in der Örtlichkeit nicht vorhanden.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |
| <p>13.18 <u>Sonstiges</u></p> <p>Die Lage der in der Tabelle 2 S. 41 erwähnten Knickneuanlage ist nicht nachvollziehbar.</p> | <p>Die Tabelle wird überarbeitet.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|----------------------------------|
| <p>13.19 <u>Ausgleichsfläche Steinrader Hof</u></p> <p>Das in Tabelle 2 genannte bisherige Ziel „Sukzession für die Flächen südlich Steinrader Hof“ (M 8 und M 9 sollte angesichts der speziellen Situation dieser Lage (kleine Fläche am Rande der Bebauung, die schnell „in Beschlag genommen“ wird) überdacht werden. Es wird empfohlen, hier eine Gehölzpflanzung anzulegen oder den Flächenausgleich an anderer Stelle vorzusehen.</p> | <p>Für die angesprochene Fläche wird eine straßennahe Gehölzpflanzung zur Abschirmung festgesetzt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>13.20 <u>Zu 6.7.1 Erhalt von Bäumen:</u></p> <p>Im GE 5 sind nahe des Niederbüssauer Weges 3 auf dem wegzufallenden Knick erhaltende besonders schöne, prägende Eichen als zu erhalten festzusetzen. Das gleiche gilt für besonders alte und schöne Überhältereichen auf den verbleibenden Knicks, z.B. Westknick NiBü Weg ca. 80 m südlich des Bahnübergangs oder im Knick südlich Umrichterwerk ca. 50 m westlich der Baltischen Allee.</p> | <p>Die genannten Eichen im Teilgebiet GE 5 werden als Einzelbäume zum Erhalt festgesetzt. Die Überhälter in den Knicks werden nicht gesondert festgesetzt, da die Knicks selbst bereits durch eine flächige Erhaltsfestsetzung gesichert sind.</p> | <p>teilweise berücksichtigen</p> |
| <p>13.21 <u>Zu 6.7.4 Begrünung der Gewerbegrundstücke und Schutz des Bodens</u></p> <p>Bei Großstellplatzanlagen ist ein flächensparendes Bauen vorzugeben. Ab einer Mindestgröße sollten z.B. Parkpaletten oder Tiefgaragen errichtet werden.</p> | <p>Für die vorgeschlagene Festsetzung wird kein städtebauliches Erfordernis gesehen. Es ist zu erwarten, dass die Grundeigentümer aus eigenem wirtschaftlichen Interesse eine hohe bauliche Ausnutzung ihrer Liegenschaften anstreben werden, und dementsprechend Stellplatzflächen in der Fläche auf das notwendige Maß reduzieren.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |
| <p>13.22 <u>Zu 6.7.5 Grünland M3:</u></p> <p>Die UNB schließt sich der in Tabelle 2 (S. 41) genannten Empfehlung zur weiteren Behandlung der Fläche A 2 (Pastorenkoppel) an.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|--|------------------------|
| <p>13.23 <u>Zu 8 Vertrag über die Ausgleichsmaßnahmen</u> Im Vertrag ist auch die zukünftige vorübergehende oder dauerhafte Pflege genau darzulegen.</p> | <p>Eine vertragliche Regelung ist möglich.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>13.24 <u>Monitoring</u> Es ist ein geeignetes Monitoring vorzusehen, das insbesondere Wirkung und Erfolg der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen darstellt.</p> | <p>Ein Monitoring über die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann vertraglich vereinbart werden.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>13.25 <u>III a. Artenschutz</u> Die faunistische Potenzialabschätzung und die Artenschutzprüfung befinden sich gemäß Anmerkung in 6.4.3 der Begründung zum B-Planentwurf derzeit in Bearbeitung und liegen noch nicht in der endgültigen Fassung vor. Eine abschließende Beurteilung der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten und erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotverstößen ist deshalb vorerst noch nicht möglich. Es fehlen insbesondere noch eine abschließende Beurteilung der Betroffenheiten von Haselmäusen und Reptilien sowie die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Lebensraumverlust von Offenlandvögeln und für den Verlust von Knicks. Desweiteren ist zu klären, welche Flächen konkret für Ausgleichsmaßnahmen des Artenschutzes geeignet sind und zur Verfügung stehen. Insbesondere müssen für Brutvögel der offenen Feldflur wie Feldlerche, Goldammer, Rebhuhn und Wachtel ausreichend große, offene Landschaften neu geschaffen und langfristig erhalten werden. Im Artenschutzgutachten sollten konkrete Entwicklungsziele und genaue Vorgaben (Auflagen) für die erforderliche Flächengröße und Art der Nutzung bzw. Pflege</p> | <p>Zwischenzeitlich liegt ein entsprechendes artenschutzfachliches Gutachten vor, das die genannten Betroffenheiten geprüft hat. Im Ergebnis können durch die Umsetzung der Planung Offenlandvögel (Feldlerche) betroffen sein. Es wird die Bereitstellung von Ersatzhabitaten erforderlich. Hierzu bietet sich die im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang gelegene Pastorenkoppel an. Haselmäuse und Reptilien konnten im Zuge der Bestandserfassung nicht angetroffen werden. Ein Monitoring kann vertraglich geregelt werden.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|--|------------------------|
| <p>der Ausgleichsflächen formuliert werden. Die langfristige extensive Nutzung bzw. Pflege der Flächen muss rechtlich verbindlich sichergestellt sein. Der Erfolg der artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen ist durch ein mehrjähriges Monitoring zu belegen. Für den Fall, dass die Ziele nicht erreicht werden, sind Nachbesserungen vorzusehen.</p> | | |
| <p>13.26 <u>III a. Artenschutz</u></p> <p>Zur Vermeidung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern oder spiegelnden Fassaden sind planrechtliche bzw. baugestalterische Festsetzungen erforderlich. Hinweise sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter http://www.vogelglas.info/) zu entnehmen. Sie basiert auf den neuesten wissenschaftlichen Untersuchungsergebnissen und wird vom Bundesamt für Naturschutz bzw. der Obersten Naturschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein empfohlen.</p> <p>Zum Schutz von Fledermäusen, Vögeln und nachtaktiven Insekten sind die von den Gebäuden und den Verkehrsflächen auf die Umgebung wirkenden Lichtemissionen durch geeignete planrechtliche bzw. baugestalterische Festsetzungen zu minimieren. Nähere Hinweis sind der oben genannten Broschüre sowie dem Anhang 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012“ zu entnehmen (s. Anlage).</p> | <p>Es wird eine Festsetzung aufgenommen, die eine Insekten schonende Außenbeleuchtung vorschreibt.</p> <p>Die Hinweise zur Minderung negativer Auswirkungen von Lichtimmissionen auf Fledermäuse, Vögel und Insekten werden in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>In den Bebauungsplan wird weiterhin ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Bauausführung geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Vogelschlagrisikos zu berücksichtigen sind, wie sie beispielhaft in der genannten Broschüre empfohlen werden. Im Baugenehmigungsverfahren wird auf den Hinweis hingewiesen.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>13.27 <u>III b. Natura 2000</u></p> <p>Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten aufgrund der Umsetzung der Bebauungsplanung sind nicht zu erwarten.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|--|------------------------------|
| <p>13.28 <u>Wärme- bzw. Kälteversorgung</u></p> <p>Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ wurden im Jahr 2011 die Erfordernisse des allgemeinen Klimaschutzes als weitere zentrale Leitlinie ins Baugesetzbuch aufgenommen (§1(5)). Um dieser vom Gesetzgeber gewünschten stärkeren Beachtung des allgemeinen Klimaschutzes im Bauleitplanverfahren zu entsprechen, werden für dieses Gewerbegebiet die zwei folgenden Ansätze vorgeschlagen: Im Kapitel 5.4 der Begründung (Ver- und Entsorgung; Leitungsrechte) findet die Wärme- bzw Kälteversorgung inklusive der dafür evt. benötigten Leitungen keine Berücksichtigung, obwohl die Versorgung mit Wärme bzw. Kälte aus Sicht des Klimaschutzes nicht dem Zufall überlassen werden sollte, da – je nach Energieträger und eingesetzter Technik – mit signifikanten Emissionen zu rechnen ist (BauGB §1(6e,f)). Zur planungsrechtlichen Sicherung steht z.B. die folgende Festsetzungsmöglichkeit zur Verfügung: „Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen mit dem Ziel einer (Option auf) Nah-/Fernwärmeversorgung auf der Basis bzw. mit Unterstützung durch regenerative Energieträger“. Es sollte geprüft werden, ob die Anwendung dieser Option im Gewerbegebiet sinnvoll ist. Ein ökologisch vorteilhaftes und wirtschaftlich attraktives Wärme-/Kälteangebot in einem Gewerbegebiet kann auch für Investoren attraktiv sein – nicht nur für die Versorgung mit Wärme- bzw. Prozessenergie, sondern auch für möglicherweise im Betrieb anfallende Abwärme, die in ein Wärmenetz eingespeist und vermarktet werden könnte.</p> | <p>Ein Nah-/ Fernwärmenetz ist im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Anschlusszwang könnte mangels rechtlicher Grundlage auch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p>Ob eine Einrichtung eines Nahwärmenetzes im Gewerbegebiet erfolgt, kann bei der vorliegenden Angebotsplanung den Grundstückseigentümern überlassen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Errichtung derartiger Anlagen und Netze nicht entgegen, eine gesonderte Festsetzung wird daher nicht für erforderlich erachtet.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |
| <p>13.29 <u>Anlagen zur Produktion von Solarenergie</u></p> <p>Aufgrund der gewerblichen Nutzung entstehen im Plangebiet große Dachflächen. Diese bieten eine gute – und möglicherweise wirtschaftliche - Grundlage für die Nutzung der</p> | <p>Es handelt sich um ein Missverständnis. Die Festsetzung wird klarstellend angepasst. Anlagen zur Solarenergienutzung / Photovoltaikanlagen sind durch die Festsetzung</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|------------------------------|
| <p>solaren Strahlungsenergie (Wärme und/oder Strom). Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen sollte deshalb durch planerische Vorgaben gefördert werden (BauGB §1(6f)). Die planungsrechtliche Festsetzung Nummer 3 (Maß der baulichen Nutzung) scheint hier kontraproduktiv zu sein: So dürfen technische Aufbauten maximal 10% der gesamten Dachfläche einnehmen und die Oberkanten der baulichen Anlagen zu höchstens 3 Meter überschreiten. Diese Einschränkungen (zumindest die Beschränkung auf 10% der Dachfläche) sollten für Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien entfallen.</p> | <p>flächenmäßig nicht eingeschränkt, sofern sie unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhen bleiben. Auf 10 % der Dachfläche können auch technische Anlagen errichtet werden, die um maximal 3 m über die festgesetzten Gebäudehöhen hinausgehen.</p> | |
| <p>13.30 <u>V- Gesundheitsschutz – Immissionen: Luft</u></p> <p>Wie bereits in der Stellungnahme zum Aufstellungsbeschluss mitgeteilt, liegt das überplante Gebiet – insbesondere das Areal zwischen dem Niederbüssauer Weg und der Trave –in einer von 2 Hauptluftleitbahnen, die die Lübecker Innenstadt bei austauscharmen Wetterlagen mit Frischluft aus Kaltluftentstehungsgebieten versorgen (Quelle: Klimafunktionskarte Lübeck). Da westlich des Niederbüssauer Weges keine Bebauung vorgesehen ist, ist die Aufrechterhaltung der Luftleitbahn, die einen Querschnitt von mindestens 300 Metern haben sollte, zwar gesichert. Da die Qualität dieser zentralen Luftleitbahn jedoch mit weiteren Freiflächen im Luftzustrom steigt, wird die Anregung aus der landschaftsplanerischen Stellungnahme, einen mind. 15 m breiten Gehölzstreifen östlich des Niederbüssauer Weges vorzusehen, aus der Sicht des Gesundheitsschutzes mitgetragen.</p> <p>Da im Gewerbegebiet Gebäudelängen von mehr als 50 Metern zulässig sein werden, entstehen deutliche Barrieren für den Luftaustausch im Gebiet. Die zusätzlich sehr hoch bemessenen Grundflächenzahlen werden bei austauschar-</p> | <p>In der Überarbeitung der Planung wird gegenüber dem Vorentwurf ein breiterer Grünstreifen östlich des Niederbüssauer Wegs (11 m) berücksichtigt. Die Bebauung (Baugrenzen) bleibt 18 m hinter dem Niederbüssauer Weg zurück. Damit wird eine mögliche Beeinträchtigung der Luftleitbahnen vermieden.</p> <p>Der Anregung, ein höheres Maß an Dachbegrünung festzusetzen, kann in der Abwägung zwischen den Belangen der Wirtschaft und des Umweltschutzes nicht gefolgt werden. Eine Dachbegrünung auf 20 % der gewerblichen Gebäude erscheint ohne oder mit geringem Investitionsmehraufwand umsetzbar, vor allem auf Büro- und Verwaltungsgebäuden. Bei Hallenkonstruktionen steigt der bauliche Aufwand.</p> <p>Ein höherer Aufbau als 8 cm Substrat ist zur Umsetzung der angestrebten Ziele (Gestaltung, Regenwasserrückhaltung, Lebensraum für Insekten und Vögel, lokalklimatische Effekte) ausreichend.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|---|------------------------|
| <p>men Wetterlagen ungünstige lufthygienische Bedingungen nach sich ziehen. Deshalb wird aus Sicht des Gesundheitsschutzes empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - höhere Anforderungen an die Begrünung der Dachflächen zu stellen, als derzeit vorgesehen ist („mind. 20%“). Wir schlagen vor, die folgende textliche Festsetzung auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen: „Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 20° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein, mit Ausnahme von Teilflächen unter 5 m². Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.“ Dieses würde auch dem Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen dienen (siehe unten) - die Durchgrünung des Gebietes zu forcieren (siehe auch landschaftsplanerische Stellungnahme). Dafür wird der folgende Ansatz vorgeschlagen: Die Festsetzung zur Begrünung der Parkplatzfläche ist zwar zu begrüßen, es sollte darüber hinaus geprüft werden, ob z.B. die Vorschrift zur Verwendung wasserdurchlässiger, begrünbarer Beläge (Rasengittersteine, Sickerpflaster,...) festgesetzt werden kann; auch mit dem Ziel des Überflutungsschutzes (siehe nächster Absatz). | | |
| <p>13.31 <u>Zum Überflutungsschutz</u></p> <p>Die Versickerungseignung des oberen Bodens (bis 2 Meter unter Flur) ist nach Daten des Landesamtes im GE5 und im südlichen GE1 sehr schlecht. Weiterhin sind hier relative Senken vorhanden, was bei Starkregenereignissen zu Überflutungen führen kann. Die oben vorgeschlagenen Maßnahmen (zur Dach- und Parkplatzbegrünung) wären deshalb</p> | <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, das die genannten Aspekte berücksichtigt. Eine Versickerungsfähigkeit ist in Teilbereichen des Plangebiets gegeben. Ein Notwasserweg in Richtung Niederbüssauer Weg wird in der Planung berücksichtigt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|---------------------|
| ebenfalls sinnvoll für den vorbeugenden Überflutungsschutz des Gewerbegebiets. | | |
| <p>13.32 <u>Immissionen: Lärm</u></p> <p>Grundlegende Bedenken bestehen gegen diese Planungen zunächst nicht. Da ein Schallschutzgutachten jedoch noch nicht vorliegt und laut Begründung erst im weiteren Verfahren erarbeitet werden soll, kann zur Lärmthematik noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden. Im Schallschutzgutachten ist u.a. auch die zusätzliche Lärmbelastung auf die angrenzende Wohnbebauung zu betrachten, die durch die neue verkehrliche Erschließung des Gebietes über die Kronsfordter Landstraße / Wasserfahr entsteht.</p> | Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein schalltechnischen Gutachten erstellt, dass die genannten Sachverhalte untersucht. | berücksichtigen |
| Nr. 14 Hansestadt Lübeck, Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 29.03.2016 und 21.04.2016) | | |
| <p>14.1 <u>Regenwasserbewirtschaftungskonzept</u></p> <p>Das Plangebiet zwischen Niederbüssauer Weg und baltischer Allee soll von einem weitgehend unversiegelten Gelände in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden. Dies bedeutet eine weitgehende Versiegelung mit entsprechenden Problemen der Regenwasserbewirtschaftung.</p> <p>Zur besseren Anpassung an den Klimawandel und zur Erhaltung eines erträglichen Kleinklimas in dem Gewerbegebiet sollte eine gemeinsame Planung mit dem Naturschutz zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets durchgeführt werden.</p> <p>Versickerung wird nur in wenigen Bereichen möglich sein. Retentionsflächen sollten auch Starkregenfälle berücksichtigen.</p> <p>Bauliche Vorkehrungen zur Verhinderung von Wasserschäden durch Starkregenfälle sollten zur Auflage gemacht wer-</p> | Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, das die genannten Aspekte berücksichtigt. Eine Versickerungsfähigkeit ist in Teilbereichen des Plangebiets gegeben. Ein Notwasserweg in Richtung Niederbüssauer Weg wird in der Planung berücksichtigt. | berücksichtigen |

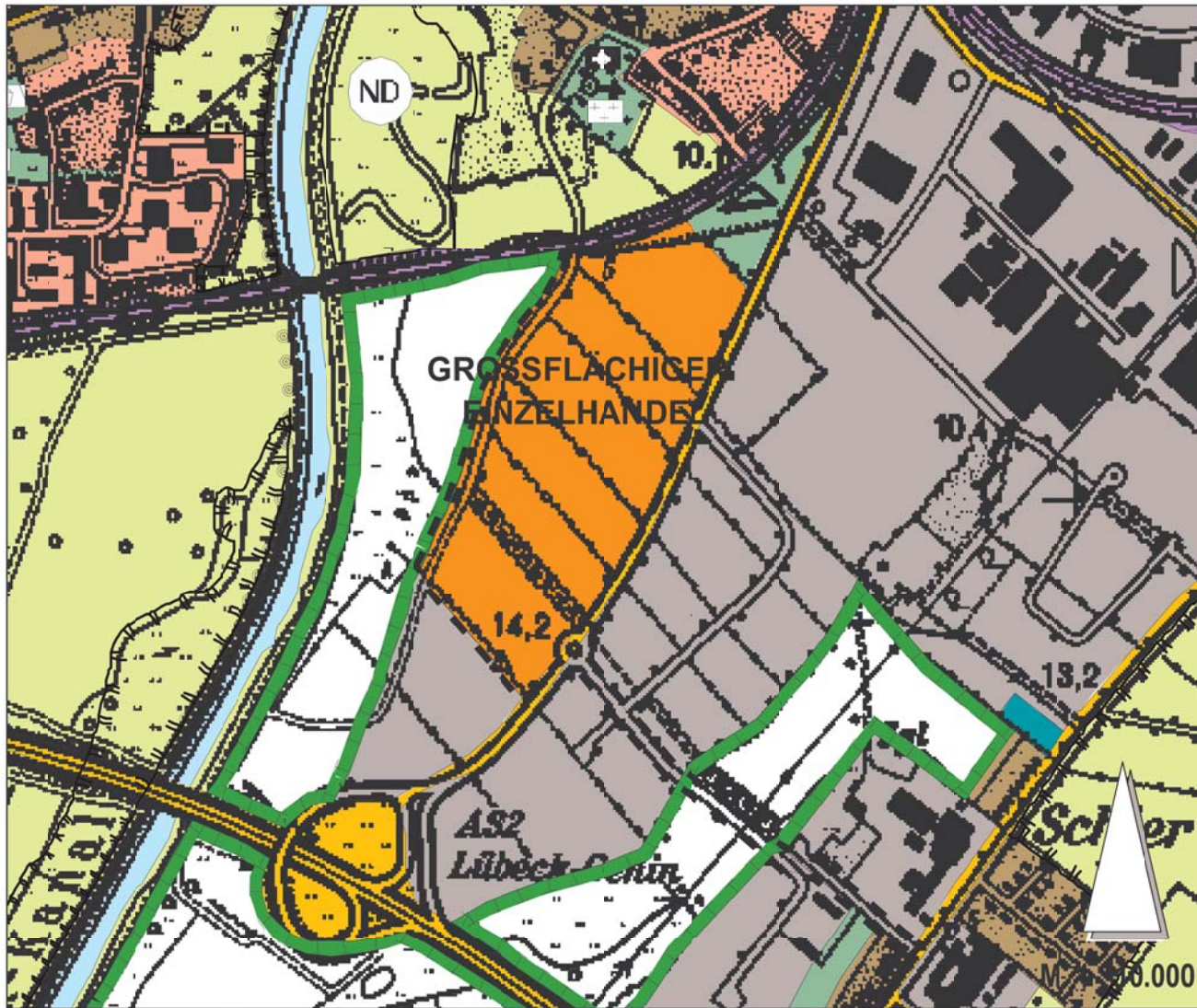
| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|--|------------------------|
| <p>den ebenso wie Dachbegrünungen.</p> <p>Notwasserwege sind in der späteren Planung mit zu berücksichtigen und auszuweisen.</p> <p>Flächen sind soweit wie möglich unversiegelt zu lassen, damit eine Grundwasserneubildung und die Bodenfunktionen erhalten bleiben.</p> <p>Eine Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Verwendung in Trockenperioden kann planerisch berücksichtigt werden.</p> <p>Hilfreich wäre für dieses B-Plangebiet ein Wassermanagementkonzept, in Zusammenarbeit mit dem Naturschutz, um den zu erwartenden Problemen durch ökologisch und ökonomisch sinnvolle Maßnahmen entgegenzuwirken.</p> | | |
| <p>14.2 <u>Erfordernis wasserwirtschaftliches Konzept</u></p> <p>Die Untere Wasserbehörde gibt zum o.g. B-Plan folgende Stellungnahme:</p> <p>Das Planungsgebiet zwischen Niederbüssauer Weg und baltischer Allee soll von einem weitgehend unversiegelten Gelände in ein Gewerbegebiet umgewandelt werden.</p> <p>Dies bedeutet eine weitgehende Versiegelung mit entsprechenden Problemen der Regenwasserbewirtschaftung.</p> <p>Zur besseren Anpassung an den Klimawandel und zur Erhaltung eines erträglichen Kleinklimas in dem Gewerbegebiet sollte eine gemeinsame Planung mit dem Naturschutz zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets durchgeführt werden.</p> <p>Versickerung wird nur in wenigen Bereichen möglich sein.</p> <p>Retentionsflächen sollten auch Starkregenfälle berücksichtigen.</p> <p>Bauliche Vorkehrungen zur Verhinderung von Wasserschä-</p> | <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt und mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt, das die genannten Aspekte berücksichtigt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|---|------------------------|
| <p>den durch Starkregenfälle sollten zur Auflage gemacht werden ebenso wie Dachbegrünungen.</p> <p>Notwasserwege sind in der späteren Planung mit zu berücksichtigen und auszuweisen.</p> <p>Flächen sind soweit wie möglich unversiegelt zu lassen, damit eine Grundwasserneubildung und die Bodenfunktionen erhalten bleiben.</p> <p>Eine Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Verwendung in Trockenperioden kann planerisch berücksichtigt werden.</p> <p>Hilfreich wäre für dieses B-Plangebiet ein Wassermanagementkonzept, in Zusammenarbeit mit dem Naturschutz, um den zu erwartenden Problemen durch ökologisch und ökonomisch sinnvolle Maßnahmen entgegenzuwirken.</p> <p>Die Untere Bodenschutz-, sowie Untere Abfallentsorgungsbehörde haben keine Anmerkungen.</p> | | |
| <p>Nr. 15 Lübeck Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 06.04.2016)</p> | | |
| <p>15.1 <u>Notwasserwege</u></p> <p>Die Entsorgungsbetriebe haben grundsätzlich keine Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplans.</p> <p>Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind die Belange der Entsorgungsbetriebe hinsichtlich der Abwasserbeseitigung weitestgehend bereits in den Entwurf eingeflossen. In der Planzeichnung sind jedoch, wie auch von der Wasserbehörde gefordert, noch die Notwasserwege einzuzichnen und festzusetzen. Diese Bereiche sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Mit dem Fachplanungsbüro ist besprochen worden, einen Notwasserweg im Bereich der Grünfläche G1/M1 festzusetzen.</p> | <p>Ein Notwasserweg wird im Bereich der Grünfläche G 1 festgesetzt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|--|---|------------------------------|
| <p>15.2 <u>Notwasserwege</u></p> <p>Da der Bereich zwischen G4 und G2 auch sehr groß ist, würde ein zweiter Notwasserweg an der Nutzungsgrenze zwischen G2 und G3 Sinn machen.</p> <p>Hier sind dann die Baugrenzen in einem Abstand von 3,00 m einzutragen, um dazwischen den Notwasserweg ausbilden zu können. Das bei Starkregenereignissen anfallende oberflächlich abfließende Wasser kann dann in Richtung Niemarkter Weg und anschließend über die Maßnahmenflächen M3 und M4 in den Elbe-Lübeck-Kanal fließen.</p> | <p>Die Einrichtung eines zweiten Notwasserwegs an der vorgeschlagenen Stelle ist nicht möglich, da quer zur erforderlichen Fließrichtung des Wassers in Richtung Niederbüssauer Weg / Elbe-Lübeck-Kanal topographisch ein Höhenrücken verläuft.</p> <p>Das Niederschlagswasser kann über die Planstraße 1 in Richtung Notwasserweg in der Grünfläche G 1 abfließen.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |
| <p>15.3 <u>Leitungsrecht zugunsten EBL</u></p> <p>Zu den Leitungsrechten ist noch anzumerken, dass der Schmutzwasserkanal vom Peterhof aus bereits 5,00 m auf das Flurstück 148 verlegt wurde. Das GFL ist daher auf dieses Flurstück zu verlängern.</p> | <p>Das angesprochene Leitungsrecht wird in der Planzeichnung ergänzt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>15.4 <u>Notwasserwege</u></p> <p>Die Entsorgungsbetriebe erbitten die Übersendung der hydrologischen Gutachten, um im Zuge der TÖB-Beteiligung abschließend Stellung zur Entwässerung nehmen zu können.</p> | <p>Das Gutachten wurde den EBL zur Prüfung übermittelt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |
| <p>15.5 <u>Notwasserwege</u></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für Teilbereiche des Bebauungsplans noch Anschlussbeiträge für Regenwasser und Schmutzwasser anfallen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> | <p>Kenntnisnahme</p> |
| <p>Nr. 16 Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr - Erschließung (Schreiben vom 15.04.2016)</p> | | |
| <p>16.1 <u>Bebauungsplan - Erschließungsvertrag</u></p> <p>Im Zusammenhang mit dem bisher geltenden B-Plan 17.56.01 besteht ein Erschließungsvertrag zwischen der HL</p> | <p>Der Erschließungsvertrag wird ergänzt.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

| Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente | Prüfung und Abwägung | Ergebnis/Behandlung |
|---|---|------------------------------|
| <p>und KWL. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass der bestehende Erschließungsvertrag entsprechend geändert werden muss.</p> | | |
| <p>16.2 <u>Bebauungsplan - Geh- und Radwegeverbindung</u> Die zukünftig abknickende Geh- und Radwegeverbindung vom Tunnel Wasserfahrl bis zum Niederbüssauer Weg ist als öffentliche Grünfläche dargestellt. Es wird um Prüfung gebeten, ob die Ausweisung nicht als Verkehrsfläche erfolgen muss.</p> | <p>Eine Festsetzung als Verkehrsfläche ist nicht erforderlich. Die Einrichtung einer Geh- und Radwegverbindung kann wie bereits in den bestehenden B-Plänen auch innerhalb einer öffentlichen Grünfläche erfolgen.</p> | <p>nicht berücksichtigen</p> |
| <p>16.3 <u>Kreisverkehr Baltische Allee</u> Bisher ist vom Bereich Stadtgrün und Verkehr in den vorangegangenen Abstimmungsgesprächen grundsätzlich in Frage gestellt worden, dass die bloße Reduzierung des Innenkreises, die zur Verbreiterung der Fahrbahn im Kreisverkehr beiträgt, ausreicht, um die prognostizierten Verkehre durch die Öffnung der Wasserfahrl abzuwickeln. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, den B-Plan-Umriss im Bereich des Kreisverkehrs dahingehend auszuweiten, dass eine gemäß Verkehrsgutachten empfohlene Umgestaltung des Knotenpunkts zu einer signalisierten Kreuzung möglich wäre.</p> | <p>Nach Prüfung wurden die Straßenverkehrsflächen nordwestlich und südöstlich des bestehenden Knotens erweitert, um für einen möglichen perspektivischen Ausbau des Knotenpunkts Baltische Allee / Planstraße 1 / Oslostraße ausreichende Flächen zu sichern.</p> | <p>berücksichtigen</p> |

Aufgestellt: Lübeck, den 15.06.2016 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner



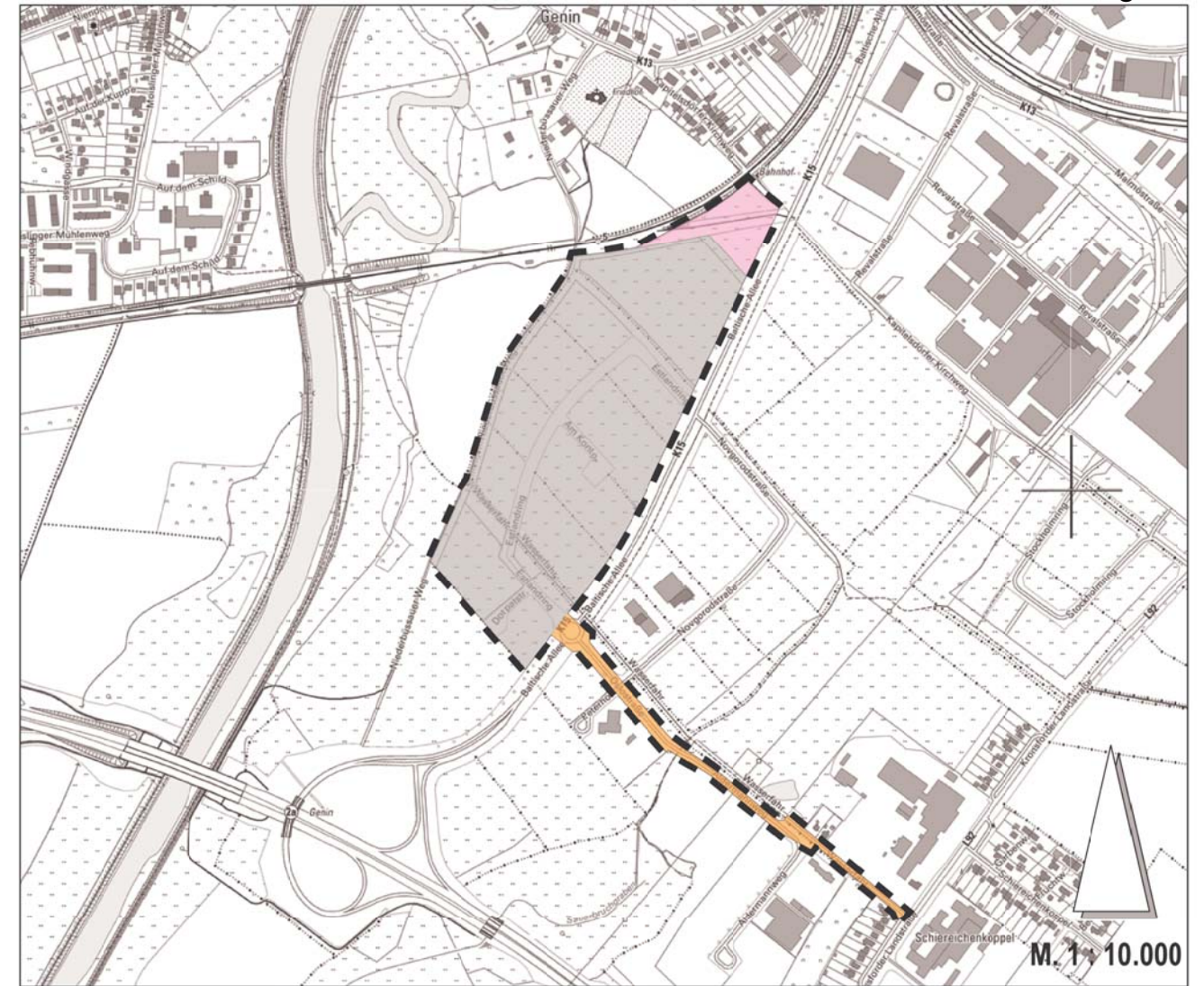
AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: BALTISCHE ALLEE/ GENIN-SÜD IM STADTTEIL ST. JÜRGEN

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Sonderbaufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
 - Hauptverkehrsstraße
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
 - Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
 - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege
und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
 - Grenze des räumlichen
Geltungsbereichs der
Flächennutzungsplan-
änderung
- Hansestadt Lübeck
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen
 Bereich 610 Stadtplanung und Bauordnung

Stand des Verfahrens: **Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB / Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB**



121. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: BALTISCHE ALLEE/ GENIN-SÜD IM STADTTEIL ST. JÜRGEN

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Gewerbliche Baufläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Hauptverkehrsstraße
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Flächennutzungsplanänderung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

- Bahnanlagen
(§ 5 Abs. 4 BauGB)
- Hansestadt Lübeck
 Der Bürgermeister
 Fachbereich 5 - Planen und Bauen
 Bereich 610 Stadtplanung und Bauordnung

Stand des Verfahrens: **Beteiligung § 4 Abs. 2 BauGB / Öffentliche Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB**

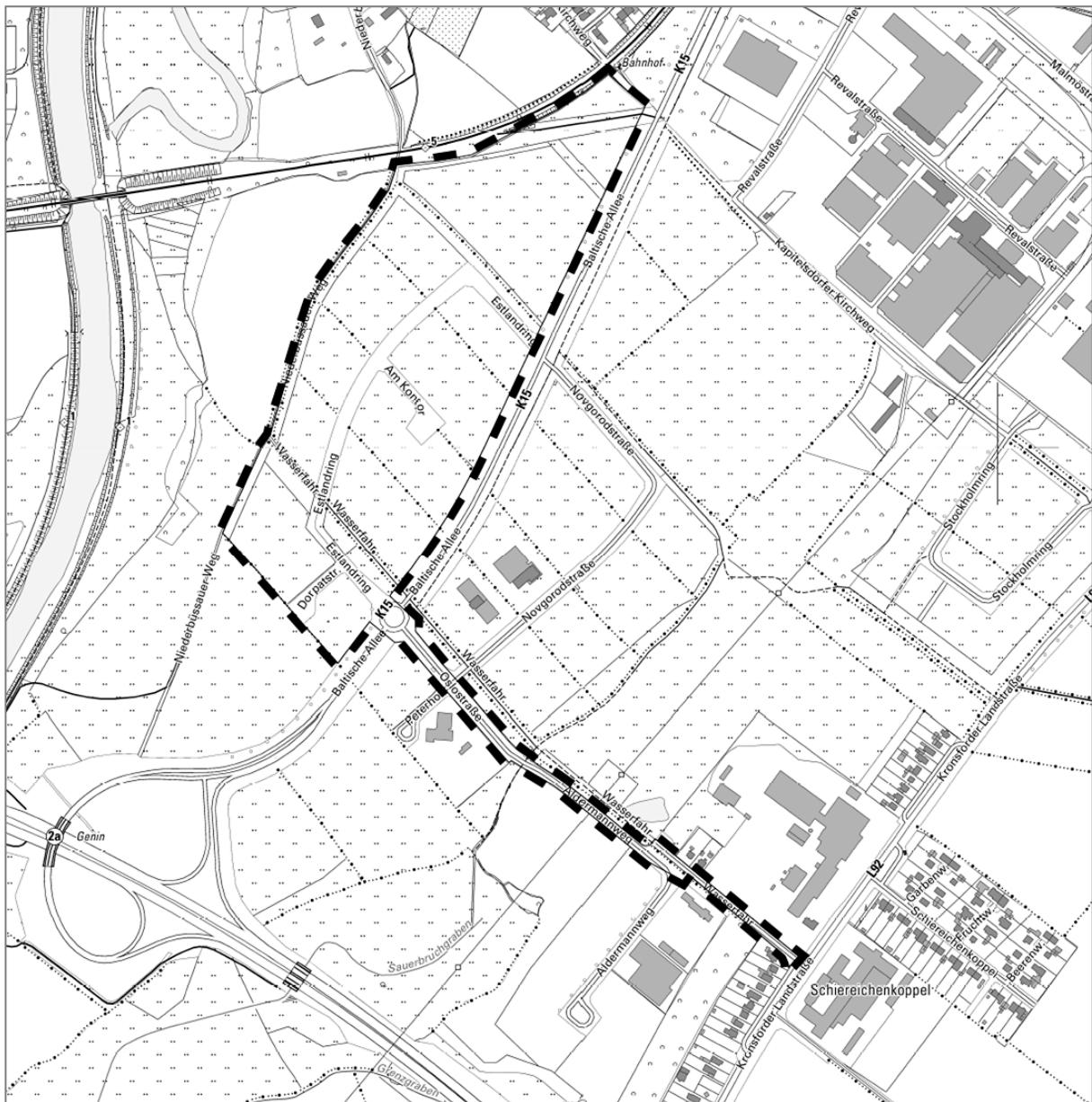
BEGRÜNDUNG

ZUR

121. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lübeck für den Bereich "Baltische Allee / Wasserfähr"

Stand: Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 15.06.2016



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1. | Allgemeines | 3 |
| 2. | Lage und Geltungsbereich | 3 |
| 2.1 | Bisherige Entwicklung und Nutzung | 3 |
| 2.2 | Verkehrliche Erschließung | 4 |
| 3. | Inhalt der Flächennutzungsplanänderung | 4 |
| 4. | Ziele der 121. Änderung des Flächennutzungsplans | 5 |
| 5. | Rahmenbedingungen | 6 |
| 5.1.1 | Raumordnung und Landesplanung | 6 |
| 5.1.2 | Landschaftsplan | 6 |
| 5.1.3 | Flächennutzungsplan | 7 |
| 5.1.4 | Bebauungspläne | 7 |
| 6. | Planinhalt | 7 |
| 6.1 | Art der baulichen Nutzung | 7 |
| 7. | Umweltbericht | 8 |
| 7.1 | Ziele und Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung | 8 |
| 7.2 | Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -plänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung | 8 |
| 7.3 | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen | 9 |
| 7.3.1 | Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen) | 9 |
| 7.3.2 | Schutzgut Boden/ Wasser | 10 |
| 7.3.3 | Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt | 12 |
| 7.3.4 | Schutzgut Klima/ Luft | 16 |
| 7.3.5 | Schutzgut Landschaftsbild | 17 |
| 7.3.6 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 19 |
| 7.3.7 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 19 |
| 7.4 | Hinweise für Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können | 19 |
| 7.5 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 19 |
| 7.6 | Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten | 20 |
| 7.7 | Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 20 |
| 7.8 | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben | 20 |
| 7.9 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 20 |
| 8. | Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten | 22 |
| 8.1 | Verfahrensübersicht | 22 |
| 8.2 | Rechtsgrundlagen | 22 |
| 8.3 | Fachgutachten | 23 |

1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wurde von der Bürgerschaft am 31.08./07.09.1989 beschlossen und am 17.08.1990 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und mit dem 08.10.1990 wirksam. Er ist gültig in der Fassung der 115. Änderung/ Berichtigung vom 24.09.2014.

Grundlage der 121. Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet ist im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Schiereichenkoppel, gelegen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 20 ha.

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Flächen der 121. Flächennutzungsplanänderung sind Teil des Gewerbegebiets Genin Süd, dessen gewerbliche Entwicklung in den 1970er Jahren begann. Das Gewerbegebiet ist derzeit das zweitgrößte zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiet der Hansestadt und ist zwischen Malmöstraße, Kronsforders Landstraße, Autobahn A 20 und der Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals gelegen. Die Entwicklung des Gewerbegebiets Genin Süd hat sich bislang nur auf den Flächen östlich der Baltischen Allee vollzogen.

Der zwischen der Baltischen Allee und dem Niederbüssauer Weg gelegene Teil des Plangebiets ist noch unbebaut und stellt sich als eine weitgehend ebene, landwirtschaftliche Brachfläche dar. Im südwestlichen Bereich sowie am West- und Nordrand der Fläche sind vereinzelte Knickstrukturen vorhanden. Im Norden befindet sich ein Umrichterwerk der Deutschen Bahn AG (Bahnstrom).

Die Oslostraße und der sich anschließende Aldermannweg erschließen den südwestlichen Bereich, die Straße Wasserfahr den südöstlichen Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes Genin Süd. Dazwischen war im derzeit geltenden Bebauungsplan eine Busschleuse vorgesehen, die eine Durchfahrt für den ÖPNV, aber nicht für allgemeine Verkehre ermöglichen sollte. Diese Busschleuse wurde bisher nicht realisiert, stattdessen wurde zwischen Oslostraße und Wasserfahr eine Anpflanzung vorgenommen.

Die Fläche der ehemaligen Ziegelei nördlich der Wasserfahr / westlich Kronsforders Landstraße liegt größtenteils brach und wird in Teilen gewerblich als offener Lagerplatz genutzt. Von dem ehemaligen Ziegeleigrundstück umgeben, befinden sich zwei Grundstücke mit eingeschossigen Einfamilienhäusern (Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12).

Die Grundstücke Kronsforders Landstraße Nr. 70 und Nr. 72 sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Die übrigen, östlich der Baltischen Allee gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen sind in den vergangenen Jahren größtenteils bereits bebaut worden. In den Bereichen Malmöstraße und Novgorodstraße prägen großmaßstäbliche Hallenbauten das städtebauliche Erscheinungsbild.

Entlang der Westseite der Kronsforders Landstraße ist eine straßenbegleitende Wohnnutzung vorhanden. Eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung setzt sich östlich der Kronsforders Landstraße in der Straße Schiereichenkoppel fort. Südlich der Siedlung Schiereichenkoppel

befindet sich vis-à-vis der Einmündung der Straße Wasserfahr in die Kronsfordter Landstraße ein Gewerbebetrieb.

Südlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 20. Westlich verläuft der Elbe-Lübeck-Kanal mit seinen Niederungsbereichen, im Weiteren schließt sich der Stadtteil Moisling an.

Im Norden bildet die Bahnlinie Hamburg – Lübeck eine deutliche Zäsur zum Siedlungsbereich von Alt-Genin. Letzterer wird insbesondere durch die denkmalgeschützte Kapitelskirche St. Georg, durch in Umnutzung befindliche Hoflagen sowie Einfamilienhausnutzungen geprägt.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Baltische Allee und die Kronsfordter Landstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Flächen westlich der Baltischen Allee sind bislang verkehrlich noch nicht erschlossen.

Für die Gewerbeflächen östlich der Baltischen Allee übernimmt die Oslostraße die wesentliche Erschließungsfunktion. Die hieran anschließenden Straßen Peterhof und Novgorodstraße sind bereits vollständig hergestellt. Derzeit endet die Oslostraße im Osten in der Sackgasse Aldermannweg, wo eine Wendeanlage besteht.

Die von der Kronsfordter Landstraße abzweigende Straße Wasserfahr erschließt das Grundstück der ehemaligen Ziegelei sowie zwei mit Einzelhäusern bestandene Grundstücke. Die Straße endet in einer Wendeanlage.

Eine Verbindung zwischen Oslostraße und der Wasserfahr bzw. der Baltischen Allee und der Kronsfordter Landstraße ist derzeit nur in Form eines durchgängigen Geh- und Radweges vorhanden. Für den motorisierten Durchgangsverkehr ist eine Querung derzeit nicht möglich, beide Erschließungsstraßen enden als Sackgassen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist zwischen der Straße Wasserfahr über die Baltische Allee hinweg bis zum Niederbüssauer Weg ein Rad- und Fußweg angelegt, der im Weiteren bis nach Alt-Genin führt. Die Querung der Baltischen Allee ist als Unterführung angelegt.

Weiter nördlich verläuft zwischen Baltischer Allee und Kronsfordter Landstraße entlang der Novgorodstraße und im weiteren Verlauf durch die Ausgleichsflächen des Sauren Bruchs eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung.

Die ÖPNV-Erschließung entspricht nicht den Standards des aktuellen, 3. Regionalen Verkehrsplanes der Hansestadt Lübeck. Die Notwendigkeit einer ÖPNV-Erschließung ist im Zusammenhang mit den fortschreitenden Grundstücksvergaben und deren Nutzungen zu prüfen.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans:

- Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“
- Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Hauptverkehrsstraße

Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplans:

- Gewerbliche Baufläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Hauptverkehrsstraße

4. Ziele der 121. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Jahr 2012 wurde ein „Gewerbeflächenkonzept für die Hansestadt Lübeck“¹ erarbeitet. Dieses benennt insbesondere einen Bedarf an größeren, zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen von mehr als 5 ha. Die Hansestadt Lübeck verfügt in dieser Kategorie lediglich über wenige Restflächen in bereits bestehenden Gewerbegebieten.

Das Plangebiet an der Baltischen Allee verfügt über eine sehr gute überregionale Anbindung an die Autobahnen A 20 und im weiteren Verlauf an die A 1. Die Flächen im Plangebiet bieten die Möglichkeit, auch größere zusammenhängende Gewerbegrundstücke zu entwickeln.

Der für das Plangebiet bisher geltende Bebauungsplan 17.56.01 - Genin Süd - weist westlich der Baltischen Allee eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel aus, die 2004 aufgrund eines konkreten Interesses zur Errichtung eines Möbelmarktes mit ergänzenden Einzelhandelsbetrieben beschlossen wurde. Durch die Entwicklungen an den Einzelhandelsstandorten Dänischburg und Herrenholz sind die seinerzeit in Genin Süd vorgesehenen Flächen für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung nicht mehr marktgängig. Eine Einzelhandelsentwicklung am Standort entspricht auch nicht mehr den Planungszielen der Hansestadt Lübeck.

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt daher, das Plangebiet als klassisches Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Planung ist geeignet, neue Kapazitäten für die Ansiedlung von externen oder die Erweiterung von bereits in Lübeck ansässigen Unternehmen zu schaffen.

Darüber hinaus ist es das Ziel der Planung, eine Änderung der Verkehrsführung im Bereich Genin Süd vorzubereiten. Da mehrere Verkehrsknotenpunkte an der Baltischen Allee in ihrer Leistungsfähigkeit bereits eingeschränkt bzw. überlastet sind, soll mit dem Bebauungsplan 17.57.00 die Schaffung einer weiteren Querverbindung zwischen Kronsforders Landstraße und Baltischer Allee vorbereitet werden. Hierzu soll die Sackgassenlage der Verkehrswege Oslostraße / Wasserfahr aufgehoben werden.

Die Hansestadt Lübeck hat 2015 das Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“ als Grundlage für die Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung der kommenden 15 Jahre erstellt. Bei der Auswahl der Flächen wurde eine Abgrenzung der Siedlungsentwicklung auch im Hinblick auf die Rahmenbedingungen für eine naturräumliche Aufwertung der Außenbereiche vorgenommen. Dabei wurden verschiedene Flächen in Hinblick auf ihre Standorteignung und Realisierbarkeit untersucht und kategorisiert. Im Süden der Hansestadt wurde der westliche Teilbereich des Suchraums G 7 („Genin Süd“, südöstlich Kronsforders Landstraße/ südlich Karkbreite bis zur A 20) als prioritär zu entwickeln (Kategorie 1) bewertet. Der südöstliche Teilbereich des Suchraums G 7 („Genin Süd“, beidseitig Karkbreite bis zur A20) und der Suchraum G 8 („Niemark“, südwestlich der A 20 beidseitig der Kronsforders Landstraße) wurden als vorzuhaltende Gewerbeflächen (Kategorie 2) bewertet.

¹ NIW, Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck, Hannover, 07.11.2012

Beide genannten Suchräume G 7 und G 8 liegen außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 17.57.00. Derzeit besteht eine Anbindung dieser Flächen an das überörtliche Straßennetz (Baltische Allee, A 20) über die Kronsforder Landstraße und die Malmöstraße. Die Öffnung des Straßenzuges Kronsforder Landstraße – Wasserfahr – Oslostraße – Baltische Allee würde daher auch wesentlich zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung dieser Flächen beitragen und ihre Entwicklung begünstigen.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der vorgenannten Planungsziele ist die 121. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr -, da die Planungen auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umgesetzt werden können.

5. Rahmenbedingungen

5.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum II dargelegt. Der LEP 2010 weist in Schleswig-Holstein erstmals Landesentwicklungsachsen aus. Diese orientieren sich an den wichtigen überregionalen Verkehrsstrassen. Auch die A 20 ist als Landesentwicklungsachse dargestellt. Gemäß LEP können an den Landesentwicklungsachsen in den Regionalplänen Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung festgelegt werden (Grundsatz). Diese sind insbesondere verkehrsintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind.

Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt den Bereich, in dem das Plangebiet liegt, als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung, die durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von u.a. gewerblichen Bauflächen dieser Aufgabe gerecht werden (Ziel der Raumordnung). Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung des Achsenraums, innerhalb dessen sich die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung im Wesentlichen vollziehen soll (Ziel der Raumordnung). Im Oberzentrum Lübeck sollen neue Industrie- und Gewerbeflächen ausschließlich dort entwickelt werden, wo eine tragfähige regionale Infrastruktur vorhanden ist (Grundsatz der Raumordnung). Aufgrund der vorhandenen guten innerstädtischen und der sehr guten überregionalen Anbindung über die Autobahnen A 20 und A 1 ist die Planung geeignet, den Wirtschaftsstandort zu stärken.

Der westlich angrenzende Bereich des Elbe-Lübeck-Kanals ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. Darüber hinaus sollen in diesen Bereichen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesen Gebieten besonders zu unterstützen und zu fördern (Grundsatz der Raumordnung).

Die mit der 121. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgte Entwicklung gewerblicher Flächen mit guter bis sehr guter verkehrlicher Anbindung steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

5.1.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt selbst in keinem besonders wertvollen Landschaftsbereich, grenzt aber im Westen zum Elbe-Lübeck-Kanal an einen entsprechenden Bereich an.

Im gültigen Landschaftsplan sind in der Karte „Entwicklung“ (2008) die Flächen östlich des Niederbüssauer Wegs als „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“ dargestellt. Dieser Bereich wird von Knickstrukturen, die von der Baltischen Allee nach Nordwesten sowie entlang des Niederbüssauer Wegs verlaufen, gegliedert. Westlich des Niederbüssauer Wegs stellt der Landschaftsplan „Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dar. Der im Westen an das Plangebiet angrenzende Elbe-Lübeck-Kanal ist Teil einer Biotopverbundfläche gemäß § 1 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz.

Im Entwicklungskonzept Erholung ist der Niederbüssauer Weg als ergänzender Fuß- und Radwanderweg dargestellt.

Im Entwurf des thematischen Landschaftsplans „Klimawandel in Lübeck“ stellt die Karte „Frischgebiete und Erholung“ (September 2014) die Flächen entlang des Elbe-Lübeck Kanals als Kaltluftentstehungsgebiete und Luftaustauschbahn dar, die zu erhalten sind. Es handelt sich dabei um eine von zwei Hauptluftleitbahnen, die die Lübecker Innenstadt bei austauscharen Wetterlagen mit Frischluft aus Kaltluftentstehungsgebieten versorgen.

5.1.3 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 115. Änderung/ Berichtigung vom 24.09.2014, stellt den Bereich zwischen der Baltischen Allee und dem Niederbüssauer Weg als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Westlich angrenzend, zwischen Niederbüssauer Weg und Elbe-Lübeck-Kanal, ist eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Zwischen der Sonderbaufläche, der Bahnlinie und der Baltischen Allee ist „Grünfläche“ dargestellt.

Die Baltische Allee ist als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Den Bereich Oslostraße und Wasserfahr stellt der Flächennutzungsplan derzeit als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar.

5.1.4 Bebauungspläne

Für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung besteht verbindliches Bauplanungsrecht durch die Bebauungspläne:

- 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) -
- 17.56.01 – Genin Süd

Der Bebauungsplan 17.56.01 setzt für den Bereich westlich der Baltischen Allee ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan 17.56.00 setzt für den Bereich Oslostraße – Wasserfahr Straßenverkehrsflächen und zwischen dem Sondergebiet, der Bahnlinie und der Baltischen Allee eine Grünfläche fest.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Beabsichtigt ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung „Sonderbaufläche“ in „Gewerbliche Baufläche“. Die Darstellung der zwischen der Sonderbaufläche, der Bahnlinie und der Baltischen Allee gelegenen „Grünfläche“ soll zu „Bahnanlagen“ geändert werden.

Der Straßenzug Baltische Allee - Oslostraße - Wasserfahr – Kronsfordter Landstraße soll zukünftig als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt werden.

7. Umweltbericht

Für den Geltungsbereich der 121. Flächennutzungsplanänderung wird parallel der Bebauungsplan 17.57.00 aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der vorliegende Umweltbericht entspricht in seinem Detaillierungsgrad daher der Flächennutzungsplanebene, die lediglich die Bodennutzung in ihren Grundzügen darstellt. Eine Detaillierung des Umweltberichts erfolgt im Bebauungsplanverfahren.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen vorläufige Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt sind. Als Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht liegen die in Kap. 8.3 genannten Gutachten vor.

7.1 Ziele und Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung

Wesentliches Ziel der Planänderung ist die Darstellung von Gewerbeflächen und einer Hauptverkehrsstraße.

7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -plänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Übergeordnete Ziele

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1+7 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck (2008)

Im gültigen Landschaftsplan (Karte 18.1c Entwicklung) sind für das Plangebiet und das Umfeld folgende Aussagen getroffen:

- für das geplante Gewerbegebiet: „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“;
- für die Flächen westlich des Niederbüssauer Weges, für die Dreiecksfläche zwischen Bahnlinie und Baltischer Allee, für Flächen am Knotenpunkt A 20 / Baltische Allee sowie für das Saure Bruch: „Fläche mit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes“ (pinkfarbene Schrägschraffur);
- für die Niederungsflächen am Elbe-Lübeck-Kanal: „gesetzlich geschützter Lebensraum“ (rote waagerechte Schraffur) sowie „Biotopverbundflächen“ (§ 15 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz, grüne Schrägschraffur),
- gesetzlich geschützte Knicks.

Thematischer Landschaftsplan Klimawandel in Lübeck (2013) und Themenkarte "Klima und Luftgüte"

Auswertung s. Kap. 7.3.4

Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung LEK (2010)

Im Entwicklungskonzept Erholung ist der Niederbüssauer Weg als ergänzender Fuß- und Radwanderweg dargestellt.

weitere Schutzgebiete/ Schutzobjekte (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale)

- im Plangebiet vorkommende Knicks (s. Bestandsplan), geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG;
- im Plangebiet vorkommende Allee (s. Bestandsplan), geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG;
- Archäologische Schutzobjekte: s. Kap. 7.3.6
- Niederbüssauer Weg: derzeitige Prüfung des Denkmalwertes nach 2 Abs. 2 Nr. 3 „Gründenkmale“ durch Abteilung Denkmalpflege
- Nicht im Plangebiet, aber in der Nähe liegen die FFH-Gebiete: „Friedhofseiche Genin“ in ca. 200 m Entfernung sowie „Travetal“ in ca. 800 m Entfernung zu den geplanten Gewerbeflächen. Die Schutzgebietsziele werden dadurch nicht tangiert.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.3.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)

a) Bestandsdarstellung:

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes wird ausführlich in Kap. 2.1 der Begründung beschrieben.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird wenig für Erholungszwecke genutzt. Von besonderer Bedeutung ist jedoch die gut genutzte Fuß- und Radwegeverbindung von der Kronsfordter Landstraße über die Wasserfahr / Oslostraße unter der Baltischen Allee durch einen Tunnel hindurch und dann weiterführend über die derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen des jetzigen Sondergebietes zum Fuß- und Radweg Niederbüssauer Weg, dann weiter über die gesicherte Bahnlinie nach Alt-Genin bzw. unter der Autobahnbrücke der A 20 weiter nach Westen.

Der Niederbüssauer Weg stellt eine sehr alte Wegeverbindung zwischen Genin und Niederbüssau dar und wird durch Spaziergänger genutzt. Er bildet eine Zäsur zwischen den landschaftlich hochwertigen Lebensräumen am Elbe-Lübeck-Kanal und den geplanten Gewerbeflächen.

Vorbelastungen:

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch Immissionen angrenzender Verkehrswege (u.a. BAB A 20, Hauptverkehrsstraßen, Bahnstrecke) beeinträchtigt. Für den Gesamtlärm ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches der Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm pegelbestimmend sind. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts werden an straßen- und schienennahen Bereichen innerhalb des Plangeltungsbereiches erreicht, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (s. u.).

b) Umweltauswirkungen der Planung

Erholungsfunktion:

Die erholungsbezogenen Rad- und Fußwegeverbindungen im Plangebiet können in Gänze erhalten werden. Dies betrifft insbesondere

- den Niederbüssauer Weg, der nicht in das Erschließungssystem des geplanten Gewerbegebietes einbezogen wird,
- die wichtige, vom motorisierten Verkehr unabhängige Querspange zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg (allerdings mit geänderter Trassenführung) sowie
- die durchgängige Rad- und Fußwegeverbindung Wasserfahr / Oslostraße zwischen Baltischer Allee und Kronsfordter Landstraße.

Emissionen/Immissionen:

Das Plangebiet ist bereits heute durch Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm vorbelastet. Die Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbewegungen auf öffentlichen Verkehrsflächen führen. Durch die Öffnung und den Ausbau des Straßenzuges Baltische Allee / Oslostraße/ Wasserfahr / Kronsfordter Landstraße können sich Änderungen in der Verteilung der Verkehre ergeben. Die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen im Bereich Genin Süd und Niemark außerhalb des Plangebiets wird absehbar zu einer weiteren Zunahme der Verkehrsmengen führen. Mit diesen Entwicklungen steigen auch die Verkehrslärmimmissionen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete hinsichtlich der Arten der zulässigen Betriebe erforderlich, um Schallimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu minimieren.

Die Immissionen durch Verkehrslärm (Schiene, Straße) machen es erforderlich, im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz an Gebäuden, ggf. aktiver Schallschutz durch Schutzwände) zu treffen.

Da im Bebauungsplan Gewerbegebiete und keine Industriegebiete festgesetzt werden sollen, ist davon auszugehen, dass keine Betriebe entstehen, die geeignet sind, erhebliche Geruchsbelästigungen oder Auswirkungen durch Erschütterungen für die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung zu verursachen.

Bei Umsetzung bzw. Berücksichtigung der Festsetzungen sind voraussichtlich keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7.3.2 Schutzgut Boden/ Wasser

a) Bestandsdarstellung:Topographie/Boden:

Ein großer Teil des Plangebietes liegt auf einer flachen Kuppe zwischen Niederbüssauer Weg und Baltischer Allee. Die Hochpunkte liegen bei ca. 13,50 m üNN. Insbesondere nach Westen zum Elbe-Lübeck-Kanal fällt das Gelände stark ab.

Für den GOP zum B-Plan 17.56.00 und 17.56.01 wurden die Aussagen des Sondergutachtens zum LBP A 20, Teilstrecke 1 (Ermittlung der Bodentypen unter Auswertung der Reichsbodenschätzung, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch 1996) ausgewertet und für die fehlenden Flächen sinngemäß ergänzt. Hierzu wurde u.a. das Baugrundgutachten

herangezogen. Demnach sind im gesamten Plangebiet als Bodentyp Parabraunerden anzunehmen.

Parabraunerden sind als Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt zu bezeichnen, da keine besondere Seltenheit im Naturraum gegeben ist. Ein besonderes Potential als Standort für gefährdete Tier- und Pflanzenarten liegt nicht vor, da sie durch ihre Nutzung stark anthropogen überformt sind.

Als Grundlage für das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurden alle vorhandenen Bodendaten seit 1998 ausgewertet und durch aktuelle Bohrungen ergänzt. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild: Das Gebiet ist oberflächlich durch bindige eiszeitliche Ablagerungen im Quartär aus einer Hauptdeckschicht meist aus Geschiebemergel, aber auch mit Beckenschluff und -tone geprägt. Örtlich enthalten diese bindigen Deckschichtenhorizonte auch geringmächtigere, sandig / kiesige Zwischenlagen. Unterlagert wird die bindige Deckschicht in weiten Teilen überwiegend aus Sanden. Sie können in wechselndem Maße von bindigen Zwischenlagen aus Schluff-Ton und Geschiebemergel unterbrochen werden. Im grünordnerischen Fachbeitrag ist der Bodenaufbau detailliert beschrieben.

Grundwasser:

Im gesamten Untersuchungsabschnitt wurden z.T. sehr unterschiedliche Grundwasserverhältnisse angetroffen. Aufgrund der Geschiebeböden konnten Stau- und Schichtenwasser sowie freie und teilweise auch leicht gespannte Grundwasserstände festgestellt werden. Allgemein gilt für das Plangebiet, dass das Grundwasser in den anstehenden Feinsanden geführt wird und z.T. unter den Becken- und den Geschiebeböden in gespannter Form auftritt.

Auf dieser bindigen Deckschicht, insbesondere im Bereich des Geschieberückens, treten niederschlagsabhängig auch örtliche Stauwasserbildungen auf. Lokal ist innerhalb der bindigen Bodenschichten durch wasserführende Sandeinlagerungen auch mit Schichtenwasser zu rechnen. Eine hydraulische Abhängigkeit zum nahegelegenen Elbe-Lübeck-Kanal konnte anhand der Erkundungstiefe z.T. bis 8 m unter Geländeoberkante nicht festgestellt werden. Daher ist anzunehmen, dass der freie Grundwasserstand deutlich tiefer liegt. Bei den angetroffenen Wasserständen handelt es sich überwiegend um Stau- und Schichtenwasser, das naturgemäß durch die anstehenden bindigen Böden beeinflusst wird und starken jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt (je nach Regenintensität deutliche höhere Stauwasserhorizonte). Zudem weisen die Feinsande eine hohe Kapillarität auf. D.h. Bodenwasser wird relativ lange gegen die Schwerkraft im Bodengefüge gehalten.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastungen:

Die bereits gewerblich genutzten Bereiche im Plangebiet sowie die Verkehrsflächen sind stark versiegelt. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind anthropogen überformt.

Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor. Auf dem Grundstück Kronsforders Landstraße 60-68 (ehemalige Ziegelei) befindet sich entlang der Straße „Wasserfahr“ die Altablagerung Nr. 102, Wasserfahr. Vor Erdarbeiten ist die Altablagerung fachgerecht zu beproben und zu bewerten. Im weiteren Bereich des B-Plans sind kleinere Altablagerungen nicht auszuschließen. Durch das Ziegeleigewerbe sind undokumentierte Gruben durch die Entnahme von Ton und Lehm entstanden, die meist mit Abfällen wiederverfüllt wurden.

b) Umweltauswirkungen der Planung:

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier überwiegend Geschiebemergel und in Teilen Beckenschluffe. Die Eingriffe sind bereits unter dem derzeitigen Bauplanungsrecht zulässig, sie wurden im Rahmen der rechtskräftigen Vorgänger-B-Pläne bilanziert und ausgeglichen.

Ein parallel zum B-Plan erarbeitetes Regenwasserbewirtschaftungskonzept nach DWA-A 138 verfolgt einen dezentralen Versickerungsansatz mit dem Ziel, einen Großteil des Oberflächenwassers im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern. Dies minimiert die o.g. Auswirkungen auf vielfältige Weise.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planänderung keine umfänglichen zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden. Eine detaillierte Gegenüberstellung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Für das Schutzgut Boden sind daher keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Für das Schutzgut Wasser sind ebenfalls keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Aus Umweltsicht ist zu begrüßen, dass ein dezentrales Regenwasserbewirtschaftungskonzept umgesetzt werden soll.

7.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**a) Bestandsaufnahme:**Biotoptypen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 17.56.00 erfolgte eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung für den gesamten Planbereich. Der größte Teil der vorkommenden Biotoptypen wie die landwirtschaftlichen Nutzflächen, das Straßenbegleitgrün und Eingrünungen der Gewerbeflächen sind überwiegend anthropogen geprägt. Die Straßen sind zum größten Teil beidseitig mit Straßenbäumen bestanden (Baltische Allee, Oslostraße, Wasserfahr). Die zentralen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Bauerwartungsland) lagen scheinbar länger brach und wurden erst wieder im Sommer 2015 einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen. Die überwiegend Maisäcker zeigten einen relativ hohen krautigen Anteil im Unterwuchs. Große Teile der Ackerflächen werden derzeit als Bodendepots genutzt.

Die wertvollsten Biotopstrukturen im Plangebiet bilden die randlichen Knicks entlang der Wege sowie die bereits langjährig der Sukzession überlassenen Ausgleichsflächen westlich des Niederbüssauer Wegs im Übergangsbereich zur Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals. Das ehemals enge Knicksystem zwischen Niederbüssauer Weg und Baltischer Allee wurde bereits in Erwartung der umfänglichen Gewerbe- bzw. Sondergebietsausweisung stark ausgedünnt. Der rechtskräftige B-Plan 17.56.01 bilanziert diesen Eingriff und es wurden umfängliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Fauna:

Parallel zum B-Plan wurde eine faunistische Potenzialabschätzung für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und Amphibien erarbeitet. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können hier ausgeschlossen werden. Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle

Habitate, die hier nicht vorhanden sind. Die Potenzialabschätzung ist Grundlage für die Artenschutzprüfung. Das Gebiet wurde am 02. Juli und 04. November 2015 begangen. Um speziellere Fragestellungen zu klären, wurde in der folgenden Zeit bis Ende Mai 2016 ergänzende Bestandserfassungen im Gelände durchgeführt. Das vollständige faunistische Gutachten ist Bestandteil des Grünordnerischen Fachbeitrags. Nachfolgend eine Kurzdarstellung der Erkenntnisse:

Brutvögel:

Alle 54 potenziell vorkommenden *Brutvogelarten* (Gehölzbrüter, Offenlandarten, Arten mit großen Revieren) im Plangebiet sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommen potenziell vier Arten vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins gefährdet sind (Feldlerche, Wachtel, Wachtelkönig, Weißstorch) und weitere, die auf der Vorwarnliste verzeichnet sind (Neuntöter, Rebhuhn, Grünspecht, Kuckuck). Vier dieser Arten sind in Deutschland gefährdet. Sechs weitere Arten werden nach der deutschen Roten Liste auf der Vorwarnliste geführt. Von diesen Arten wurde bisher nur die Feldlerche durch die Erfassungsgänge im April und Mai 2016 in der Realität bestätigt (3 Reviere).

Bei der Einschätzung wurde berücksichtigt, dass das Gebiet in der Zeit seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 1999 durch die Situation als „Bauerwartungsland“ weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und dadurch wahrscheinlich für einige der naturschutzfachlich besonders zu beachtenden Arten der offeneren Lebensräume wertvoller geworden ist, als es unter fortwährender landwirtschaftlicher Nutzung geblieben wäre.

Fledermäuse:

Das Untersuchungsgebiet bietet kein Potenzial für Fledermausquartiere. Es hat als Jagdhabitat für Fledermäuse nur an wenigen Stellen potenziell mittlere (Gehölzgruppe in der ELK-Niederung, Biotopstrukturen im Sauren Bruch Graben südl. Oslostraße) oder hohe Bedeutung (Biotopstrukturen im Sauren Bruch Graben nördl. Oslostraße). Diese Gebiete liegen nicht im Geltungsbereich bzw. am Rand und sind von der Überplanung nicht betroffen.

Haselmaus:

Lübeck-Genin liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Die Art nutzt relativ kleine Reviere (< 1 ha) und ist wenig mobil. Ortswechsel beschränken sich gewöhnlich auf wenige 100 m, daher ist ein Anschluss an größere Gehölze, z.B. Waldränder günstig. Das ist hier nicht der Fall, ein Vorkommen der Haselmaus ist daher unwahrscheinlich. Die relativ wahrscheinlichsten Bereiche sind die Knick- und Gehölzstrukturen beidseitig des Niederbüssauer Weges sowie am Bahndamm. Dort wurde 02. Juli, 04. November, 19. Dezember 2015 und 28. Februar 2016 intensiv nach Kobeln und Fraßspuren gesucht, jedoch keine gefunden. Auch weitere cursorische Suchen im Verlaufe der vogelkundlichen Begehungen im April und Mai erbrachten keine Hinweise. Das Vorkommen von Haselmäusen ist hier nicht anzunehmen.

Reptilien:

Potenziell vorkommende Reptilienarten sind die Zauneidechse, die Ringelnatter und die Blindschleiche, die alle besonders geschützt sind.

Der Bereich südlich Lübecks und somit auch das Untersuchungsgebiet gehört zu den Gebieten mit relativ großen Zauneidechsenvorkommen in Schleswig-Holstein. Das Untersuchungsgebiet bietet jedoch für diese Art keine der benötigten Habitatrequisiten wie unbewachsene Sandflächen oder Bereiche mit spärlicher Vegetation mit warmen Böden. Das Gebiet hat keine der wärmebegünstigten Habitate, die diese Art benötigt.

Die bevorzugten Lebensräume der Ringelnatter sind Uferbereiche und feuchte Niederungen sowie ungestörte Sonnplätze, die nur außerhalb des Plangebietes vorkommen (Saures Bruch, ELK-Niederungen). Die Blindschleiche könnte in der ELK-Niederung vorkommen sowie einzelne Exemplare in den benachbarten Knicks. Ein Vorkommen der Waldeidechse ist unwahrscheinlich.

Amphibien:

Das Saure Bruch und die ELK-Niederung bieten potenzielle Lebensräume für Kammmolch, Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch und Grasfrosch. Die vorhandenen Gewässer liegen außerhalb des Plangebietes. Bedeutende Landlebensräume kommen nicht vor. Die Trasse der Osloer Straße unterbricht den Biotopverbund entlang der Niederung. Die Straße verläuft auf einem Damm. Der Bachlauf wird über Regulierungsbauwerke durch ein Rohr durch den Damm hindurch geleitet. Die steilen Betonwände des Rohrdurchlasses erschweren die Querung für die Amphibien. Der Biotopverbund für Amphibien geschieht nur über den Damm hinweg.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

b) Umweltauswirkungen der Planung:

Vegetation:

Die wertvollsten Vegetationsstrukturen im Plangebiet – das sind die vorhandenen Knicks, die naturnahen Flächen westlich des Niederbüssauer Weges, das Feldgehölz am Südrand sowie die Straßenbäume- bleiben zum allergrößten Teil erhalten und werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Erhaltungsfestsetzungen, Anlage von Knicksaumstreifen) dauerhaft gesichert. Auch die vorhandenen Straßenbäume bleiben erhalten. Ggf. könnte es durch den Ausbau des Kreisels an der Baltischen Allee zu vereinzelt Neuordnungen der Straßenbäume kommen, da hier die Querschnitte neu dimensioniert werden müssen. Die Straßenbäume sind allerdings noch so jung, dass sie verpflanzt werden können. Dies gilt auch für die Baumreihe auf dem privaten Gewerbegrundstück nördlich der Wasserfahr (Kirschen und Ahorn), die im Zuge der Straßenverbreiterung und der Knickneuanlage weichen müssen und an andere Standorte auf dem Grundstück verpflanzt werden können. Ggf. von Lärmschutzanlagen betroffene Straßenbäume an der Kronsfordter Allee müssen nach Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

Fauna:

Wirkungen auf Vögel:

Durch den Verlust der Ackerflächen verlieren einige der potenziellen Brutvogelarten zumindest Teile ihres potenziellen Lebensraumes. Besonders betroffen sind davon diejenigen Arten, die Ackerflächen oder die Gehölzsäume zu offenen Flächen nutzen (Feldlerche, Dorngrasmücke, Goldammer, Wachtel, Jagdfasan). Diese Arten verlieren ihren Lebensraum. Die ökologischen Funktionen können erhalten bleiben, wenn aus bisher naturschutzfachlich wertlosem Acker Extensivgrünland geschaffen wird. Im Hinblick auf die besonders betroffenen Arten der offenen Ackerfläche müssten neue, offene Landschaften geschaffen werden, z.B. extensiv gepflegtes Grünland oder naturschutzgerechter Ackerbau oder Ackerbrachen, die dann relativ schütterere Ruderalfluren sind.

Das Ausmaß der erforderlichen Fläche sollte sich an der relativ gefährdetsten Art, der Feldlerche, orientieren. Diese Art kommt mit 3 Revieren auf einer Fläche von ca. 3 ha vor. Die Ausgleichsfläche muss daher bei optimaler Gestaltung mind. ebenfalls 3 ha umfassen. Geeignet ist die Umwandlung der derzeit als Acker genutzten und ca. 4½ ha großen Pastorenkoppel in Extensivgrünland. Diese Maßnahme schafft auch neuen Lebensraum für Wachtel und Fasan, die wie Feldlerchen in Extensivgrünland einen guten Ausweichlebensraum finden.

Die anderen Arten sind nur wenig oder nicht betroffen, denn die Gehölze und halboffenen Habitate bleiben erhalten bzw. sind durch die bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen westlich des Niederbüssauer Weges bereits geschaffen, so dass die ökologischen Funktionen weiterhin erhalten sind.

Wirkungen auf Fledermäuse:

Potenzielle Quartierbäume werden nicht beeinträchtigt. Die potenzielle Nahrungsfläche wird nicht verkleinert, da Ackerflächen nur sehr geringe Bedeutung als Nahrungshabitate für Fledermäuse haben. Maßnahmen zum Schutz der Vögel führen auch bei dieser Artengruppe zu Verbesserungen der Situation.

Wirkungen auf Reptilien:

Die Kernlebensräume der Blindschleiche und der Waldeidechse bleiben erhalten.

Wirkungen auf Amphibien:

Die potenziell vorkommenden Amphibienarten verlieren durch die Planung keine bedeutenden Teile ihrer Lebensräume. Durch die voraussichtliche Verkehrszunahme auf der Oslostraße könnte es jedoch zu verstärkter Mortalität bei Wanderbewegungen entlang der Niederung kommen, Umfang und Zeitpunkt der Zunahme der Verkehrsbelastungen ist jedoch derzeit nicht absehbar. Dies hängt im Wesentlichen von der Entwicklung bzw. Nichtentwicklung planexterner Flächen süd-östlich der Kronsforder Landstraße bzw. Niemark ab. Insofern ist die Beeinträchtigung der Amphibienwanderungen z.Zt. nicht sicher einzuschätzen.

Als Ausgleich könnte der Rohrdurchlass amphibienfreundlicher gestaltet werden. Die senkrechten Betonwände in den Durchlassbauwerken müssten zu Rampen gestaltet werden, damit Amphibien den Rohrdurchlass nutzen können. Zudem könnte es sinnvoll sein, durch den Damm hindurch im Zentrum der Niederung einen weiteren Amphibiendurchlass einzubauen.

Im Hinblick auf die tatsächlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird im Sinne eines Monitorings empfohlen, die nach Öffnung des Straßenzuges konkret zu ermittelnden, tatsächlichen Verkehrszahlen und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen der Amphibienwanderbewegungen als Grundlage für eine Differenzierung der Bewertung zu verwenden. Auf dieser Grundlage sind geeignete und angemessene Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln.

Die *Artenschutzprüfung* (die ausführliche Prüfung ist im Grünordnerischen Fachbeitrag dargelegt) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich zum Eintreten von Verboten des § 44 (1) BNatSchG (Tötungen von Amphibien, Lebensraumverluste von Feldlerchen) kommt. Dies betrifft die Fortpflanzungsstätten von brütenden Vögeln des Ackers und dessen Säumen, die voraussichtlich so beschädigt werden, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. Die anderen Vogelarten sind voraussichtlich weniger betroffen. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen, Haselmäusen und Teichmolch werden nicht beschädigt.

Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben.

Mit der Schaffung von Extensivgrünland auf Ackerflächen im Bereich der Pastorenkoppel (s. Kap. 6.7.5 c)) können die ökologischen Funktionen der betroffenen Vögel erhalten bleiben. Andere Arten würden ebenfalls von diesen Maßnahmen profitieren. Das Tötungsrisiko von Amphibien durch vermehrten Verkehr auf der Oslostraße kann minimiert werden, indem im tatsächlichen Straßenausbau erforderlichenfalls Leitsysteme und Querungshilfen berücksichtigt werden.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Eine detaillierte Zusammenstellung des ermittelten Kompensationsbedarfs und der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen findet sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Im Ergebnis kann die Bilanz für verloren gehende Knicks durch die geplanten Knickneuanlagen im Geltungsbereich und auf externen Flächen ausgeglichen werden kann. Bei den Feldgehölzen verbleibt ein Defizit, welches auf planexternen Ausgleichsflächen kompensiert werden kann. Die Verschlechterungen für Offenlandbewohner können durch die Schaffung von 4,5 ha Extensivgrünland kompensiert werden.

7.3.4 Schutzgut Klima/ Luft

Klima:

Der Landschaftsplan stellt die Lübecker Klimasituation in sechs unterschiedlichen Klimatoptypen dar. „Klimatope“ sind die Kleinklimate relativ klar umgrenzter Teilgebiete der Stadtlandschaft, die aufgrund ihrer spezifischen Oberflächen- und Nutzungsstruktur jeweils unterschiedliche Klimaverhältnisse entwickeln. In der Zusammenschau stellen alle Klimatope das Lübecker Lokalklima, d. h. das Klima der bodennahen Luftschicht dar.

Das Plangebiet vereint mehrere Klimatoptypen:

- Klimatoptyp „Industrie und Gewerbeklima“ mit relativ hohen Tagestemperaturen (Aufheizung) und Abkühlung durch Wärmeabstrahlung in der Nacht.
- Klimatoptyp „Klima über landwirtschaftlichen Flächen“ mit vergleichsweise hohen Windgeschwindigkeiten sowie tagsüber einer starken Erwärmung und starken Nachtabkühlung (Kaltluftentstehung).
- Klimatoptyp „Klima über Wasserflächen und Niederungen“: Hohe Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten, Nebelbildung, relativ geringe Tagestemperaturen und hohe Nachttemperaturen. Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion für Siedlungsgebiete

Gefährdet sind diese Klimatoptypen generell durch eine Verringerung des Gehölzanteils sowie durch bauliche Verdichtung sowie Nutzungsintensivierungen.

Im Hinblick auf den Klimawandel in Lübeck wird im Textteil des thematischen Landschaftsplans "Klimawandel in Lübeck, Anpassung der Landnutzung an den Klimawandel in Lübeck" (Entwurf) festgestellt, dass an verschiedenen Lübecker Wetterstationen im letzten Jahrhundert ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur bis zu 0,7 °C ermittelt wurde. Bis zum Ende des 21. Jahrhunderts ist mit einer durchschnittlichen

Temperaturzunahme von 2°C zu rechnen. Die Anzahl der Sommertage hat sich in Lübeck seit 1900 verdoppelt.

Gleichzeitig haben die sommerlichen Niederschläge in Lübeck bis heute um 15 % zugenommen. In Zukunft ist aber eher mit einer Abnahme der sommerlichen und einer Zunahme der winterlichen Niederschläge auch in Lübeck sowie mit mehr Starkregenereignissen zu rechnen.

Die thematischen Karten machen für den direkten Geltungsbereich keine Aussagen, aber für den angrenzenden Elbe-Lübeck Kanal mit den begleitenden Niederungsbereichen:

- Karte 5.1 Lübecker Südwesten: Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen: „Niederungen und Feuchtgebiete erhalten“,
- Karte 7 Frischluftgebiete und Erholung: „Kaltluftentstehungsgebiete und Luftaustauschbahnen erhalten“. Hierbei handelt es sich um eine von zwei Hauptluftleitbahnen, die die Lübecker Innenstadt bei austauscharmen Wetterlagen mit Frischluft aus Kaltluftentstehungsgebieten versorgen.

Luft:

Gemäß der Themenkarte „Klima und Luftgüte in der Hansestadt Lübeck bewertet anhand des Luftgüteindex“ liegt das Plangebiet in einem Übergangsbereich von mittlerer Luftqualität (Luftgüte-Index 1,3-1,5) im Norden und von hoher Luftqualität (Luftgüte-Index 1,6-1,8) im Süden (dreistufige Skala).

b) Umweltauswirkungen der Planung:

Durch die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen, verbunden mit einer Neuordnung der Verkehrsbeziehungen, ist mit einer generellen Zunahme der Verkehrsbelastung im Plangebiet zu rechnen. Von einer Erhöhung der Verkehrsmenge könnten potenziell insbesondere die Wohnnutzungen an der Kronsfordter Landstraße und der Wasserfahr durch eine Erhöhung der Luftschadstoffemissionen (Schadgase, Rußpartikel, Staub) betroffen sein. Ein im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstelltes Luftschadstoffgutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe können vermieden bzw. gemindert werden, wenn im Bebauungsplan nur solche Betriebe als zulässig festgesetzt werden, die hinsichtlich ihres Emissionspotenzials als nicht erheblich belästigend einzustufen sind. Hinsichtlich einer möglichen Luftschadstoffbelastung ist zu berücksichtigen, dass die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Luftreinhaltung vorsehen müssen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Maßnahmen zum Schutz vor oder zur Minderung von Luftschadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

a) Bestandsdarstellung:

Die derzeitige Nutzung bzw. die sukzessive Entwicklung der Gewerbeflächen ist ausführlich in Kap. 2.1 dargestellt. Eine derzeitige stadträumliche Zäsur in der baulichen Entwicklung bildet die Baltische Allee. Die Flächen westlich der Baltischen Allee werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und bilden eine große zusammenhängende Ackerfläche, die durch eine leichte Kuppenlage geprägt wird und randlich durch Knicks sowie durch die grüne

Kulisse der Baltischen Allee gerahmt wird. Die temporären Bodendepots geben Hinweise auf die zukünftigen Bautätigkeiten. Die ehemals diesen Raum klammernden engmaschigen Knickstrukturen wurden bereits in Vorbereitung der gewerblichen Nutzung auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans in den letzten Jahren gerodet. Der westlich flankierende Niederbüssauer Weg bildet mit seiner Redderstruktur den Übergang in die naturnah geprägten Hangbereiche und Niederungen des ELK bzw. der Stecknitzniederung. Hier wurden bereits umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen realisiert und die Flächen befinden sich in fortschreitender Sukzession mit Hochstaudenbereichen und teilweise bereits gut entwickelten flächigen Gehölzstrukturen. Eine Ausnahme bildet die sog. Pastorenkoppel (Flurstück 9/1), die derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird. Der Kanal wird beidseitig von Leinpfaden begleitet, wobei nur die Verbindung am westlichen Ufer genutzt wird.

Nach Norden bildet die Bahnlinie Hamburg – Lübeck eine deutliche Zäsur zum Siedlungsbereich von Alt-Genin. Nach Süden wird der überwiegend landwirtschaftlich genutzte Landschaftsraum durch die Verkehrsachse der BAB A 20 zerschnitten.

Die Flächen östlich der Baltischen Allee sind mittlerweile fast flächendeckend als Gewerbegebiet erschlossen und mit überwiegend großmaßstäblichen Hallen bebaut. Die Straßenräume der Novgorodstraße und der Oslostraße sind überwiegend zweireihig von Straßenbäumen gesäumt. Das Saure Bruch mit überwiegend feucht geprägten Vegetationsbereichen durchzieht die gewerblichen Strukturen von Süd-West nach Nord-Ost.

Prägend für den Straßenzug Oslostraße / Wasserfahr ist ein durchgängiger, teilweise beidseitiger Knick bzw. linearer Gehölzstreifen, der den vorhandenen Rad- und Fußweg säumt.

b) Umweltauswirkungen der Planung

Mit der baulichen Entwicklung auch auf der westlichen Seite der Baltischen Allee wird eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes einhergehen. Die landschaftliche Prägung des Gebietes wird durch stark baulich geprägte Strukturen mit einem hohen Versiegelungsgrad und großmaßstäblichen Gebäudekubaturen abgelöst. Diese Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurden bereits durch den rechtskräftigen B-Plan vorbereitet und bilanziert und die Kompensation durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsfestsetzungen gesichert.

Diese werden in die vorliegende Bauleitplanung übernommen. Hierzu zählen insbesondere die im Zuge des Bebauungsplans zu treffende Erhaltungsfestsetzungen für die rahmenden Gehölzstrukturen (Knicks und Redder), die Sicherung und Entwicklung des hochwertigen und vielfältigen Elbe-Lübeck-Kanal-Naturraumes, dem für das Landschaftserleben eine hohe Bedeutung zukommt, sowie Anpflanzfestsetzungen für die privaten Gewerbeflächen. Diese Maßnahmen können durch die sichtverschattende Wirkung erheblich zur Gliederung und Einbindung der neuen Baustrukturen beitragen, so dass diese von der tiefer gelegenen Niederung (Erholungsraum) nicht einsehbar sind. Die vorhandene Erholungsinfrastruktur (Wege) kann als Grundlage für das Landschaftserleben erhalten und ergänzt werden.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Bei Berücksichtigung von Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Straßenbäume, Bepflanzungen der Gewerbegrundstücke und Stellplatzflächen mit Bäumen und Sträuchern, Knickneuanlagen mit Saumstreifen) sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologische Funde: „Im ehemaligen Planungsbereich für das Möbelhaus Dodenhof wurden 2007 umfangreiche archäologische Beobachtungen und Grabungen durchgeführt, die zur Aufdeckung der bisher frühesten Siedlungsbefunde im Lübecker Bereich geführt haben, deren Funde in der überregionalen Forschung Beachtung gefunden haben. Diese Grabungen können als abgeschlossen gelten, die Flächen wurden damals baureif übergeben. Es ist aber davon auszugehen, dass in den weiteren, nicht untersuchten Bereichen des Bebauungsplanes sich noch entsprechende Befundsituationen befinden können, die vor Baumaßnahmen eine vorherige archäologische Prospektion und eventuelle Ausgrabung, Dokumentation und Bergung notwendig machen“ (Stellungnahme Abteilung Archäologie).

Für den Niederbüssauer Weg erfolgt derzeit durch die Abteilung Denkmalpflege eine Prüfung des Denkmalwertes nach § 2 Abs. 2 Nr 3. DSchG „Gründenkmale“

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Wenn mit eventuellen Befunden sorgsam umgegangen wird, entsteht kein Kompensationsbedarf.

7.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

7.4 Hinweise für Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können

- Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG und § 44 BNatSchG,
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebeflägungen,
- Berücksichtigung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen,
- Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Plangebiet,
- Dachbegrünung,
- Knickneuanlage und Anlage von Knickschutzstreifen,
- Anlage von Extensivgrünland.

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtumsetzung der Planung hätten die bestehenden rechtskräftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans weiter Bestand, d.h. das Plangebiet könnte auch ohne die Planänderung großflächig bebaut werden. Der Versiegelungsgrad wäre identisch. Die Straßenzüge Wasserfahr und Oslostraße blieben Sackgassen, die Verkehrsbelastung würde voraussichtlich annähernd gleich bleiben. Es käme voraussichtlich zu keinen Verschlechterungen der Wanderungsbewegungen der Amphibien im Sauren Bruch. Es könnten ca. 500 m Knicks erhalten bleiben.

7.6 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangebietes kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen (Zurückführung der derzeitigen Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel in klassische Gewerbeflächen sowie Schaffung einer Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsfordter Landstraße durch die Aufhebung der derzeitigen Sackgassenlage der Verkehrswege Wasserfahr / Oslostraße) und auf der Grundlage des langjährig gesetzten Ziels einer großflächigen Gewerbeansiedlung in Genin-Süd keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Zunahme des Verkehrsaufkommens im Straßenzug Wasserfahr / Oslostraße und die damit einher gehenden voraussichtlichen Verschlechterungen der Wanderungsbewegungen der Amphibien im Sauren Bruch wird als notwendig erachtet, eine Überprüfung bzw. Differenzierung der tatsächlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen. Im Sinne eines Monitorings wird empfohlen, die nach Öffnung des Straßenzuges konkret zu ermittelnden, tatsächlichen Verkehrszahlen und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen der Amphibienwanderbewegungen als Grundlage für eine Differenzierung der Bewertung zu verwenden. Auf dieser Grundlage sind geeignete und angemessene Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln.

7.8 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben

Zur Abschätzung der Vorhabenwirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist die Bestandsdatenlage ausreichend sowie die Prognose in hinreichender Genauigkeit möglich. Grundsätzlich ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Abschätzung der Vorhabenwirkungen nur anhand der Darstellungen sowie nach den Aussagen der Begründung möglich.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt das Ziel der Zurückführung der derzeitigen Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel in klassische Gewerbeflächen sowie der Schaffung einer Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsfordter Landstraße durch die Aufhebung der derzeitigen Sackgassenlage der Verkehrswege Wasserfahr / Oslostraße.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung wurde zweistufig erarbeitet: im Umweltbericht erfolgt möglichst komprimiert die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der jeweiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan wurden einzelne Aspekte der Bewertung detaillierter betrachtet sowie insbesondere die faunistischen Belange und die Artenschutzprüfung vertiefend dargestellt. Im Fachbeitrag erfolgt auch eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Überprüfung, welche der bereits rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Vorgänger-B-Pläne bis 2016 umgesetzt wurden. Diese Überprüfung bildete eine wichtige Voraussetzung für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die verschiedenen Teilbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne sowie die geplanten Festsetzungen des vorliegenden B-Plan-Entwurfs. Es sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Schallschutzfestsetzungen sowohl für die Bestandsgebiete als auch für die neuen Gewerbegebiete hinreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird durch die Erhaltung der für die naturnahe Erholung relevanten Gebiete westlich des Niederbüssauer Weges sowie von wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen nicht beeinträchtigt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Wasser zeigte die Bilanzierung, dass durch die Planänderung keine wesentlichen zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden (Ausnahme: Erweiterung nördliche Oslostraße) und insofern nur in geringfügigem Umfang Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Aus Umweltsicht ist zu begrüßen, dass ein dezentrales Regenwasserbewirtschaftungskonzept angestrebt wird.

Erheblicher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht insgesamt ca. 500 m Knick und ca. 2.300 m² Feldgehölze entfallen. Zudem sind von der Planung Lebensräume von Offenlandarten betroffen. Dies war allerdings auch durch die Vorgänger-B-Pläne gegeben, wurde in dem damaligen Verfahren jedoch nicht thematisiert. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich zum Eintreten von Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungen von Amphibien, Lebensraumverluste von Feldlerchen) kommt. Dies betrifft die Fortpflanzungsstätten von brütenden Vögeln des Ackers und dessen Säumen, die voraussichtlich so beschädigt werden, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. Die anderen Vogelarten sind voraussichtlich weniger betroffen. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen, Haselmäusen und Teichmolch werden nicht beschädigt.

Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleibt. Dies erfolgt mit der Schaffung von Extensivgrünland auf Ackerflächen im Bereich der Pastorenkoppel westlich des Niederbüssauer Weges. Andere Arten würden ebenfalls von diesen Maßnahmen profitieren. Das Tötungsrisiko von Amphibien durch vermehrten Verkehr auf der Oslostraße kann durch Leitsysteme und Querungshilfen vermindert werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind keine wesentlichen zusätzlichen Verschlechterungen durch die Planänderung zu erwarten.

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 121. FNP-Änderung ist am 06.07.2015 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst worden.

Planungsanzeige gem. § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz u. landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 04.04.2016 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 25.05.2016 werden keine Bedenken gegenüber der Planung zum Bebauungsplan 17.57.00 vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.04.2016 bis einschließlich 22.04.2016 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer Erörterungsveranstaltung am 19.04.2016 über die Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 18.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.04.2016 aufgefordert. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme jeweils Fristverlängerungen bis zum 15.04.2016 eingeräumt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

8.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO vom 16. März 2015 (GVOBl. S 96)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225)

8.3 Fachgutachten

Zur FNP-Änderung wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biotoptypenkartierung zum B-Plan 17.57.00; Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, auf der Grundlage vorhandener Kartierungen im Rahmen der bestehenden Bebauungsplanung (s.o.) und aktueller Bestandserhebungen,
- Grünordnungsplan zum B-Plan 17.56.01 Gewerbegebiet Genin Süd, Büro TGP, Lübeck 10/2004; im GOP Auswertung der Quellen: „Sondergutachten zur Ermittlung der Bodentypen unter Auswertung und Bearbeitung der Reichsbodenschätzung zum LBP BAB A 20, Teilabschnitt A1-L92, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1994“ sowie „Zuarbeit Boden zum Grünordnungsplan Gewerbegebiet Genin Süd, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1996“;
- Grünordnerischer Fachbeitrag mit integrierter faunistischer Potenzialabschätzung und vorläufiger artenschutzfachlicher Betrachtung zum B-Plan 17.57.00, Büro Andresen in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Lübeck/Hamburg 06/2016.
- Gutachtliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen für die abwassertechnische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes Genin Süd, Büro Lehnert + Partner, Lübeck 1999;
- Baugrunduntersuchung Neubau Bauhaus Fachzentrum Lübeck Doderhof, Ing.büro für Geotechnik, Worms 11/2010;
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum Bebauungsplan 17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr -, Ingenieurbüro Lehnert und Wittorf, Lübeck 2016
- Erschließungsplanung – Vorplanung – für den Straßenbau der Planstraße 1 sowie die Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahr / Kronsfordter Landstraße, Ingenieurbüro Höger und Partner, Eutin 2016
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin Süd – , shp Ingenieure, Hannover 05/2015
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin Süd – Stellungnahme zu weiteren Entwicklungen - , shp Ingenieure, Hannover 05/2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ Geräuschkontingentierung, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ Verkehrsgeräuschemissionen und Gesamtlärm, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016
- Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“, Ausbau der Straße „Wasserfahr“, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016
- Luftschadstoffuntersuchung nach RLuS 2012 zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016

Lübeck, den 15.06.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
5.610.2 Bebauungsplanung und Projektentwicklung

in Zusammenarbeit mit
claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und
Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

17.57.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die
 -Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1529)
 -Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)
- GE** Gewerbegebiet
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- z.B. 0,8** Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - z.B. I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - GH** Gebäudehöhe in Metern bezogen auf NHN, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauNVO)
- a** abweichende Bauweise
 - o** offene Bauweise
- Baugrenze**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität

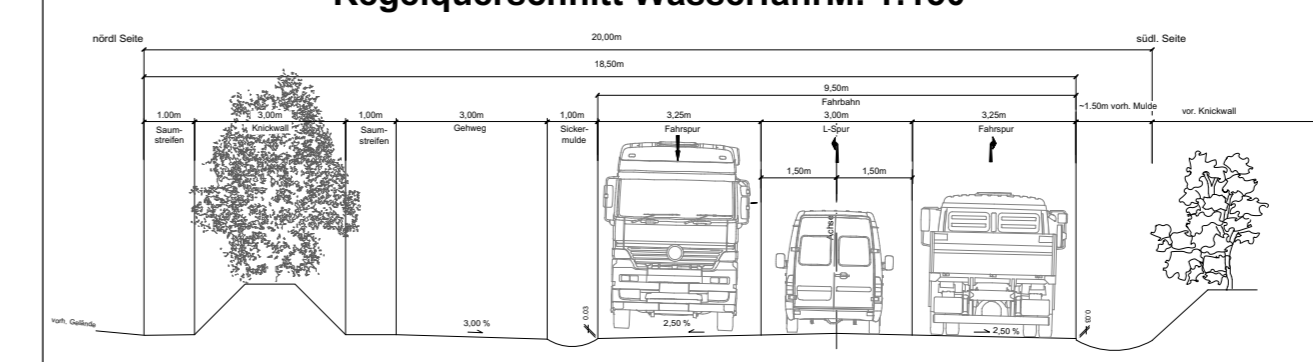
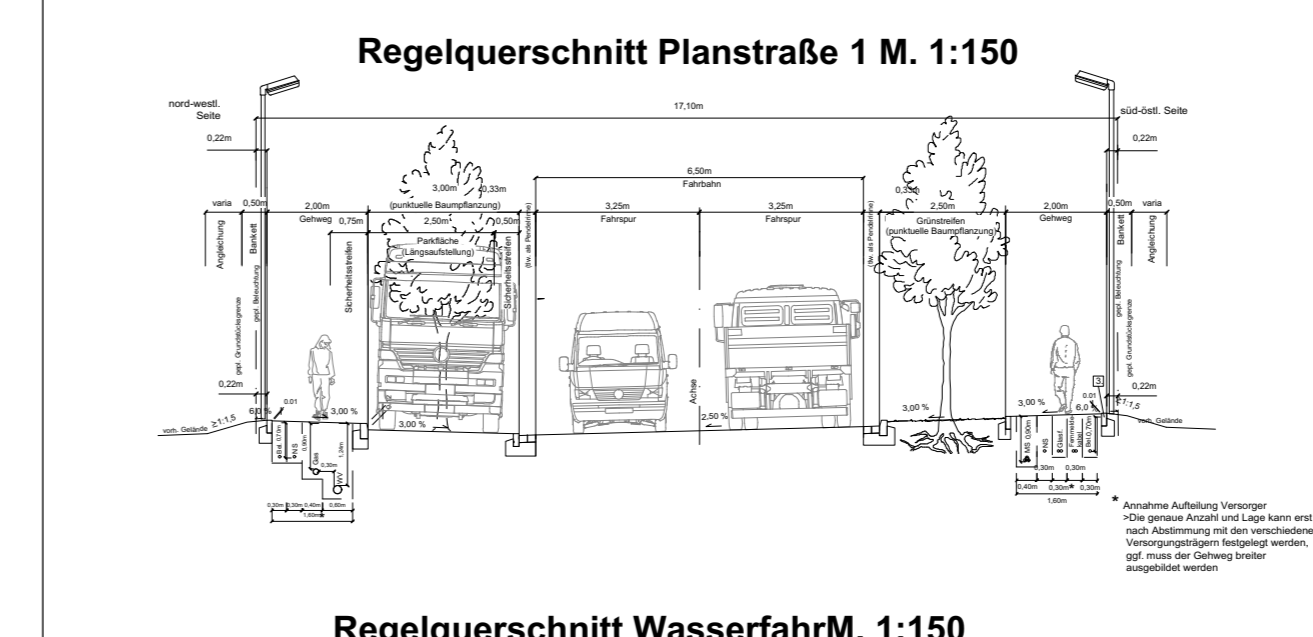
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Fläche für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)
- Öffentliche / Private Grünfläche
 - Parkanlage

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
 - Mit Geh-, und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
 - z.B. 5,5 Bemaßung von Festsetzungen in Metern
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
 - LPB Lärmpegelbereiche (gem. textl. Festsetzungen)
 - LEK 60/45 Lärmemissionskontingent (tags/nachts) (gem. textl. Festsetzungen)
 - Lärmschutzwand (gem. textl. Festsetzungen)

- Kennzeichnungen**
- z.B. 5,50 vorhandene Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
 - z.B. 5,50 vorhandene Straßenhöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
 - Wegfallende Bäume
 - Wegfallender Knick
 - Bestandsbäume, Erhalt

- Planunterlage**
- Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
 - Flurstücksgrenzen
 - z.B. 27 Flurstücksbezeichnung
 - Gemarkungsgrenzen
- Nachrichtliche Übernahme**
- Oberirdische Bahnanlagen

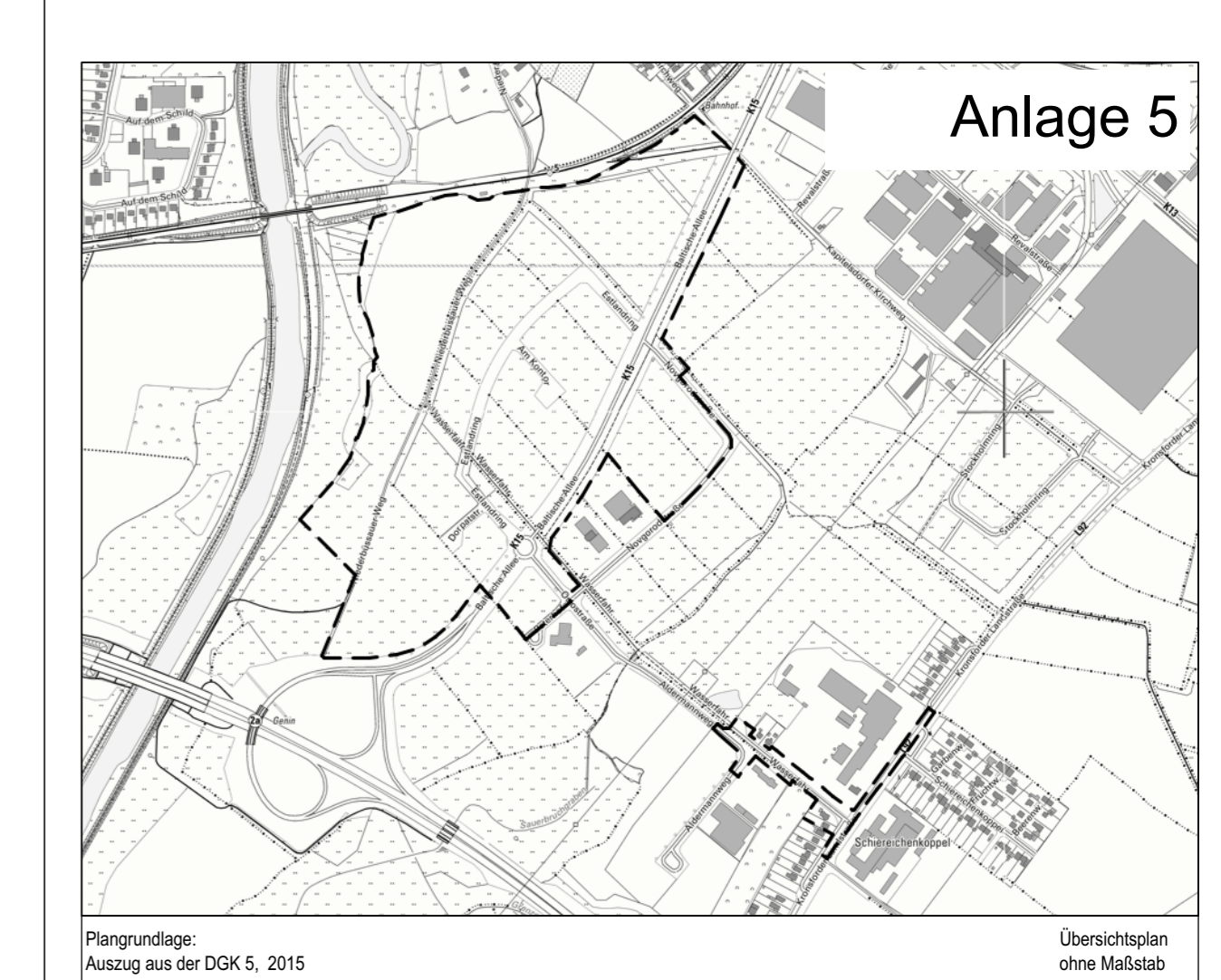


VERFAHRENSVERMERKE

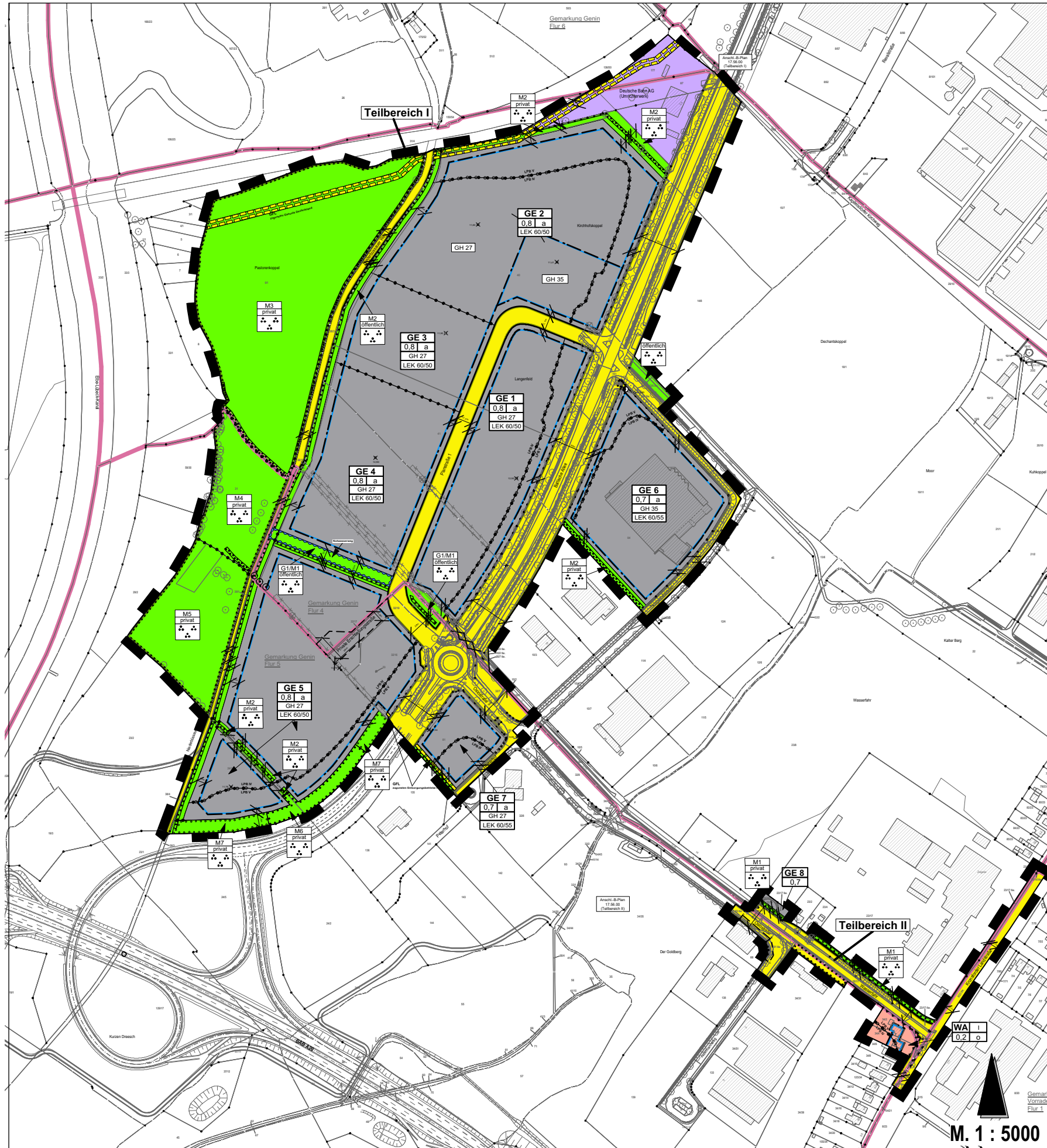
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 08.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 29.03.2016 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist vom 06.04.2016 bis einschließlich 22.04.2016 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 (1) BauGB am 18.03.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katasträmliche Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Satzung, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 Abs. 4 BauGB wird nach Beschlußfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17.57.00, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN NR. 17.57.00 BALTISCHE ALLEE / WASSERFAHR



Stand des Verfahrens:
Entwurf zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB



FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- GE** Gewerbegebiet
- WA** Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. 0,8 Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- GH** Gebäudehöhe in Metern bezogen auf NHN, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauNVO)

- a** abweichende Bauweise
- o** offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Öffentliche / Private Grünfläche
- Parkanlage

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Mit Geh-, und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL** Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- z.B. 5,5/ Bemessung von Festsetzungen in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- LPB** Lärmpegelbereiche (gem. textl. Festsetzungen)
- LEK 60/45** Lärmemissionskontingent (tags/nachts) (gem. textl. Festsetzungen)
- Lärmschutzwand (gem. textl. Festsetzungen)

Kennzeichnungen

- z.B. 5,50 vorhandene Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
- z.B. 5,50 vorhandene Straßenhöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
- Wegfallende Bäume
- Wegfallender Knick
- Bestandsbäume, Erhalt

Planunterlage

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- Flurstücksgrenzen
- z.B. 27/ Flurstücksbezeichnung
- Gemarkungsgrenzen

Nachrichtliche Übernahme

- Oberirdische Bahnanlagen

M. 1 : 5000

Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr -
Teil B - Text
Fassung zur Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB / Stand 15.06.2016

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- 1.2 In den Teilgebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)
- 1.3 Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlagen 1 und 2 darf je Betrieb höchstens 100 m² betragen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.4 In den nachfolgend aufgeführten Teilgebieten des Gewerbegebiets sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L7EK gemäß DIN 45691 (siehe Hinweis F) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden.

Tabelle 1: Emissionskontingente

| Kontingent | Teilgebiet | LEK, tags [dB(A)] | LEK, nachts [dB(A)] |
|------------|------------|-------------------|---------------------|
| 1 | GE 1 | 60 | 50 |
| 2 | GE 2 | 60 | 50 |
| 3 | GE 3 | 60 | 50 |
| 4 | GE 4 | 60 | 50 |
| 5 | GE 5 | 60 | 50 |
| 6 | GE 6 | 60 | 55 |
| 7 | GE 7 | 60 | 55 |

Dabei sind die von den kontingentierten Flächen unter Anwendung der Emissionskontingente verursachten Immissionen ausschließlich mit geometrischer Ausbreitungsberechnung zu bestimmen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (siehe Hinweis F). (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 1.5 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klassen III und IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit“ (Fassung November 2010) zuzuordnen sind oder in denen Acrolein verwendet wird, sind im Gewerbegebiet unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 1.6 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse II des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit“ (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4, GE 6, GE 7 des Gewerbegebiets unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 1.7 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse I des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit“ (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in dem Teilgebiet GE 2 des Gewerbegebiets unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 1.8 Unzulässig sind in den in den Ziffern 1.5 bis 1.7 genannten Teilgebieten jeweils auch Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindizes der dort vorhandenen Stoffe gemäß Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit“ (Fassung November 2010) den jeweiligen unzulässigen Abstandsklassen zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können in den in den Festsetzungen 1.5 bis 1.7 genannten Teilgebieten Betriebe der jeweils nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen nachgewiesen wird, dass ein geringerer Schutzabstand ausreichend ist. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
- 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- 3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 3.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in den Teilgebieten des Gewerbegebiets durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung durch die Begrünung von Dachflächen im Verhältnis 2:1 (d.h. 2 m² Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1:200 (d.h. Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)), je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 3.2 Ausnahmsweise kann auf maximal 10 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 3 m zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 BauNVO)

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Teilgebieten des Gewerbegebiets mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei ein Abstandsflächenmaß von 0,2 h, jedoch mindestens 3 m, einzuhalten ist und Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind in den Teilgebieten des Gewerbegebiets außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen. Ausnahmsweise können diese Flächen bis zu 30 % für notwendige, offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffern 8.2 bis 8.3 gewahrt bleiben. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

6. Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 In dem Gewerbegebiet sind je Grundstück maximal zwei Ein- und Ausfahrten zulässig, wobei die Breite der Ein- und Ausfahrten in Summe je Grundstück 14 m nicht überschreiten darf. Ausnahmsweise sind weitere Ein- und Ausfahrten und größere Breiten zulässig, wenn innerbetriebliche Gründe dieses zwingend erfordern und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit „A-B-C“ bezeichneten Abschnitte der Oslostraße und des Aldermannwegs sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R'_{w,res} gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989; s. Hinweis F) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a [dB(A)] | Erf. R' _{w,res} für Aufenthaltsräume in Wohnungen | erf. R' _{w,res} für Aufenthaltsräume in Büroräumen |
|--------------------------------|--|--|---|
| IV | 66 - 70 | 40 dB(A) | 35 dB(A) |
| V | 71 - 75 | 45 dB(A) | 40 dB(A) |

Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen), Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.2 In den Lärmpegelbereichen IV bis V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.3 Von den Festsetzungen 7.1 – 7.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 In dem Gewerbegebiet sind 20 % der Grundflächen als offene, vegetationsfähige Flächen von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, Stellplatzflächen u.ä. frei zu halten. In diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))) und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind in mindestens 3 m breiten, durchgängigen Vegetationsstreifen zu pflanzen. Begrünte Stellplatzflächen im Sinne von Ziffer 8.3 können bei der Berechnung der Grundfläche im Sinne dieser Festsetzung abgezogen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.2 Die an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksflächen sind in einer Breite von mindestens 3 m flächenhaft mit naturnahen Laubgehölzen in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / m² zu bepflanzen. Alternativ kann in dem Pflanzstreifen eine mind. 1 m hohe Laubholzhecke gepflanzt werden (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))). Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstücksein- und ausfahrten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.3 Ebenerdige Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet sind durch die Pflanzung von je einem standortgerechten Laubbaum pro 6 Stellplätze in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))). Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen. Alternativ kann ein durchgehender mind. 2 m breiter, unversiegelter Pflanzstreifen vorgesehen werden. Die Bäume sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.4 Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad mit Ausnahme von technischen Einrichtungen bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu mindestens 20 % der Gesamtfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten, zu begrünen, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten.

Ausnahmen von der Dachbegrüpfungspflicht können zugelassen werden, wenn dies zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führen würde (z.B. bei stützenarmen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise) und als Ausgleich je 40 m² nicht nachgewiesener Dachbegrüpfung 20 m² zusätzliche Anpflanzfläche auf dem Baugrundstück bereitgestellt werden oder alternativ die Pflanzung je eines zusätzlichen standortgerechten Laubbaumes (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))) je 40 m² nicht nachgewiesener Dachbegrüpfung erfolgt. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrüpfung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.5 In den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind angrenzend an den Knicksaum am Niederbüssauer Weg (M 2, s. Ziffer 9.2) auf den privaten Grundstücksflächen mind. 3 m breite, offene und vegetationsfähige Baumstreifen vorzusehen und mit 1 standortgerechter Laubbaum / 20 lfm zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))). Die Bäume können in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden. Sie können bei der Anpflanzfestsetzung gemäß Ziffer 8.1 in Ansatz gebracht werden. Innerhalb des Baumstreifens sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze, etc. unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.6 Der mindestens 2,5 m breite Grünstreifen in der Planstraße 1 ist durchgängig mit standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))) in einem Abstand von 8 m zu bepflanzen. Von den festgesetzten Abständen kann im Einzelfall bis zu 5 m abgewichen werden, wenn die Lage der Grundstücksein- und ausfahrten, der Beleuchtung oder der Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen. Der mindestens 3 m breite Parkstreifen der Planstraße 1 ist in seinem gesamten Verlauf punktuell mit insgesamt mind. 8 Straßenbäumen in mind. 10 m² (2,5 m x 4 m) großen offenen Baumscheiben zu pflanzen; die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- 8.7 Beidseitig des Rad- und Fußweges ist die öffentliche Grünfläche G 1 als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen und max. 2 x / Jahr bei Abtransport des Mähgutes zu mähen. Nach Süd-Westen ist die Grünfläche durch eine Knickneuanlage (M 1, s. Ziffer 9.1) zu begrenzen. Nach Nord- Osten ist in den Wiesenflächen parallel zu den angrenzenden Gewerbeflächen eine Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))) mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- 8.8 Die zur Anpflanzung oder zum Erhalt festgesetzten Knicks und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- 8.9 In den beidseits der Knicks ausgewiesenen Saumstreifen sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze etc. unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)
- 9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 9.1 Knickneuanlage M 1
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung M 1 sind Knicks anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischem Boden und einer 20 cm starken Oberbodenabdeckung zu erstellen. Dieser ist versetzt in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Anteilen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))) sowie Überhältern (Eichen, Pflanzabstand ca. 30 m) zu bepflanzen. Die Knickneuanlage an der Wasserfahr kann für eine max. 14 m breite Erschließung des Grundstücks unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.2 Anlage von Knicksäumen M 2
Entlang der bestehenden und neu anzulegenden Knicks mit der Bezeichnung M2 sind mindestens 3 m breite Saumstreifen anzulegen. Auf der Ostseite des Niederbüssauer Wegs sowie nördlich und nordöstlich des Teilgebiets GE 2 sind die gewerbeseitigen Knicksäume in einer Breite von mindestens 5 m anzulegen. Die Knicksäume sind max. 1 x pro Jahr (frühestens 1. Juli) zu mähen. Düngung sowie Pestizideinsatz ist unzulässig. In den Saumstreifen sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätzen etc. untersagt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.3 Entwicklung von Grünland M 3 und M 4
Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 3 und M 4 ist extensives Grünland zu entwickeln. Das Grünland ist max. 2 x / Jahr zu mähen (frühestens 1. Juli) bzw. extensiv zu beweiden. Pestizid-, Insektizid- und Herbizideinsätze sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 9.4 Erhalt von Sukzessionsflächen M 5
Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 5 sind die vorhandenen Sukzessionsflächen zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.5 Gehölzflächen M 6
Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 6 sind die vorhandenen großflächigen Feldgehölze zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.6 Anlage eines Feldgehölzes M 7
Auf der Fläche mit der Bezeichnung M 7 ist in einer Breite von 15 m ein naturnahes Feldgehölz anzulegen. Hierzu sind die angegebenen Gehölze (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m² zu pflanzen. Das Feldgehölz für die ersten 10 Jahre im Abstand von 1 m einzuzäunen. Der Zaun ist im Anschluss vollständig zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.7 Externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich Steinrader Hof
Das Flurstück 6/41, Flur 2, Gemarkung Schönböcken ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln.
Zum Schutz gegen Befahren ist straßennah ein 800 m² großes Feldgehölz zu pflanzen. Hierzu sind die angegebenen Gehölze (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m² zu pflanzen. Das Feldgehölz für die ersten 10 Jahre im Abstand von 1 m einzuzäunen. Der Zaun ist im Anschluss vollständig zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Ovendorfer Hof
Auf den Flurstücken 110/12 und 110/14, Flur 0, Gemarkung Ovendorf, Gemeinde Ratekau sind insgesamt 573 m Knicks neu anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischem Boden und einer 20 cm starken Oberbodenandeckung zu erstellen. Dieser ist versetzt in drei Reihen (Pflanzenabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Anteilen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) sowie Überhältern (Eichen, Pflanzenabstand ca. 30 m) zu bepflanzen.
Zudem ist auf dem Flurstück 110/14 extensives Grünland in einer Größe von 2.800 m² zu entwickeln. Das Grünland ist max. 2 x / Jahr zu mähen (frühestens 1. Juni) bzw. extensiv zu beweiden. Pestizid-, Insektizid- und Herbizideinsätze sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.9 Für Anlagen zur Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel Insekten schonende, nach unten strahlende Lampen mit geringer Lockwirkung auf Insekten zulässig (siehe Hinweis B). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 9.10 Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist im Gewerbegebiet an geschlossenen Einfriedungen alle 30 m - pro geschlossene Grundstücksseite jedoch mindestens eine – ebenerdige, mind. 20 cm hohe und 20 cm breite Öffnung im Bodenbereich vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 10.1 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von mindestens 3,00 m, gemessen über der Gradierte der Straße Wasserfahr, anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 11.1 Die als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzten Flächen sind für die temporäre Nutzung als Notwasserweg entsprechend auszumulden und mit einem Gefälle in Richtung Niederbüssauer Weg anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)**12. Fassadenmaterialien**

Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.

13. Werbeanlagen

- 13.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig.
- 13.2 An den Gebäudefassaden sind je Betrieb maximal vier Werbeanlagen in Form eines Schriftzuges und/oder Firmenlogos zulässig. Die Werbeanlagen sind unterhalb der Traufkante anzubringen. Ihre Gesamtgröße darf an den Längsseiten eines Gebäudes jeweils 15 m² und an den Kopfseiten jeweils 10 m² nicht überschreiten.
- 13.3 In den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind Werbeanlagen an den zum Niederbüssauer Weg ausgerichteten Fassaden unzulässig. Im Teilgebiet GE 2 sind zusätzlich Werbeanlagen zu den nach Nordwesten ausgerichteten Fassaden unzulässig.
- 13.4 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.
- 13.5 Bewegliche Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen sind unzulässig. Je Gewerbebetrieb sind bis zu drei Werbefahnen sowie bis zu zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen sind im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Größe von 3 m² oder in Form von Sammeltafeln im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtgröße von 6 m² pro Sichtfläche zulässig. Die Anzahl der Sichtflächen wird auf zwei Sichtflächen je Werbeanlage begrenzt. Die maximal zulässige Höhe für frei stehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m.
- 13.6 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Länge von max. 15 m zulässig. Bei Gebäuden über 30 m Länge darf die Länge einzelner Werbeanlagen die Länge von 15 m und die Summe einzelner Werbeanlagen eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

14. Gebäudegestaltung

Im Gewerbegebiet müssen Dachaufbauten, die um mehr als 2 m über die Dachhaut hinausragen, eine lichtgraue Farbgebung aufweisen.

15. Einfriedungen

In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu max. 3 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z.B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

16. Alleebäume entlang der Baltischen Allee

- 16.1 Der in der Baltischen Allee vorhandene Alleebaumbestand ist eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützte Allee.
- 16.2 Die im Plangebiet vorkommenden Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

17. Fläche für Bahnanlagen

Der Umrichter der Deutschen Bahn AG dient der Stromversorgung der Bahnstrecke 1120 Lübeck-Hamburg. Die Anlage ist nach Planfeststellungsbeschluss vom 18.06.2007, Az.: 57161 Pap 558/06. 1120 errichtet worden.

IV. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

18. Ersatz der Bebauungspläne 17.56.00 Teilbereich I und II sowie 17.56.01

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten sämtliche bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 17.56.01 - Genin Süd - festgesetzt durch Satzung am 25.11.2004 und veröffentlicht am 14.12.2004, des Bebauungsplans 17.56.00 - Genin Süd / Teilbereich I (Anbindung A 20) - , festgesetzt durch Satzung am 24.06.1999 und veröffentlicht am 30.11.1999, sowie des Bebauungsplans 17.56.00 - Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) -, festgesetzt durch Satzung am 30.03.2000 und veröffentlicht am 11.07.2000 außer Kraft.

II. Hinweise

A Bodenverunreinigungen

Auf dem Grundstück Kronsforders Landstraße Nr. 60-68 befindet sich entlang der Straße „Wasserfahr“ die Altablagerung Nr. 102, Wasserfahr. Im Bereich des 2013 abgebrochenen Ziegeleibetriebs an der Kronsforders Landstraße (Flurstück 23/17) sind nicht dokumentierte Gruben durch die Entnahme von Ton und Lehm entstanden, die teilweise mit Abfällen wiederverfüllt wurden. Vor Erdarbeiten sind die Altablagerungen fachgerecht zu beproben und zu bewerten. Abhängig von den Ergebnissen ist über notwendige Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zu befinden.

B Naturschutz

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 27a Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 14. März durchgeführt werden.

Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht, sind die empfohlenen Maßnahmen der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter <http://www.vogelglas.info/>) sowie dem Anhang 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012“ zu beachten.

C Bahnanlagen

Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen gilt das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG) vom 27.12.1993. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Bahnentwässerungen dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlagen sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen ist der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Landeseisenbahnverwaltung zu beteiligen.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen des Einwenders ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

D Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 DSchG hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

E Oberflächenentwässerung

Die mögliche Einleitung von Regenwasser von den Gewerbegrundstücken in die Kanalisation ist auf $q_{Dr} = 88,5 \text{ l/(s*ha)}$ beschränkt. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass ein Abflussbeiwerts $\psi = 0,5$ eingehalten wird. Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 (inkl. der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen) werden auf den Baugrundstücken Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u.a. Rückhaltebecken, Mulden-/Mulden-Rigolensysteme und Dachbegrünungen.

F DIN-Normen

In diesen textlichen Festsetzungen wird auf die DIN-Normen DIN 45691 (Geräuschkontingentierung; Ausgabe Dez. 2006) sowie DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Ausgabe Nov. 1989) Bezug genommen. Die DIN-Normen gelten in der jeweils angegebenen Fassung. Alle verwendeten DIN-Normen liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

G Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/ Gebiet gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Anlagen (zu der textlichen Festsetzung 1.3)

(a) Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Becher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tiers, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (Inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

(b) Pflanzliste (zu den textlichen Festsetzungen 3.1, 8.1 bis 8.8, 9.1, 9.6 bis 9.8)

| Artenauswahl Baumpflanzungen: | |
|---|---------------------|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus |
| Birke | Betula pendula |
| Stieleiche | Quercus robur |
| Vogelkirsche | Prunus avium |
| Winterlinde | Tilia cordata |
| Schwed. Mehlbeere | Sorbus intermedia |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Pflanzgröße Straßenbäume: Hochstämme (HS), mind. Stammumfang 18/20 cm | |
| Pflanzgröße alle anderen Bäume: HS, mind. Stammumfang (StU) 16/18 cm | |

| Artenauswahl Knickpflanzungen: | | |
|---|---------------------|------|
| Hasel | Corylus avellana | 10 % |
| Schlehe | Prunus spinos | 10 % |
| Weißdorn | Crataegus monogyna | 10 % |
| Feldahorn | Acer campestre | 5 % |
| Hundsrose | Rosa canina | 15 % |
| Stieleiche | Quercus robur | 5 % |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia | 5 % |
| Hainbuche | Carpinus betulus | 10 % |
| Holunder | Sambucus nigra | 5 % |
| Schneeball | Viburnum opulus | 10 % |
| Gem. Heckenkirsche | Lonicera xylosteum | 10 % |
| Bergahorn | Acer pseudoplatanus | 5 % |
| Pflanzgrößen: mind. Sträucher oder Heister 60 bis 100 cm | | |
| Überhälter: Hochstämme oder Stammbüsche, StU mind. 14/16 cm | | |

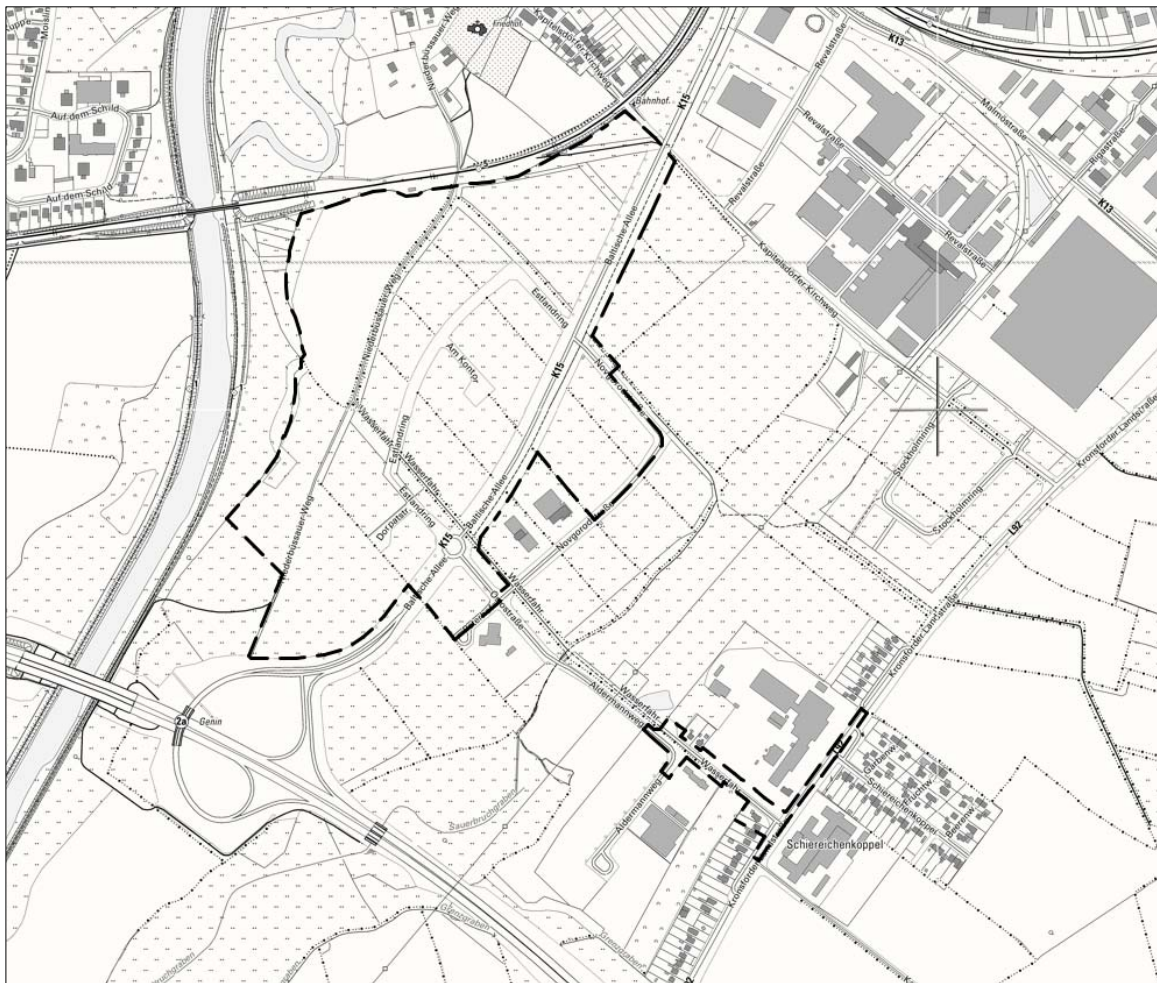
| Artenauswahl Heckenpflanzungen: | |
|--|-------------------|
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Feldahorn | Acer campestre |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Rotbuche | Fagus sylvatica |
| Pflanzgrößen: Heckenpflanzen, mind. 100/125 cm, 2xv. | |

BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr - Stand: Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 15.06.2016



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1. | Einleitung | 5 |
| 1.1 | Lage und Abgrenzung des Plangebiets | 5 |
| 1.2 | Anlass und Erfordernis der Planaufstellung | 6 |
| 1.3 | Planungsrechtliches Verfahren | 7 |
| 2. | Ausgangssituation | 7 |
| 2.1 | Bisherige Entwicklung und Nutzung | 7 |
| 2.1.1 | Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand) | 7 |
| 2.1.2 | Veränderungsabsichten | 9 |
| 2.2 | Verkehrliche Erschließung | 9 |
| 2.3 | Natur und Umwelt | 9 |
| 2.3.1 | Topographie | 9 |
| 2.3.2 | Geologie | 9 |
| 2.3.3 | Bodenversiegelung | 10 |
| 2.3.4 | Altlasten | 10 |
| 2.3.5 | Potentielle Kampfmittelbelastung | 10 |
| 2.3.6 | Natur- und Artenschutz | 10 |
| 2.3.7 | Landschaftsbild / Erholung | 10 |
| 2.4 | Denkmalschutz | 11 |
| 2.5 | Archäologie | 11 |
| 2.6 | Eigentumsverhältnisse | 11 |
| 2.7 | Bisheriges Planungsrecht | 11 |
| 3. | Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen | 14 |
| 3.1 | Vorgaben aus dem Baugesetzbuch | 14 |
| 3.2 | Ziele und Grundsätze der Landesplanung | 14 |
| 3.3 | Darstellungen des Flächennutzungsplans | 15 |
| 3.4 | Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Hansestadt Lübeck | 15 |
| 3.5 | Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck | 16 |
| 3.6 | Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck 2011 | 16 |
| 3.7 | Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ | 18 |
| 4. | Ziele und Zwecke der Planung | 18 |
| 5. | Inhalte der Planung | 19 |
| 5.1 | Flächenbilanz | 19 |
| 5.2 | Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung | 19 |
| 5.2.1 | Art der baulichen Nutzung | 19 |
| 5.2.2 | Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen | 26 |
| 5.2.3 | Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen | 27 |
| 5.2.4 | Nebenanlagen | 27 |
| 5.3 | Verkehrliche Erschließung | 27 |
| 5.3.1 | Äußere Erschließung | 27 |
| 5.3.2 | Vorbereitung der Öffnung des Straßenzuges Baltische Allee – Oslostraße – Wasserfahr – Kronsforder Landstraße | 27 |
| 5.3.3 | Erweiterungsflächen im Knotenpunktbereich Baltische Allee / Oslostraße | 28 |
| 5.3.4 | Innere Erschließung der Flächen westlich der Baltischen Allee | 29 |

| | | |
|-------|--|----|
| 5.3.5 | Innere Erschließung der Flächen an der Novgorodstraße, Peterhof | 29 |
| 5.3.6 | Beschränkung der Anzahl der Grundstückszufahrten | 29 |
| 5.3.7 | Geh- und Radwegeverbindungen | 30 |
| 5.3.8 | Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) | 30 |
| 5.3.9 | Stellplätze, Fahrradstellplätze | 31 |
| 5.4 | Ver- und Entsorgung; Leitungsrechte; Flächen für die Regelung des Wasserabflusses | 31 |
| 5.5 | Immissionsschutz | 32 |
| 5.5.1 | Vom Plangebiet ausgehende Emissionen | 32 |
| 5.5.2 | Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen | 33 |
| 5.6 | Baugestalterische Regelungen | 38 |
| 5.7 | Nachrichtliche Übernahmen | 39 |
| 5.7.1 | Fläche für Bahnanlagen | 39 |
| 5.8 | Außerkräfttreten bisher geltender Pläne | 39 |
| 6. | Umweltbericht | 40 |
| 6.1 | Untersuchungsrahmen | 40 |
| 6.2 | Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung | 41 |
| 6.2.1 | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: | 41 |
| 6.3 | In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung | 43 |
| 6.3.1 | Übergeordnete Ziele: | 43 |
| 6.4 | Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsbedingten Umweltauswirkungen | 44 |
| 6.4.1 | Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen) | 44 |
| 6.4.2 | Schutzgut Boden/Wasser | 46 |
| 6.4.3 | Schutzgut Pflanzen und Tiere | 49 |
| 6.4.4 | Schutzgut Klima/ Luft | 54 |
| 6.4.5 | Schutzgut Landschaftsbild | 55 |
| 6.4.6 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 57 |
| 6.4.7 | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern | 57 |
| 6.5 | Zusammenstellung rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen und ihrer Umsetzung | 57 |
| 6.6 | Massnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können | 58 |
| 6.7 | Ausgleichsmaßnahmen | 58 |
| 6.7.1 | Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsstrukturen | 58 |
| 6.7.2 | Anpflanzung von Straßenbäumen im Estlandring | 59 |
| 6.7.3 | Begrünung der Rad- und Fußwegeachse G1 | 59 |
| 6.7.4 | Begrünung der Gewerbegrundstücke | 60 |
| 6.7.5 | Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft | 62 |
| 6.8 | Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung | 65 |
| 6.9 | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung | 66 |
| 6.10 | Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten | 66 |
| 6.11 | Geplante Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen | 66 |

| | | |
|-------|--|----|
| 6.12 | Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben | 66 |
| 6.13 | Allgemein verständliche Zusammenfassung | 66 |
| 7. | Wesentliche Auswirkungen der Planung | 68 |
| 7.1 | Auswirkungen auf die Umwelt | 68 |
| 7.1.1 | Auswirkungen auf Natur- und Landschaft | 68 |
| 7.1.2 | Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen | 68 |
| 7.1.3 | Berücksichtigung des Hochwasserschutzes | 68 |
| 7.2 | Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung | 68 |
| 7.3 | Verkehrliche Auswirkungen | 69 |
| 7.4 | Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen | 69 |
| 8. | Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans | 70 |
| 9. | Finanzielle Auswirkungen | 70 |
| 9.1 | Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe) | 70 |
| 9.2 | Ausgaben (Kosten und Finanzierung) | 70 |
| 10. | Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten | 71 |
| 10.1 | Verfahrensübersicht | 71 |
| 10.2 | Rechtsgrundlagen | 71 |
| 10.3 | Fachgutachten | 72 |
| 10.4 | Anlagen zum Umweltbericht: | 73 |

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans liegt im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Schiereichenkoppel und umfasst große Teile der Flächen zwischen Baltischer Allee und Elbe-Lübeck-Kanal. Darüber hinaus umfasst es einzelne Flächen, die östlich an die Baltische Allee grenzen sowie einen Teilbereich, der im Wesentlichen Verkehrsflächen der Straßen Oslostraße, Aldermannweg, Wasserfah und Kronsforders Landstraße sowie einzelne angrenzende Flächen beinhaltet. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 38 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwei Teilbereiche:

Teilbereich I

Der Teilbereich I wird begrenzt durch die Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals im Westen, den Zubringer zur Autobahn A 20 im Süden, die Straßen Peterhof, Baltische Allee und Novgorodstraße im Osten und die Bahnlinie 1120 Hamburg – Lübeck im Norden.

Im Einzelnen umfasst der Teilbereich I des Geltungsbereichs die Flurstücke 87, 86 tlw., 9/1, 40, 35, 15/4, 14/7, 51, 50, 26/3, 26/12, 41, 42, 26/16, 13/6 tlw., 13/3, 12/1, 94, 13/4 tlw., 12/3 tlw., 11/1, 10/1, 26/6, 10/3 tlw., 10/2 tlw., 26/7 tlw. aus Flur 4 der Gemarkung Genin, die Flurstücke 31, 26, 38/1, 32/21, 32/19, 32/17, 32/16, 33, 25/1, 24/1, 38/4, 32/4, 79, 32/7, 83 tlw., 32/23, 80, 82, 81 aus Flur 5 der Gemarkung Genin sowie die Flurstücke 177 und 176 aus Flur 6 der Gemarkung Genin.

Teilbereich II

Der Teilbereich II umfasst den östlichen Abschnitt der Oslostraße, der Straße Wasserfah sowie die Kronsforders Landstraße im Abschnitt zwischen Aldermannweg und Karkbreite. Teilweise werden, wo erforderlich, angrenzende Grundstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Im Einzelnen umfasst der Teilbereich II des Geltungsbereichs die Flurstücke 23/14, 23/17 tlw., 23/2 tlw., 23/4 tlw., 23/16 tlw., 26/11 aus Flur 4 der Gemarkung Genin, die Flurstücke 87, 90, 91 tlw., 34/2, 34/4, 34/21 tlw. aus Flur 5 der Gemarkung Genin sowie das Flurstück 8/23 tlw. aus Flur 1 der Gemarkung Vorrade.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wie folgt angepasst:

- Die Baltische Allee wird im Bereich des Plangebiets vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.
- Die beiden mit dem Bebauungsplan 17.56.01 überplanten Gewerbegebiete westlich der Novgorodstraße und nördlich der Straße Peterhof werden einschließlich der begleitenden Grünflächen und Teilen der begleitenden Straßenverkehrsflächen (Novgorodstraße, Oslostraße, Peterhof) einbezogen.
- Das im Bebauungsplan 17.56.00 als Besonderes Wohngebiet festgesetzte Grundstück Kronsforders Landstraße Nr. 72 wird einbezogen.
- Im Bereich des ehemaligen Ziegeleigrundstücks an der Straße Wasserfah wird der Geltungsbereich auf die notwendigen Straßenerweiterungsflächen zurückgenommen. Zugleich wird der Geltungsbereich auf dem Grundstück westlich der Kronsforders Landstraße um die notwendigen Straßenerweiterungsflächen erweitert.
- Der Abschnitt der Oslostraße zwischen der Einmündung Peterhof und dem Anschluss der Straße Wasserfah einschließlich der begleitenden Grundstücksflächen wird wieder aus

dem Geltungsbereich herausgenommen, da für diesen Abschnitt kein Planungserfordernis besteht.

Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie nach eingehender Prüfung der langfristig erforderlichen Ausbauquerschnitte des Straßenzuges Oslostraße – Wasserfahr – Kronsfordter Landstraße wurde der Geltungsbereich in der Fassung zur Behördenbeteiligung bzw. Öffentlichen Auslegung (§ 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB) um private Grundstücksflächen im Bereich der Straße Wasserfahr (Teile der Flurstücke 23/2, 23/4, 23/17) sowie im Bereich Novgorodstraße (Flurstücke 10/2 und 10/3) erweitert. Gleichzeitig wurde das Flurstück 34/39 wieder aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da für diese Fläche kein Planungserfordernis besteht.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 2012 wurde ein „Gewerbeflächenkonzept für die Hansestadt Lübeck“¹ erarbeitet. Dieses benennt insbesondere einen Bedarf an größeren, zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen von mehr als 5 ha. Die Hansestadt Lübeck verfügt in dieser Kategorie lediglich über wenige Restflächen in bereits bestehenden Gewerbegebieten.

Das Plangebiet an der Baltischen Allee verfügt über eine sehr gute überregionale Anbindung an die Autobahnen A 20 und im weiteren Verlauf an die A 1. Die Flächen im Plangebiet bieten die Möglichkeit, auch größere zusammenhängende Gewerbegrundstücke zu entwickeln.

Der für das Plangebiet bisher geltende Bebauungsplan 17.56.01 - Genin Süd - weist westlich der Baltischen Allee eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel aus, die 2004 aufgrund eines konkreten Interesses zur Errichtung eines Möbelmarktes mit ergänzenden Einzelhandelsbetrieben beschlossen wurde. Durch die Entwicklungen an den Einzelhandelsstandorten Dänischburg und Herrenholz sind die seinerzeit in Genin Süd vorgesehenen Flächen für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung nicht mehr marktgängig. Eine Einzelhandelsentwicklung am Standort entspricht auch nicht mehr den Planungszielen der Hansestadt Lübeck.

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt daher, das Plangebiet als klassisches Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Planung ist geeignet, neue Kapazitäten für die Ansiedlung von externen oder die Erweiterung von bereits in Lübeck ansässigen Unternehmen zu schaffen.

Darüber hinaus ist es das Ziel der Planung, eine Änderung der Verkehrsführung im Bereich Genin Süd vorzubereiten. Da mehrere Verkehrsknotenpunkte an der Baltischen Allee in ihrer Leistungsfähigkeit bereits eingeschränkt bzw. überlastet sind, soll mit dem Bebauungsplan 17.57.00 die Schaffung einer weiteren Querverbindung zwischen Kronsfordter Landstraße und Baltischer Allee vorbereitet werden. Hierzu soll die Sackgassenlage der Verkehrswege Oslostraße / Wasserfahr aufgehoben werden.

Die Hansestadt Lübeck hat 2015 das Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“ als Grundlage für die Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung der kommenden 15 Jahre erstellt. Bei der Auswahl der Flächen wurde eine Abgrenzung der Siedlungsentwicklung auch im Hinblick auf die Rahmenbedingungen für eine naturräumliche Aufwertung der Außenbereiche vorgenommen. Dabei wurden verschiedene Flächen in Hinblick auf ihre Standorteignung und Realisierbarkeit untersucht und kategorisiert. Im Süden der Hansestadt wurde der westliche Teilbereich des Suchraums G 7 („Genin Süd“, südöstlich Kronsfordter Landstraße/ südlich Karkbreite bis zur A 20) als prioritär zu entwickeln (Kategorie 1) bewertet. Der südöstliche Teilbereich des Suchraums G 7 („Genin Süd“, beidseitig Karkbreite bis

¹ NIW, Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck, Hannover, 07.11.2012

zur A20) und der Suchraum G 8 („Niemark“, südwestlich der A 20 beidseitig der Kronsforders Landstraße) wurden als vorzuhaltende Gewerbeflächen (Kategorie 2) bewertet.

Beide genannten Suchräume G 7 und G 8 liegen außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 17.57.00. Derzeit besteht eine Anbindung dieser Flächen an das überörtliche Straßennetz (Baltische Allee, A 20) über die Kronsforders Landstraße und die Malmöstraße. Die Öffnung des Straßenzuges Kronsforders Landstraße – Wasserfahr – Oslostraße – Baltische Allee würde daher auch wesentlich zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung dieser Flächen beitragen und ihre Entwicklung begünstigen.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der vorgenannten Planungsziele ist die 121. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr -, da die Planungen auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umgesetzt werden können.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr - und die zugehörige 121. Änderung des Flächennutzungsplans wurden am 06.07.2015 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Der Bebauungsplan 17.57.00 wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), im Normalverfahren aufgestellt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs durchgeführt.

FNÄnderung im Parallelverfahren

Für die westlich der Baltischen Allee gelegenen Teile des Plangebiets sowie für den Straßenzug Kronsforders Landstraße – Wasserfahr - Oslostraße – Baltische Allee wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 17.57.00 die 121. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Beabsichtigt ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung „Sonderbaufläche“ in „Gewerbliche Baufläche“. Die Darstellung der zwischen der Sonderbaufläche, der Bahnlinie und der Baltischen Allee gelegenen „Grünfläche“ soll zu „Bahnanlagen“ geändert werden.

Der Straßenzug Kronsforders Landstraße – Wasserfahr - Oslostraße – Baltische Allee soll zukünftig als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

2.1.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Flächen des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr - sind Teil des Gewerbegebiets Genin Süd, dessen gewerbliche Entwicklung in den 1970er Jahren begann. Das Gewerbegebiet ist derzeit das zweitgrößte zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiet der Hansestadt und ist zwischen Malmöstraße, Kronsforders Landstraße, Autobahn A 20 und der Niederung des Elbe-Lübeck-

Kanals gelegen. Die Entwicklung des Gewerbegebiets Genin Süd hat sich bislang nur auf den Flächen östlich der Baltischen Allee vollzogen.

Teilbereich I

Der zwischen der Baltischen Allee und dem Niederbüssauer Weg gelegene Teil des Plangebiets ist noch unbebaut und stellt sich als eine weitgehend ebene, landwirtschaftliche Brachfläche dar. Im südwestlichen Bereich sowie am West- und Nordrand der Fläche sind vereinzelte Knickstrukturen vorhanden. Im Norden befindet sich ein Umrichterwerk der Deutschen Bahn AG (Bahnstrom).

Der Niederbüssauer Weg verbindet als Rad- und Fußweg und landwirtschaftlicher Weg den Ortsteil Alt-Genin mit dem Landschaftsraum der Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals. Der Weg ist am östlichen Rand mit Knickstrukturen bestanden. Westlich des Niederbüssauer Wegs schließen sich den Gewerbegebieten zugeordnete Ausgleichsflächen an.

Das in den Geltungsbereich einbezogene Gewerbegrundstück an der Novgorodstraße ist bereits durch einen Gewerbebetrieb mit einer großen Halle bebaut. Auf dem Grundstück Peterhof / Oslostraße befindet sich derzeit ein gewerbliches Bauvorhaben in Umsetzung.

Teilbereich II

Die Oslostraße und der sich anschließende Aldermannweg erschließen den südwestlichen Bereich, die Straße Wasserfahr den südöstlichen Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes Genin Süd. Dazwischen war im derzeit geltenden Bebauungsplan eine Busschleuse vorgesehen, die eine Durchfahrt für den ÖPNV, aber nicht für allgemeine Verkehre ermöglichen sollte. Diese Busschleuse wurde bisher nicht realisiert, stattdessen wurde zwischen Oslostraße und Wasserfahr eine Anpflanzung vorgenommen.

Die Fläche der ehemaligen Ziegelei nördlich der Wasserfahr / westlich Kronsforders Landstraße liegt größtenteils brach und wird in Teilen gewerblich als offener Lagerplatz genutzt. Von dem ehemaligen Ziegeleigrundstück umgeben, befinden sich zwei Grundstücke mit eingeschossigen Einfamilienhäusern (Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12).

Die Grundstücke Kronsforders Landstraße Nr. 70 und Nr. 72 sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Nutzungen in der Umgebung

Die übrigen, östlich der Baltischen Allee gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen sind in den vergangenen Jahren größtenteils bereits bebaut worden. In den Bereichen Malmöstraße und Novgorodstraße prägen großmaßstäbliche Hallenbauten das städtebauliche Erscheinungsbild.

An der Straße Peterhof sind eine Tankstelle und eine Vergnügungsstätte vorhanden.

Entlang der Westseite der Kronsforders Landstraße ist eine straßenbegleitende Wohnnutzung vorhanden. Eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung setzt sich östlich der Kronsforders Landstraße in der Straße Schiereichenkoppel fort. Südlich der Siedlung Schiereichenkoppel befindet sich vis-à-vis der Einmündung der Straße Wasserfahr in die Kronsforders Landstraße ein Gewerbebetrieb.

Südlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 20. Westlich verläuft der Elbe-Lübeck-Kanal mit seinen Niederungsbereichen, im Weiteren schließt sich der Stadtteil Moisling an.

Im Norden bildet die Bahnlinie Hamburg – Lübeck eine deutliche Zäsur zum Siedlungsbereich von Alt-Genin. Letzterer wird insbesondere durch die denkmalgeschützte Kapitelskirche St. Georg, durch in Umnutzung befindliche Hoflagen sowie Einfamilienhausnutzungen geprägt.

2.1.2 Veränderungsabsichten

Es besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse zweier Gewerbebetriebe im nordwestlichen Teilbereich I des Plangebiets.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Baltische Allee und die Kronsforder Landstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Flächen westlich der Baltischen Allee sind bislang verkehrlich noch nicht erschlossen.

Für die Gewerbeflächen östlich der Baltischen Allee übernimmt die Oslostraße die wesentliche Erschließungsfunktion. Die hieran anschließenden Straßen Peterhof und Novgorodstraße sind bereits vollständig hergestellt. Derzeit endet die Oslostraße im Osten in der Sackgasse Aldermannweg, wo eine Wendeanlage besteht.

Die von der Kronsforder Landstraße abzweigende Straße Wasserfahr erschließt das Grundstück der ehemaligen Ziegelei sowie zwei mit Einzelhäusern bestandene Grundstücke. Die Straße endet in einer Wendeanlage.

Eine Verbindung zwischen Oslostraße und der Wasserfahr bzw. der Baltischen Allee und der Kronsforder Landstraße ist derzeit nur in Form eines durchgängigen Geh- und Radweges vorhanden. Für den motorisierten Durchgangsverkehr ist eine Querung derzeit nicht möglich, beide Erschließungsstraßen enden als Sackgassen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist zwischen der Straße Wasserfahr über die Baltische Allee hinweg bis zum Niederbüssauer Weg ein Rad- und Fußweg angelegt, der im Weiteren bis nach Alt-Genin führt. Die Querung der Baltischen Allee ist als Unterführung angelegt.

Weiter nördlich verläuft zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße entlang der Novgorodstraße und im weiteren Verlauf durch die Ausgleichsflächen des Sauren Bruchs eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung.

ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Erschließung entspricht nicht den Standards des aktuellen, 3. Regionalen Verkehrsplanes der Hansestadt Lübeck. Die Notwendigkeit einer ÖPNV-Erschließung ist im Zusammenhang mit den fortschreitenden Grundstücksvergaben und deren Nutzungen zu prüfen.

2.3 Natur und Umwelt

Nachfolgend sind hier nur verkürzt die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Planung dargelegt. Zur dezidierten Beschreibung der Ausgangssituation im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild und sonstige Umweltbelange wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen (siehe unter Kap. 6).

2.3.1 Topographie

Die Geländehöhe liegt im Mittel bei ca. 11 m bis 14 m über Normalhöhennull (NHN). Westlich des Niederbüssauer Wegs fällt das Gelände in Richtung Elbe-Lübeck-Kanal stark ab. In der Mitte des Teilbereichs I ist ein leichter Höhenrücken zu erkennen.

2.3.2 Geologie

Für die westlich der Baltischen Allee gelegenen Flächen des Plangebiets (Teilbereich I) wurde 2016 ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept² erstellt. In diesem Zusammenhang wurden auch ältere Daten zum Baugrund ausgewertet und diese durch weitere Bohrungen ergänzt.

² Lehnert + Wittorf, Regenwasserbewirtschaftungskonzept I 13716/1a, Lübeck, 30.05.2016

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen ist das Plangebiet oberflächlich durch bindige eiszeitliche Ablagerungen im Quartär aus einer Hauptdeckschicht meist aus Geschiebemergel, aber auch mit Beckenschluff und -tonen geprägt. Örtlich enthalten diese bindigen Deckschichtenhorizonte auch geringmächtige, sandig / kiesige Zwischenlagen. Unterlagert wird die bindige Deckschicht in weiten Teilen übersiegend aus saalezeitlichen, in Rinnen auch aus elsterzeitlichen Sanden. Sie können in wechselndem Maße von bindigen Zwischenlagen aus Schluff-Ton und Geschiebemergel unterbrochen werden.³

Im Plangebiet herrschen unterschiedliche Grundwasserverhältnisse. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel bei etwa 5 m über NHN. Auf dem Geschiebemergel wurden z.T. Stau- und Schichtwasservorkommen mit unterschiedlichen Flurabständen festgestellt.

2.3.3 Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist in den westlich der Baltischen Allee gelegenen Bereichen nicht bebaut und dementsprechend unversiegelt. Die westlich des Niederbüssauer Wegs befindlichen Ausgleichsflächen sind ebenfalls unversiegelt. Die weiteren Flächen des Plangebiets sind als Gewerbe- oder Verkehrsflächen ganz überwiegend versiegelt.

2.3.4 Altlasten

Für die westlich der Baltischen Allee gelegenen Flächen des Plangebiets wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2010⁴ keine Hinweise auf Altlasten oder relevante Schadstoffbelastungen im Untergrund festgestellt.

Auf dem Grundstück Kronsfordter Landstraße Nr. 60-68 befindet sich entlang der Straße „Wasserfahr“ die Altablagerung Nr. 102, Wasserfahr. Vor Erdarbeiten ist die Altablagerung fachgerecht zu beproben und zu bewerten. Abhängig von den Ergebnissen ist über notwendige Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der verkehrlichen Baumaßnahmen zu befinden. Im weiteren Bereich des Bebauungsplans sind kleinere Altablagerungen nicht auszuschließen. Im Bereich des 2013 abgebrochenen Ziegeleibetriebs an der Kronsfordter Landstraße (Flurstück 23/17) sind nicht dokumentierte Gruben durch die Entnahme von Ton und Lehm entstanden, die teilweise mit Abfällen wiederverfüllt wurden.

2.3.5 Potentielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes im Landeskriminalamt beim Innenministerium Schleswig-Holstein vom 08.04.2016 sind im Geltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/ Gebiet gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

2.3.6 Natur- und Artenschutz

Vegetationsbestand

siehe Umweltbericht

Natur- und Artenschutz

siehe Umweltbericht

2.3.7 Landschaftsbild / Erholung

siehe Umweltbericht

³ Lehnert + Wittorf, Regenwasserbewirtschaftungskonzept I 13716/1a, Lübeck, 30.05.2016

⁴ IBG, Baugrunduntersuchung vom 29.11.2010

2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine vorhandenen Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) bekannt.

UNESCO Welterbe „Lübecker Altstadt“

Das Plangebiet liegt ca. 3 km südwestlich des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Gemäß DSchG SH 2015 stehen Welterbestätten als Schutzzonen unter Denkmalschutz, ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Bei Bauvorhaben und Planungen außerhalb der Altstadt und deren Pufferzone sind insbesondere die schützenswerten Ansichten und Sichtachsen zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3.7).

Gründenkmal

Der Niederbüssauer Weg ist eine lange bestehende Wegestruktur, die in dem Abschnitt zwischen Bahnlinie und Autobahn A 20 teils einseitig, teils beidseitig durch Knickstrukturen gesäumt wird. Eine Unterschutzstellung des Niederbüssauer Wegs als Gründenkmal im Sinne des DSchG § 2 Abs. 2 Satz 3 wird zurzeit durch die Untere Denkmalbehörde geprüft.

2.5 Archäologie

Für die westlich der Baltischen Allee gelegenen Flächen des Plangebiets wurden 2007 umfangreiche archäologische Beobachtungen und Grabungen durchgeführt. Es wurden die im Lübecker Bereich bislang frühesten Siedlungsbefunde entdeckt, die in der überregionalen Forschung Beachtung gefunden haben. Die Grabungen in diesem Teilbereich des Plangebiets gelten als abgeschlossen. Es ist davon auszugehen, dass sich in den weiteren, nicht untersuchten Bereichen des Plangebiets Befundsituationen befinden können, die vor Baumaßnahmen eine vorherige archäologische Prospektion und eventuelle Ausgrabung, Dokumentation und Bergung notwendig machen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die künftig gewerblich zu nutzenden Flächen westlich der Baltischen Allee befinden sich überwiegend im Eigentum der KWL GmbH. Eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets ist bereits an ein Unternehmen verkauft worden.

Die bereits bestehenden Verkehrsflächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die noch zu erstellenden Verkehrswege werden nach der vollzogenen Übernahme in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen.

Die westlich des Niederbüssauer Wegs gelegenen Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der KWL GmbH, teilweise in Privateigentum.

Die restlichen Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

2.7 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von drei Bebauungsplänen. Es umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 17.56.01 sowie Teile der Bebauungspläne 17.56.00 - Genin Süd / Teilbereich I (Anbindung A 20) – und 17.56.00 - Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) –. Für den nördlichen Teil des im Plangebiet gelegenen Abschnitts der Kronsfordter Landstraße liegt kein geltender Bebauungsplan vor.

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

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebiets die Verkehrsflächen und die Nebenflächen (Verkehrsgrün) der Straße Baltische Allee fest. Der Querschnitt der Straße ist insgesamt mit

45 m festgesetzt. Das Straßenprofil sieht beidseitig einen 10 m breiten Grünstreifen sowie einen 1,5 m breiten Baumstreifen vor. Ein Geh- und Radweg ist nur auf der östlichen Seite vorgesehen. Die Straßenentwässerung erfolgt durch offene, straßenbegleitende Mulden. Festgesetzt ist die Pflanzung von Baumreihen beidseits der Fahrbahn, um einen Alleecharakter zu erzeugen.

17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) -

Mit dem Bebauungsplan 17.56.00 wurden im Jahr 2000 erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung auf der gesamten Ausdehnung des heutigen Gewerbegebietes Genin Süd, einschließlich der erforderlichen Ausgleichsflächen, geschaffen.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans 17.57.00 setzt der geltende Bebauungsplan 17.56.00 auf den Flächen zwischen Niederbüssauer Weg und der Baltischen Allee Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,7 in abweichender Bauweise fest. Innerhalb des Baugebiets wurde eine Gliederung der Gebäudehöhe von Südosten (max. 27 m Firsthöhe über Normalnull) nach Nordwesten (max. 20 m über Normalnull) vorgenommen. Für die Gewerbegebiete ist eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen (nur zur Versorgung des Gebietes oder in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- oder Reparaturbetrieben). Weiterhin sind für das Baugebiet maximal zulässige emissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel sowie Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Zufahrten ist auf eine Zufahrt je Grundstück beschränkt, die maximale Breite auf 6 m. Das festgesetzte Gewerbegebiet ist durch eine Grünfläche unterbrochen. Mit der festgesetzten Grünfläche wird ein im Bestand vorhandener Knick nachvollzogen. Zwei Knickdurchbrüche zur Erschließung sind festgesetzt.

Der überwiegende Teil der gewerblichen Baugebiete westlich der Baltischen Allee des Bebauungsplans 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd - ist mit dem Bebauungsplan 17.56.01 überplant worden (s.u.).

Die Flächen westlich des Niederbüssauer Wegs sind als private Grünflächen und Maßnahmenflächen für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Maßnahmenflächen A 1 und A 2). Auf beiden Flächen ist durch eine extensive Bewirtschaftung artenreiches Grünland zu entwickeln. Auf der Fläche A 2 sind parallel zu den Höhenlinien Baumpflanzungen vorzunehmen.

Am nördlichen Rand des Plangebiets ist eine private Grünfläche als Maßnahmenfläche (Maßnahmenfläche A 3) festgesetzt, auf der Sukzessionsflächen entwickelt werden sollen. Die Fläche ist mittlerweile mit einem Umrichterwerk der Deutschen Bahn AG bebaut worden. In der Verlängerung der Novgorodstraße ist zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg eine öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungsgeboten festgesetzt in der auch eine Fuß- und Radwegeverbindung verlaufen soll.

Entlang der Baltischen Allee ist eine private Grünfläche als Abstandsgrün zwischen Gewerbegebiet und Straße festgesetzt. Der Niederbüssauer Weg ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Auf der Verkehrsfläche und sich im Süden anschließenden privaten Grünflächen ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Straßen Oslostraße, Wasserfahr und Kronsforders Landstraße sind als Verkehrsflächen festgesetzt. Im Übergang zwischen Oslostraße und Wasserfahr setzt der Bebauungsplan auf der Verkehrsfläche ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher fest.

Das Grundstück der ehemaligen Ziegelei ist als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7 in abweichender Bauweise festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 24 m.

Südlich der Straße Wasserfahr ist eine private Grünfläche als Maßnahmenfläche (Maßnahmenfläche A 7) festgesetzt.

Die Grundstücke Kronsforders Landstraße Nr. 70 und 72 sind als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. In den Gewerbegebieten und im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan trifft weiterhin Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsgeboten, zu Regelungen des Wasserabflusses sowie Gestaltungsvorgaben (Einfriedungen und Werbeanlagen).

17.56.01 – Genin Süd

Mit dem geltenden Bebauungsplan 17.56.01 - Genin Süd - von 2004 wurde für die westlich der Baltischen Allee gelegenen Flächen Planungsrecht für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geschaffen. Der Bebauungsplan setzt auf der rund 14 ha großen Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 78.500 m² fest. Hierin enthalten sind rund 22.200 m² Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, verteilt auf einen Verbrauchermarkt sowie ergänzende Fachmärkte, unter anderem aus den Bereichen Sport und Spiel. Das Sondergebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,7 in abweichender Bauweise festgesetzt. Für das Sondergebiet wurde eine Staffelung der Firsthöhe von Süden nach Norden von 27 m auf 35 m über Normalnull festgesetzt. Auf den Flächen des Sondergebiets wurden Festsetzungen für ein Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit getroffen. Im Süden und Norden des Sondergebiets ermöglichen diese eine Ost-West-Querung von der Baltischen Allee zum Niederbüssauer Weg. Im Osten des Sondergebiets werden Geh- und Fahrrechte entlang der Baltischen Allee geführt.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus drei Baufelder als Gewerbegebiete fest. Westlich des Kreisverkehrs an der Ecke Baltische Allee / Dorpatstraße ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 in abweichender Bauweise mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 27 m über Normalnull festgesetzt. Das gegenüberliegende Gewerbegebiet, südlich des Kreisverkehrs an der Ecke Oslostraße/Peterhof gelegen, ist mit einer Grundflächenzahl von 0,7 in abweichender Bauweise und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 25 m über Normalnull festgesetzt. Südlich des Knotenpunkts Baltische Allee/ Novgorodstraße wurde ein Gewerbegebiet ebenfalls mit einer Grundflächenzahl von 0,7 in abweichender Bauweise, allerdings mit einer zulässigen Firsthöhe von 35 m über Normalnull festgesetzt.

Für alle drei Baugebiete trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen und Schalleistungspegeln. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in allen Baugebieten durch Baugrenzen in Form von Flächenausweisungen festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf in den Baugebieten durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt die Baltische Allee im Bereich des Kreisverkehrs, die Dorpatstraße, ein Teilstück der Novgorodstraße und den Niederbüssauer Weg als Straßenverkehrsflächen fest.

In den Randbereichen des Plangebiets sind Bereiche als private Grünflächen zum Teil überlagernd als Ausgleichsflächen festgesetzt. Nordöstlich der Dorpatstraße und der Novgorodstraße wurden Festsetzungen für öffentliche Grünflächen getroffen. Der Bebauungsplan trifft weiterhin Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsgeboten, zu Regelungen des Wasserabflusses sowie Gestaltungsvorgaben (Einfriedungen und Werbeanlagen).

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

Vor dem Hintergrund, dass durch historisch gewachsene Strukturen vielerorts Gemengelagen entstanden sind, in denen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen z.T. in enger Verzahnung sind, so dass Nutzungskonflikte entstehen, haben Bund und Land in Gesetzen, Erlassen und Planungen Vorgaben zur Weiterentwicklung gewachsener örtlicher Strukturen und den damit verbundenen Konflikten gemacht. Darauf aufbauend hat die Hansestadt Lübeck Entwicklungsziele für die verschiedenen Siedlungsstrukturen in städtischen Konzepten formuliert und beschlossen.

3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach den Grundsätzen des § 1 BauGB u. a. insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung,
- die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Diese Grundsätze des Baugesetzbuches sind Ausdruck einer Stadtentwicklungspolitik des Bundes, die die Innenentwicklung und Urbanität der Städte stärken und im Sinne der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Ortsteile und Gemengelagen weiterentwickeln will. Dabei gilt es u.a. mögliche Emissionen wie z.B. Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen zu berücksichtigen, ebenso wie die Belange der Wirtschaft einzubeziehen, mit dem Ziel ein verträgliches Miteinander zu erreichen.

3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum II dargelegt. Der LEP 2010 weist in Schleswig-Holstein erstmals Landesentwicklungsachsen aus. Diese orientieren sich an den wichtigen überregionalen Verkehrsstrassen. Auch die A 20 ist als Landesentwicklungsachse dargestellt. Gemäß LEP können an den Landesentwicklungsachsen in den Regionalplänen Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung festgelegt werden (Grundsatz). Diese sind insbesondere verkehrsintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind.

Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt den Bereich, in dem das Plangebiet liegt, als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung, die durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von u.a. gewerblichen Bauflächen dieser Aufgabe gerecht werden (Ziel der Raumordnung). Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung des Achsenraums, innerhalb dessen sich die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung im Wesentlichen vollziehen soll (Ziel der Raumordnung). Im Oberzentrum Lübeck sollen neue Industrie- und Gewerbeflächen ausschließlich dort entwickelt werden, wo eine tragfähige regionale Infrastruktur vorhanden ist (Grundsatz der Raumordnung). Aufgrund der vorhandenen

guten innerstädtischen und der sehr guten überregionalen Anbindung über die Autobahnen A20 und A1 ist die Planung geeignet, den Wirtschaftsstandort zu stärken.

Der westlich angrenzende Bereich des Elbe-Lübeck-Kanals ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. Darüber hinaus sollen in diesen Bereichen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesen Gebieten besonders zu unterstützen und zu fördern (Grundsatz der Raumordnung).

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans 17.57.00 verfolgte Entwicklung gewerblicher Flächen mit guter bis sehr guter verkehrlicher Anbindung steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, in der bisher geltenden Fassung, stellt den Bereich zwischen der Baltischen Allee und dem Niederbüssauer Weg als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Westlich angrenzend, zwischen Niederbüssauer Weg und Elbe-Lübeck-Kanal, ist eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Zwischen der Sonderbaufläche, der Bahnlinie und der Baltischen Allee ist „Grünfläche“ dargestellt.

Die Baltische Allee und die Kronsfordter Landstraße sind als „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Den Bereich Oslostraße und Wasserfahr stellt der Flächennutzungsplan derzeit als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar.

Die Bereiche entlang der Kronsfordter Landstraße sind nördlich der Straße Wasserfahr als „Gewerbliche Bauflächen“, südlich der Straße Wasserfahr als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren 17.57.00 wird ein Bauleitplanverfahren zur 121. Änderung des FNPs in Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt.

3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Hansestadt Lübeck

Im Entwicklungskonzept Lübeck aus dem Jahr 2003 liegt das Plangebiet innerhalb der Umgrenzung zentraler städtischer Bereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet, innerhalb dessen sich die Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung konzentrieren sollen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010), das im März 2010 von der Bürgerschaft beschlossen wurde, wird der Gewerbebestandort Genin als wichtiger Motor der gewerblichen Entwicklung benannt.

Südöstlich des Plangebiets definiert das ISEK 2010 zwei weitere Gewerbebesuchsräume, die auch das Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ aufgreift. Der westliche Teilbereich des Suchraums G 7 („Genin Süd“, südöstlich Kronsfordter Landstraße/ südlich Karkbreite bis zur A 20) ist der Kategorie 1 zugeordnet und daher als prioritär zu entwickeln. Der südöstliche Teilbereich des Suchraums G 7 („Genin Süd“, beidseitig Karkbreite bis zur A 20) und der Suchraum G 8 („Niemark“, südwestlich der A 20 beidseitig der Kronsfordter Landstraße) wurden als vorzuhaltende Gewerbeflächen (Kategorie 2) bewertet. Zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Flächen wird ein Ausbau der heutigen Sackgasse „Wasserfahr“ für den Durchgangsverkehr empfohlen.

3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Plangebiet liegt selbst in keinem besonders wertvollen Landschaftsbereich, grenzt aber im Westen zum Elbe-Lübeck-Kanal an einen entsprechenden Bereich an.

Im gültigen Landschaftsplan sind in der Karte „Entwicklung“ (2008) die Flächen östlich des Niederbüssauer Wegs als „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“ dargestellt. Dieser Bereich wird von Knickstrukturen, die von der Baltischen Allee nach Nordwesten sowie entlang des Niederbüssauer Wegs verlaufen, gegliedert. Westlich des Niederbüssauer Wegs stellt der Landschaftsplan „Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dar. Der im Westen an das Plangebiet angrenzende Elbe-Lübeck-Kanal ist Teil einer Biotopverbundfläche gemäß § 1 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz.

Im Entwicklungskonzept Erholung ist der Niederbüssauer Weg als ergänzender Fuß- und Radwanderweg dargestellt.

Im Entwurf des thematischen Landschaftsplans „Klimawandel in Lübeck“ stellt die Karte „Frischgebiete und Erholung“ (September 2014) die Flächen entlang des Elbe-Lübeck-Kanals als Kaltluftentstehungsgebiete und Luftaustauschbahn dar, die zu erhalten sind. Es handelt sich dabei um eine von zwei Hauptluftleitbahnen, die die Lübecker Innenstadt bei austauscharmen Wetterlagen mit Frischluft aus Kaltluftentstehungsgebieten versorgen.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck 2011

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 24.02.2011 ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) beschlossen. Wesentliche Ziele des Zentrenkonzeptes sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Zentrenkonzept ist bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten.

Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept aus:

- der „Lübecker Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente,
- einer Gliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte Lübecks (Lübecker Zentrensystem) in die Kategorien Innenstadt (Hauptzentrum), Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren, Sonderstandorte (differenziert nach Sonderstandorten (über-) regionaler Bedeutung und nach sonstigen Sonderstandorten),
- einer Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Lübecks und der Sonderstandorte (über-) regionaler Bedeutung sowie
- den Lübecker Leitsätzen zur Stärkung der Zentren und Sicherung der Nahversorgung einschließlich der zugehörigen Ausführungen.

Die Lübecker Sortimentsliste unterscheidet drei allgemeine Arten von Sortimenten:

Zentrenrelevante Sortimente

- - Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- - Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- - Schuhe
- - Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- - Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- - Bücher

- - Schreibwaren (Fachhandel)
- - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- - Musikinstrumente
- - Hausrat
- - Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- - Foto, Film
- - Optik
- - Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
- - Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- - Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- - Beleuchtung
- - Computer, Telekommunikation
- - Uhren und Schmuck
- - Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- - Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- - Fahrräder (inkl. Zubehör)
- - Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- - Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- - Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel / Friseurartikel
- - Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- - Schnittblumen
- - Zeitungen / Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

Nichtzentrenrelevante Sortimente

- - Möbel (inkl. Matratzen)
- - Antiquitäten (Möbel)
- - Sportgroßgeräte
- - Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- - Farben, Lacke
- - Tapeten
- - Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- - Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- - Sanitärwaren
- - Werkzeuge, Eisenwaren
- - Kfz-Zubehör
- - Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- - Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- - Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zentrenkonzept ausgewiesenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren an einem städtebaulich nicht integrierten Standort. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet ist demnach zum Schutz der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche gemäß den Leitsätzen 3 und 4 des Zentrenkonzepts nicht möglich. Ausnahmen können für untergeordnete

Verkaufsstätten von produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben gemacht werden (Leitsatz 6).

Das Plangebiet ist im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept als ein geplanter sonstiger Sonderstandort für den Einzelhandeldargestellt.

3.7 Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“

Im September 2010 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Managementplan für die UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ beschlossen. Der Managementplan dient als verbindliches Planungsinstrument unter anderem dazu, die Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Nutzung und Entwicklung der Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ festzulegen. Das Plangebiet liegt gemäß Managementplan außerhalb der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Auch außerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtansichten, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu überprüfen. Das betrifft insbesondere die Höhenentwicklung und das bauliche Maß von Vorhaben in Bezug auf die Stadtansichten aus den Umlandregionen. Aufgrund der stadträumlichen Lage des Plangebietes zur Altstadt sind ein Spot und eine Streckenansicht potentiell betroffen und zu berücksichtigen. Im Einzelnen sind dies (mit Nummerierung gemäß Sichtachsenplan zum Managementplan) der Spot 13 von der L 92 südlich von Kastorf (Christianshöhe) und die Streckenansicht 16 entlang der B 208 bei Siebenbäumen im Süd-Westen Lübecks.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr - und der zugehörigen 121. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für neue, zusätzliche Gewerbeflächen an dem für die Entwicklungsachse A 1 bedeutenden Knotenpunkt A 20 / A 1. Das Plangebiet ist zum einen überregional verkehrlich sehr gut erschlossen, zum anderen sind im näheren Umfeld wenige emissionsempfindliche Nutzungen vorhanden. Gute Ansiedlungsbedingungen bestehen an dem Standort insbesondere für Betriebe, die auf die Nähe zu überregionalen Verkehrsstrassen in besonderer Weise angewiesen sind.

Die Entwicklung der Flächen ermöglicht es, den bereits etablierten Industrie- und Gewerbebestandort Genin Süd um größere, zusammenhängende Gewerbeflächen zu ergänzen. Die Planung ist erforderlich und geeignet, den Gewerbebestandort Genin Süd zu stärken, Arbeitsplätze zu sichern sowie neu zu schaffen und damit einen Beitrag für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck zu leisten.

Der Bebauungsplan 17.57.00 bereitet des Weiteren die Öffnung der Straßen Oslostraße / Wasserfahr für den Durchgangsverkehr. Die Öffnung für den Durchgangsverkehr ist sinnvoll und geeignet, um die bestehenden Knotenpunkte (z.B. Kronsforders Landstraße / Malmöstraße) zu entlasten und für eine Optimierung der verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes Genin Süd und der Ortslagen im südlichen Stadtgebiet an die A 20 zu sorgen.

Der Bebauungsplan sichert darüber hinaus die erforderlichen öffentlichen Verkehrs- und Nebenflächen für einen weiteren Ausbau dieser Verbindung sowie für einen Ausbau des Kreisverkehrs Baltische Allee / Oslostraße, die bei einer perspektivischen Entwicklung der Gewerbesuchräume G 7 („Genin Süd“) und G 8 („Niemark“) südöstlich des Plangebietes erforderlich werden könnten.

Des Weiteren soll eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Siedlungsbereich an der Kronsforders Landstraße entlang der Straßen Wasserfahr / Oslostraße, bis zum Niederbüssauer Weg mit Weiterführung nach Alt Genin planungsrechtlich gesichert werden.

Die nach geltendem Planrecht bereits festgesetzten Ausgleichsflächen werden in die vorgesehene städtebauliche Entwicklung eingebunden und die Festsetzungen zeitgemäß angepasst.

5. Inhalte der Planung

5.1 Flächenbilanz

| | |
|--|--------------------|
| Bebauungsplangebiet | ca. 38 ha |
| davon: | |
| Gewerbegebiete gemäß § 8 BauGB | ca. 20,4 ha |
| Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauGB | ca. 0,17 ha |
| Grünflächen | ca. 9,5 ha |
| Verkehrsflächen | ca. 6,7 ha |
| Fläche für Bahnanlagen | ca. 1,1 ha |

5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Flächen im Plangeltungsbereich westlich der Baltischen Allee schaffen die planungsrechtliche Grundlage für ein Gewerbegebiet mit großen zusammenhängenden Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben bzw. die Umsiedlung von prosperierenden Betrieben in der Hansestadt Lübeck. Mit der sehr guten Anbindung an das und überregionale Verkehrsnetz und der verbesserten regionalen Anbindung durch die Öffnung der Straßen Oslostraße / Wasserfahrr entstehen attraktive Gewerbeflächen.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

a) Gewerbegebiet

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen setzt der Bebauungsplan 17.57.00 die Baugrundstücke im Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 der geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Teilgebiete des Gewerbegebiets sollen damit vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die hinsichtlich ihres Emissionspotenzials als nicht erheblich belästigend einzustufen sind.

Gliederung des Gewerbegebiets nach besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (Lärmemissionskontingente)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird im Sinne des Trennungsgebots nach § 50 Satz 1 BImSchG das Ziel verfolgt, die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Schallemissionen durch eine Feingliederung des Baugebiets gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO so zu regeln bzw. zu begrenzen, dass einerseits eine an den betrieblichen und wirtschaftlichen Erfordernissen orientierte optimale gewerbliche Ausnutzung der Bauflächen des Gewerbegebiets erfolgen kann, andererseits aber schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete innerhalb und außerhalb des Plangebiets so weit wie möglich vermieden werden.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen stellen nördlich des Plangebiets Wohngebäude in den Straßen „Auf dem Schild“ (Reines Wohngebiet, Bebauungsplan 21.03.00), „Niederbüssauer Weg“ (Außenbereich; aufgrund der ausgeübten Nutzung Einstufung der Schutzbedürftigkeit wie allgemeines Wohngebiet) und „Kapitelsdörfer Kirchweg“ (Darstellung FNP als Wohnbaufläche; unbeplanter Innenbereich; aufgrund der ausgeübten Nutzung Einstufung der Schutzbedürftigkeit wie Allgemeines Wohngebiet) dar. Östlich der bestehenden Industrie-/Gewerbeflächen an der Malmöstraße sind Wohngebäude in der Straße „Auf der Domkoppel“ (festgesetztes Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet, Bebauungsplan 17.56.03) sowie in der „Malmöstraße“ (Darstellung FNP als gemischte Baufläche; unbeplanter Innenbereich; aufgrund der bestehenden Gemengelage Einstufung der Schutzbedürftigkeit wie Mischgebiet) zu berücksichtigen.

Im Teilbereich II des aufzustellenden Bebauungsplans sind Wohngebäude an der Kronsforder Landstraße zu berücksichtigen, die im derzeit gültigen Bebauungsplan 17.56.00 Teilbereich II als besondere bzw. allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind und aufgrund der ausgeübten Nutzung wie allgemeine Wohngebiete beurteilt werden. Für die Siedlung an der Schiereichenkoppel existiert kein Bebauungsplan, die Schutzbedürftigkeit wird aufgrund der ausgeübten Nutzung wie ein allgemeines Wohngebiet beurteilt. Die Grundstücke Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12 sind im geltenden Bebauungsplan 17.56.00 Teilbereich II als Gewerbegebiet festgesetzt, die angrenzende Gewerbefläche wurde bis vor kurzem langjährig als Ziegelei genutzt. Die zeitnahe Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung steht zu erwarten. Im Gewerbegebiet ist bereits heute nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig, die vorhandene betriebsungebundene Wohnnutzung genießt Bestandsschutz. Wenngleich es das Planungsziel ist, für die Grundstücke mittel- bis langfristig eine rein gewerbliche Nutzung zu entwickeln, so wurde in der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt, dass die Wohnnutzungen zunächst auch weiterhin Bestand haben könnten. Der Schutzanspruch wurde wegen der gewerblichen Vorprägung und der gewachsenen Gemengelage analog eines Mischgebiets eingestuft.

Für den baulichen Außenbereich existieren keine einschlägigen Lärm-Orientierungswerte. Für die Traveniederung und den Niederbüssauer Weg wurde daher auf eine genaue Betrachtung der Lärmimmissionen verzichtet. Durch die Berücksichtigung der Wohnbebauung in Moisling im Rechenmodell ist bereits Sorge dafür getragen worden, dass die in Richtung Westen gerichteten Emissionen in gewissem Umfang eingeschränkt werden. Zudem ist in die Abwägung einzustellen, dass bereits eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm der Bahnlinie Hamburg-Lübeck sowie der BAB A 20 besteht und dass der Travewanderweg sowie der Niederbüssauer Weg vorwiegend als Freizeittrouten, aber weniger zum Aufenthalt genutzt werden. Daher ist hier ein höheres Immissionsniveau vertretbar.

Für die im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans 17.57.00 festzusetzenden Gewerbegebiete sind bereits heute nach dem geltenden Bebauungsplan 17.56.01 aus dem Jahr 2004 Schallleistungspegel zwischen 45 dB(A) in der Nacht und 65 dB(A) am Tage zulässig. Eine Neuberechnung der Lärmemissionskontingente ist erforderlich, da sich einerseits die Zuschnitte der einzelnen Gewerbegebiete verändert haben und andererseits eine Berechnung nach den Vorgaben der aktuell einschlägigen DIN 45691 erfolgen muss.

Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke durch die anzusiedelnden Betriebe zu gewährleisten, wurde das Gewerbegebiet in sieben Teilgebiete untergegliedert. Die Berechnung der jeweils maximal möglichen Lärmemissionskontingente erfolgte mittels einer schalltechnischen Untersuchung⁵. Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt dabei nach DIN 18005, die Berechnung erfolgte nach den Regelungen der TA Lärm zur Ausbreitungsrechnung.

⁵ ALN Akustik Labor Nord Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ der Hansestadt Lübeck – Geräuschkontingentierung, 13.05.2016

Dabei wurde berücksichtigt, dass in der Umgebung bereits großflächig gewerbliche und z.T. industrielle Nutzungen ausgeübt werden (Vorbelastung) und Planungsrecht für weitere Gewerbegebiete besteht (Bebauungspläne 17.52.00, 17.53.00, 17.56.00, 17.56.02). Zur Berechnung der Vorbelastung wurden die in den genannten Bebauungsplänen festgesetzten Emissionskontingente angesetzt. Für die nicht durch Bebauungspläne gesicherten Bereiche und Betriebe wurden daher unter der Annahme, dass an nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, plausible flächenbezogene Schalleistungen abgeleitet.

Die Lärmemissionskontingente für die im Plangebiet neu festzusetzenden Gewerbeflächen wurden so berechnet, dass bei Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits ausgeübte oder über Bebauungspläne gesicherte industrielle und gewerbliche Nutzungen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 nicht überschritten werden.

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zur Berechnung der Gewerbe Geräusche, weshalb hilfsweise die Regelungen der TA Lärm zur Ausbreitungsrechnung herangezogen wurden.

Im Ergebnis zeigt sich für die geplanten Gewerbeflächen, dass tagsüber, bei Einhaltung der Vorgaben der DIN 18005, eine uneingeschränkte Geräuschemission ($LEK = 60 \text{ dB(A)/m}^2$) möglich ist. Ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/m^2 ermöglicht eine uneingeschränkte gewerbliche Ausnutzung der Grundstücke.

Im Nachzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) ist eine Einschränkung der Geräuschemission erforderlich. Das der lärmtechnischen Berechnung zugrundeliegende Untersuchungsgebiet ist ca. doppelt so groß wie das Plangebiet des Bebauungsplans 17.57.00. Daher kann angenommen werden, dass im Nachtzeitraum auf maximal der Hälfte der Flächen im Untersuchungsgebiet gleichzeitig die jeweils maximalen Emissionskontingente ausgeschöpft werden. Dies ergibt sich, da erfahrungsgemäß in der Nacht nur ein Teil der Betriebe tätig ist, bzw. die Geräuschemissionen nicht gleichzeitig auftreten. Unter diesen Bedingungen ergeben sich zulässige Emissionskontingente von $LEK = 50 \text{ dB(A)/m}^2$ für die Teilgebiete des Gewerbegebiets westlich der Baltischen Allee und $LEK = 55 \text{ dB(A)/m}^2$ für die Teilgebiete des Gewerbegebiets östlich der Baltischen Allee. Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Gesamtimmission aus Vor- und Zusatzbelastung treten unter Berücksichtigung des angenommenen Gleichzeitigkeitsgrades von 50 % nicht auf. Bei vollflächig gleichzeitiger Nutzung auch im Nachtzeitraum könnten für die benachbarten Immissionsorte Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte von maximal 3 dB(A) auftreten. Da das Eintreten solcher Überschreitungen als unwahrscheinlich bewertet wird, und die Überschreitungen allenfalls nur kurzfristig zu erwarten sind, werden sie in der Abwägung als vertretbar bewertet.

Auf Gewerbeflächen mit Emissionskontingenten von 50 dB(A)/m^2 nachts sind nächtliche Arbeiten nur mit gewissen Einschränkungen möglich. Arbeiten sollten vorzugsweise in geschlossenen Hallen stattfinden. Auf schalltechnisch relevante Arbeiten größeren Umfangs im Freien, z.B. auch lang anhaltende Liefer- und Ladearbeiten, muss verzichtet werden. Auf Gewerbeflächen mit Emissionskontingenten von 55 dB(A)/m^2 nachts ist hingegen auch ein Nachtbetrieb in größerem Umfang möglich.

Die Lärmemissionskontingentierung definiert für die Nutzungen, die sich im Plangebiet ansiedeln möchten, hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eindeutige Rahmenbedingungen. Auf Verlangen der zuständigen Immissionsschutzbehörde ist die Einhaltung des festgesetzten Emissionskontingents im jeweiligen Anlagenzulassungsverfahren durch einen Schallsachverständigen nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 für eine Emissionshöhe der Fläche von 1 m über dem Boden. Dabei ist zunächst der für den Betrieb zulässige Schalleistungspegel aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent zu berechnen.

Anschließend wird der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm aus dem zulässigen Schalleistungspegel berechnet. Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend der TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil am Immissionsort nicht überschreiten.

Ausschluss von bestimmten Arten von Gewerbebetrieben (Ausschluss Störfallbetriebe)

Das Gewerbegebiet soll grundsätzlich allen Arten gewerblicher Nutzungen offen stehen. Ein pauschaler Ausschluss von so genannten „Störfallbetrieben“ soll nicht erfolgen, zumal es sich in vielen Fällen bei entsprechenden Anlagen nicht um industrielle Großbetriebe, sondern um eher kleine Unternehmen handelt, die sich in das Gebiet - unter Berücksichtigung der erforderlichen Schutzabstände - ohne weiteres einfügen können.

Störfallbetriebe sind Betriebe, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 12 der Richtlinie 96/82 EG vom 09. Dezember 1996 („Seveso-Richtlinie“) auslösen können. Die Seveso-Richtlinie verpflichtet die EU-Mitgliedstaaten, Flächenausweisungen so vorzunehmen, dass zwischen den betreffenden Betrieben bzw. Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Der Begriff „Betriebsbereiche“ ist in § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 27. Juni 2012 (BGBl. I S 1421, 1423) definiert. Es ist daher zu prüfen, inwieweit Nutzungsausschlüsse bzw. Ausschlüsse bestimmter Betriebsbereiche erforderlich sind. In das deutsche Recht umgesetzt wurde die Seveso-Richtlinie mit § 50 BImSchG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen und von schweren Unfällen (...) hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Empfehlungen zu angemessenen Schutzabständen zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen enthält der von der Kommission für Anlagensicherheit herausgegebene „Leitfaden für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ (Leitfaden KAS-18).

Schutzbedürftige Gebiete sind gemäß Leitfaden KAS-18, Kap. 2.1.2 ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. empfindliche Gebiete.

„Wichtige Verkehrswege“ sind nach einer Interpretationshilfe der Europäischen Kommission aus dem Jahr 2006, veröffentlicht in der Publikation „Fragen und Antworten zur Seveso-Richtlinie“ des Bundeswirtschaftsministeriums solche Trassen, die folgende Belastungswerte überschreiten:

- Autobahnen mit mehr als 200.000 PKW in 24 Stunden bzw. mehr als 7.000 PKW in der verkehrsreichsten Stunde,
- andere Straßen mit mehr als 100.000 PKW in 24 Stunden oder mehr als 4.000 PKW in der verkehrsreichsten Stunde,
- Schienenwege mit mehr als 250 Personenzügen in 24 Stunden oder mehr als 60 Personenzüge in der verkehrsreichsten Stunde.

Die Verkehrsbelastung der A 20 im Bereich Genin wird für das Jahr 2020 mit 38.000 Pkw täglich prognostiziert. Für die Baltische Allee werden 10.500 - 22.100 Pkw täglich prognostiziert. Auf der Eisenbahnstrecke Hamburg-Lübeck werden für 2025 ca. 100 Personenzüge täglich prognostiziert. Sowohl die Autobahn A 20, die Baltische Allee als auch die Bahnstrecke Hamburg-Lübeck sind daher nicht als wichtige Verkehrswege im Sinne der Seveso-Richtlinie einzustufen. Entsprechend ergibt sich keine Notwendigkeit zur Berücksichtigung von Schutzabständen.

Die Abstandsempfehlungen des KAS-18-Leitfadens nehmen nicht Bezug auf Betriebe oder Betriebsarten, sondern auf die in Betriebsbereichen verwendeten gefährlichen Stoffe. Diese werden in vier Klassen eingeteilt:

- Klasse I: Abstandsempfehlung bis 200 m
- Klasse II: Abstandsempfehlung bis 500 m
- Klasse III: Abstandsempfehlung bis 900 m
- Klasse IV: Abstandsempfehlung bis 1.500 m

Eine Sonderrolle spielt der Stoff Acrolein, für diesen ergibt sich ein Achtungsabstand von 2.190 m.

Die Abstandsempfehlungen beziehen sich auf Menschen bzw. deren Leben und körperliche Unversehrtheit. Sie beziehen sich nicht auf die unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. empfindliche Gebiete. Hierunter fallen FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Die nächst gelegenen, in diesem Sinne schutzbedürftigen Gebiete sind die FFH-Gebiete „Friedhofseiche Genin“ in ca. 200 m sowie „Travetal“ in ca. 800 m Entfernung zum Teilgebiet GE 2 des Gewerbegebiets. In einem Radius von bis zu 1.500 m zu den Grenzen des Plangebiets befinden sich folgende schutzbedürftige Nutzungen:

nördlich des Plangebiets:

- Wohnbebauung Niederbüssauer Weg in 150 m Abstand zum GE 2
- Wohnbebauung Kapitelsdörfer Kirchweg in 150 m Abstand zum GE 2

westlich des Plangebiets:

- Wohnbebauung Auf dem Schild in 450 m Abstand zu GE 2 und GE 3

östlich des Plangebiets:

- Wohnbebauung Kronsforder Landstraße in 500 m Abstand zum GE 6, GE 7
- Wohnbebauung Schiereichenkoppel in 600 m Abstand zum GE 6, GE 7
- Wohnbebauung Auf der Domkoppel, Malmöstraße in 1.000 m Abstand zu GE 2 und GE 6

Durch die Lage am südlichen Siedlungsrand und die südlich verlaufende BAB A 20 befinden sich südlich des Plangebiets keine schutzbedürftigen Nutzungen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Wohngebäude an den Straßen Wasserfahr (500 m Abstand zum GE 5, 350 m Abstand zum GE 6, GE 7) und Kronsforder Landstraße (650 m Abstand zum GE 5, 500 m Abstand zum GE 6, GE 7).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Nutzungen und Abstände ergibt sich die Notwendigkeit, Betriebe bzw. Betriebsbereiche, in denen Stoffe gemäß der Klassen III oder IV oder Acrolein verwendet werden, im Plangebiet gänzlich auszuschließen. Betriebe bzw. Betriebsbereiche, in denen Stoffe gemäß der Klassen II verwendet werden, können nur in den Teilgebieten GE 1 und GE 5 zugelassen werden, da der Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen hier 500 m oder mehr beträgt. In den Teilgebieten GE 1 sowie GE 3-7 können Betriebe bzw. Betriebsbereiche zugelassen werden, in denen Stoffe gemäß der Klasse I verwendet werden, da der Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen hier jeweils mehr als 200 m beträgt. Im Teilgebiet GE 2 müssen so genannte Störfallbetriebe ganz ausgeschlossen werden, da die Abstände zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (nördlich / nordwestlich des Plangebiets) zu gering sind.

Die genannten Ausschlüsse gelten auch für Betriebsbereiche, in denen Stoffe mit entsprechendem Gefahrenpotential verwendet werden, die nicht in den Abstandsklassen

aufgeführt werden. Die Zuordnung dieser Stoffe erfolgt durch Berechnung des so genannten "Gefahrenindizes", vgl. hierzu KAS-18-Leitfaden Anhang 1 Ziffer 3.

Der KAS-18-Leitfaden enthält Abstandsempfehlungen für Bauleitplanungen ohne Detailkenntnisse. Befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der Grenzen der Abstandsempfehlungen, kann davon ausgegangen werden, dass mit planungsrechtlichen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu begrenzen und dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BImSchG in dem Punkt entsprochen wird. Unter Berücksichtigung von Detailkenntnissen zur Organisation der Betriebe und ihrer Anlagen sowie möglicher Schutzeinrichtungen und Notfallpläne können Betriebe der jeweils nächst höheren Abstandsklasse ausnahmsweise zugelassen werden, sofern durch den Betrieb nachgewiesen werden kann, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Schutzabstand ausreichend ist.

Ausschluss von eigenständigen Einzelhandelsbetrieben; Ausnahmen für den Fabrikverkauf

Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) der Hansestadt Lübeck ist das Plangebiet als ein geplanter sonstiger Sonderstandort für den Einzelhandel vorgemerkt. Diese Darstellung beruht auf der früheren Planung zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung wird abweichend vom Zentrenkonzept kein sonstiger Sonderstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten entwickelt. Das Zentrenkonzept sieht im weiteren Stadtgebiet weitere, teilweise über Bauleitplanung bereits gesicherte, sonstige Sonderstandorte vor, die der Ansiedlung und Konzentration von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten dienen können.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zentrenkonzept ausgewiesenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren an einem aus Einzelhandelssicht städtebaulich nicht integrierten Standort. Zum Schutz der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung muss entsprechend den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes (Leitsätze 3 und 4) die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet generell ausgeschlossen werden.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist insbesondere, Gewerbeflächen für solche Betriebe bereit zu stellen, die auf eine überörtliche Verkehrsanbindung und auf größere, zusammenhängende Flächen angewiesen sind. Eine uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen würde diesem Ziel entgegenstehen, da Einzelhandelsbetriebe erfahrungsgemäß eine im Vergleich zu sonstigen, typischen Gewerbebetrieben höhere Flächenproduktivität aufweisen. Um die städtebauliche Zielsetzung langfristig abzusichern und den Gebietscharakter zu erhalten, werden auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt auch für Großhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen. Durch diesen generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben können die erforderlichen Flächen für produzierende oder dienstleistungsorientierte Handwerks- und Gewerbebetriebe gesichert werden.

Abweichend von dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben können für im Plangebiet ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Sektors ausnahmsweise Verkaufsstellen für zentrenrelevante Waren als untergeordnete Betriebsteile zugelassen werden; gleiches gilt für Verkaufsstätten nahversorgungsrelevanter Produkte. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsstelle im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen in dem jeweiligen ortsansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht. Die Verkaufsstelle muss dem betreffenden Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Darüber hinaus soll in der

Regel die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des jeweiligen Handwerks- bzw. Gewerbebetriebes untergeordnet sein. Dementsprechend darf die Verkaufsfläche einen Anteil von 30 % an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Als generelle Bindung für alle betriebszugehörigen Verkaufsstellen gilt, dass die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb 100 m² nicht überschreiten darf. Unter den genannten Voraussetzungen sind nachteilige Auswirkungen auf die Nahversorgungs- und Zentrenstruktur der Hansestadt Lübeck nicht zu erwarten.

Ausschluss von Beherbergungsbetrieben sowie Gebäuden und Räumen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

Im Plangebiet werden Beherbergungsbetriebe und Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen in der Regel nur einen geringen Flächenbedarf haben. Städtebauliches Ziel ist vorliegend die Entwicklung von größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen, um auch größere Unternehmensansiedlungen zu ermöglichen. Eine kleinteilige Parzellierung würde diesem Ziel entgegenstehen. Des Weiteren wird bei den freien Berufen häufig die Arbeitsstelle mit einer Betriebswohnung verknüpft. Der hieraus resultierende höhere Anteil an Betriebswohnungen im Plangebiet würde der Zielsetzung entgegenstehen, ein von schutzbedürftigen Nutzungen weitgehend unbeeinflusstes Gewerbegebiet vorzuhalten. Ebenfalls weisen Beherbergungsbetriebe ein höheres Ruhebedürfnis auf. Um Immissionskonflikten vorzubeugen, werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Ausschluss von Tankstellen

In den Baugebieten westlich der Baltischen Allee werden Tankstellen ausgeschlossen, da die Baugrundstücke keine direkte Belegenheit zum Autobahnzubringer Baltische Allee aufweisen. Die Baugrundstücke an der Planstraße 1 sollen für flächenintensive Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Östlich der Baltischen Allee werden Tankstellen zugelassen, da u.a. am Peterhof bereits eine Tankstelle existiert.

Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke sind häufig flächenintensiv. Zur Sicherung des Flächenangebots für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Bereich, werden Anlagen für sportliche Zwecke in den Baugebieten westlich der Baltischen Allee daher ausgeschlossen. Für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand schlecht geeignet. Die genannten Nutzungen sollten und können vorzugsweise innerhalb von Wohnquartieren bzw. in den Zentren verortet werden, damit sie gut zu Fuß oder mit dem ÖPNV erreichbar sind.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die Lage des Plangebiets mit seiner guten überörtlichen Anbindung kann den Wunsch nach Ansiedlungen von Vergnügungsstätten mit sich bringen. Erfahrungsgemäß können Vergnügungsstätten die städtebauliche Entwicklung von Gewerbegebieten beeinträchtigen, da sie vergleichsweise hohe Erträge erwirtschaften können. Bei einer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzungen bestünde für ein Gewerbegebiet somit ein potenzielles Hemmnis für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion des geplanten Gewerbegebietes könnte hierdurch gefährdet werden. Im weiteren Stadtgebiet gibt es ausreichend Standorte, die sich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignen. In den Baugebieten westlich der Baltischen Allee werden Vergnügungsstätten daher ausgeschlossen. Östlich der Baltischen Allee werden sie zugelassen, da u.a. am Peterhof bereits eine solche Vergnügungsstätte existiert.

b) Allgemeines Wohngebiet

Die beiden Grundstücke Kronsforders Landstraße Nr. 70 und 72 sind derzeit als Besonderes Wohngebiet festgesetzt, sie werden durch den Bebauungsplan 17.57.00 als Allgemeines Wohngebiet überplant. Eine Entwicklung zu einem Besonderen Wohngebiet hat sich bislang nicht vollzogen und ist auch nicht zu erwarten. Die Grundstücke sind mit Einzelwohnhäusern bebaut. Insofern werden die Grundstücke der tatsächlichen Nutzung entsprechend festgesetzt. Eine Einschränkung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten ergibt sich durch die Überplanung daher nicht.

Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte zu sichern, werden im Allgemeinen Wohngebiet nur zwei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß, mittels der Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen, sowie teilweise mittels der Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Um für die gewerbliche Entwicklung der Flächen größtmögliche Flexibilität zu bieten, wird zukünftig für die Gewerbegebiete westlich der Baltischen Allee eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die entspricht damit auch der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze. Für die Flächen an der Novgorodstraße und am Peterhof wird die im Bebauungsplan 17.56.01 festgesetzte GRZ von 0,7 beibehalten, da diese Flächen im Wesentlichen bereits bebaut sind.

Ein Überschreiten der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Nebenanlagen kann auf den Gewerbegrundstücken bis zu einer GRZ von 0,9 ausnahmsweise unter der Maßgabe zugelassen werden, dass die GRZ-Überschreitung durch Begrünungsmaßnahmen am Gebäude oder auf dem Grundstück kompensiert wird. Dachbegrünungen können dabei im Verhältnis von 2 : 1 (d.h. 2 m² Dachbegrünung je qm GRZ-Überschreitung) und Baumpflanzungen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) angerechnet werden.

Für das allgemeine Wohngebiet an der Kronsforders Landstraße wird analog zum derzeit gültigen Bebauungsplan eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Gebäudehöhen

Die Geländehöhe liegt im Mittel zwischen 11 m und 14 m über Normalhöhennull (üNHN). Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 35 m bzw. 27 m (westlich Baltischer Allee), 25 m (Peterhof) bzw. 35 m (Novgorodstraße) ermöglichen die Errichtung von 11 m bis 24 m hohen Baukörpern. Eine Festsetzung zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da bereits die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt sind. Dies stellt sicher, dass die möglichen Gebäudevolumina auf ein für das Gebiet im Kontext des benachbarten Landschafts- und Stadtraumes städtebaulich verträgliches Maß reduziert bleiben. Die betroffenen Spots und Sichtachsen auf das UNESCO Welterbe „Lübecker Altstadt“ wurden bei der Planung und den Vorgaben für die Gebäudehöhen berücksichtigt.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen auf maximal 10 % Grundfläche der Gesamtdachfläche durch Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen jeweils um bis zu 3 m überschritten werden.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baukörper sind in offener Bauweise zu errichten, dürfen aber eine Baukörperlänge von 50 m überschreiten. Ein Abstandsmaß von 0,2 h, mindestens aber von 3 m, ist einzuhalten. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen als sogenannte Flächenausweisung festgesetzt. Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Flächenausweisungen bieten größtmögliche Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen.

5.2.4 Nebenanlagen

Um ein ansprechendes Straßenbild im Gewerbegebiet zu erreichen, das nicht von überdimensionierten Hinweisschildern, Schuppen oder unmaßstäblichen Werbeanlagen dominiert wird, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, straßenbegleitenden Baugrenze ausgeschlossen bzw. in ihrer Maßstäblichkeit beschränkt (vgl. Gestalterische Festsetzungen).

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Äußere Erschließung

Die Hauptverkehrsstraße Baltische Allee verbindet die Anschlussstelle „Genin Süd“ der Autobahn A 20 Lübeck-Stettin mit der Lübecker Innenstadt. Die Kronsfordter Landstraße führt von der Innenstadt aus in Richtung Niederbüssau und Krummesse.

5.3.2 Vorbereitung der Öffnung des Straßenzuges Baltische Allee – Oslostraße – Wasserfahr – Kronsfordter Landstraße

Eine Verbindung zwischen der Baltischen Allee und der Kronsfordter Landstraße ist derzeit für den motorisierten Durchgangsverkehr nicht gegeben. Die von der Kronsfordter Landstraße abzweigende Straße Wasserfahr erschließt derzeit das Grundstück der ehemaligen Ziegelei sowie zwei mit Einzelhäusern bestandene Grundstücke und endet in einer Wendeanlage. Auch die Oslostraße endet im Osten in einer Sackgasse (Aldermannweg).

Der Bebauungsplan 17.57.00 verfolgt das Ziel, die Öffnung Straßenzuges Baltische Allee – Oslostraße – Wasserfahr – Kronsfordter Landstraße für den Durchgangsverkehr planungsrechtlich vorzubereiten. Damit kann eine zusätzliche, verkehrlich leistungsfähige Querverbindung zwischen Kronsfordter Landstraße und Baltischer Allee geschaffen werden. Diese dient der Optimierung der verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes Genin Süd und der Ortschaften im südlichen Stadtgebiet an die A 20. Sie soll darüber die bereits überlasteten verkehrlichen Kreuzungspunkte Malmöstraße / Geniner Straße und Malmöstraße / Kronsfordter Landstraße entlasten. Auch vor dem Hintergrund einer perspektivischen Entwicklung weiterer Gewerbeflächen in den Bereichen Genin und Niemark ist sie ein wichtiger Baustein der verkehrlichen Erschließung. Alternative Straßenführungen für eine leistungsfähige Erschließung der vorstehend genannten Gebiete ergeben sich derzeit mangels Flächenverfügbarkeit bzw. mangels entsprechendem (Fach-)planungsrecht zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

Der Bebauungsplan sichert zum einen die für eine kurzfristige Öffnung des Straßenzuges Wasserfahr für den Durchgangsverkehr erforderlichen Flächen. Hierzu ist es erforderlich, dass der zwischen den Straßen Oslostraße und Wasserfahr planungsrechtlich gesicherte, und auch in der Örtlichkeit vorhandene Knick beseitigt wird. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Wasserfahr / Kronsfordter Landstraße sichert der Bebauungsplan zum anderen die für einen weiteren Ausbau des Teilstücks Aldermannweg – Kronsfordter Landstraße

erforderlichen Flächen. In diesem Bereich wird im Endausbau eine Dreistreifigkeit mit einem Fahrstreifen Richtung Baltische Allee und zwei Abbiegestreifen nach Norden bzw. Süden in die Kronsfordter Landstraße. Die Straße Wasserfahr besitzt derzeit keinen Gehweg. In Verlängerung der westlich bereits bestehenden Geh- und Radwegeverbindung soll ein 2,5 m-3 m breiter kombinierter Geh- und Radweg entlang der Nordseite der Straße Wasserfahr hergestellt werden. Zur optischen Einfassung und in Fortführung des bestehenden Grünzugs soll begleitend ein 5 m breiter Grünstreifen mit Knickneuanlage erfolgen.

Für die Umsetzung dieser Planung werden Teilflächen von 11 m Tiefe des in Privatbesitz befindlichen, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücks 23/17 der Flur 4, Gemarkung Genin, benötigt. Des Weiteren ist die Inanspruchnahme von derzeit als Vorgärten genutzten Flächen der wohnbaulich genutzten Grundstücke Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12 in einer Tiefe bis zu 5 m erforderlich, um den Ausbau der Straße Wasserfahr und des begleitenden Geh- und Radwegs umsetzen zu können. Um die Inanspruchnahme privater Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren, wird im Bereich dieser beiden Grundstücke eine reduzierte Geh- und Radwegbreite von 2,5 m statt 3 m vorgesehen.

Für den Ausbau eines normgerechten Geh- und Radwegs entlang der Westseite der Kronsfordter Landstraße werden des Weiteren Teilflächen von bis zu 3 m Tiefe des in Privatbesitz befindlichen, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücks 23/17 benötigt.

Von der geplanten Erweiterung der Straßenverkehrsflächen sind nur wenige Privatgrundstücke mit einem untergeordneten Anteil der Grundstücksflächen betroffen. Die Vorteile, die ein leistungsgerechter Ausbau der Straße Wasserfahr für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck und die ein normgerechter Ausbau der Geh- und Radwege der Straßen Wasserfahr und Kronsfordter Landstraße für die Allgemeinheit mit sich bringt, überwiegen die vergleichsweise geringfügige Beeinträchtigung der Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke bzw. der Gartennutzung. Vor dem Hintergrund der erzielbaren Vorteile für die Öffentlichkeit wird der private Belang einer uneingeschränkten Grundstücksverfügbarkeit und –ausnutzbarkeit zurückgestellt. Zufahrten zu den Grundstücken sollen auch weiterhin von der Straße Wasserfahr aus möglich sein. In den Bereichen, in denen eine Knickneuanlage festgesetzt ist, gilt die textliche Festsetzung, dass der Grünstreifen auf einer Länge von 14 m für eine Erschließung des Grundstücks (Ein-/ Ausfahrt oder Privatstraße) unterbrochen werden darf. Durch diese Festsetzung bleibt eine gewisse Flexibilität in der Erschließung des Grundstücks gewahrt.

Bei Umsetzung der derzeitigen Ausbauplanung würde sich auch die Verkehrsführung im Bereich Aldermannweg ändern. Derzeit endet die Straße Wasserfahr nach einer Kurve im Aldermannweg. Zukünftig wird der Verkehr in einem Verschwenk nach Norden in Richtung Kronsfordter Landstraße geführt. Die Einmündung Aldermannweg verschiebt sich leicht nach Osten. Im Bereich des Grundstücks Oslostraße Nr. 4 könnte ein Teilrückbau der nicht mehr als Fahrbahn benötigten Straßenverkehrsfläche dazu führen, dass sich größere, z.B. als Straßenbegleitgrün zu nutzende Flächen ergeben. Die Erschließung des Grundstücks Oslostraße Nr. 4 könnte erforderlichenfalls auf Kosten der Hansestadt Lübeck neu organisiert werden, sodass bspw. die Zufahrt vom Aldermannweg und die Ausfahrt in die Oslostraße erfolgt.

5.3.3 Erweiterungsflächen im Knotenpunktbereich Baltische Allee / Oslostraße

Der Knotenpunkt Baltische Allee / Oslostraße / Planstraße 1 ist derzeit als Kreisverkehrsplatz ausgebildet. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts sind verschiedene Ausbaumöglichkeiten denkbar. Bereits mit geringem baulichen Aufwand und ohne, dass eine Notwendigkeit der Inanspruchnahme zusätzlicher angrenzender Grundstücksflächen entsteht, könnte eine Erweiterung des Querschnitts nach Innen und die Einrichtung von zwei Richtungsfahrspuren statt derzeit einer Richtungsfahrspur erfolgen. Die Zuleitung auf den Kreisverkehr bliebe aus allen Richtungen einspurig. Diese Maßnahme führt jedoch nur zu einem begrenzten Leistungszuwachs. Gutachtliche Berechnungen zeigen, dass bei einer

perspektivischen Entwicklung der Gewerbesuchräume G 7 („Genin-Süd“) und G 8 („Niemark“) südöstlich des Plangebietshöhere Verkehrsmengen zu erwarten sind, die einen Ausbau des Knotenpunktes bedingen. Hierfür sichert der Bebauungsplan weitere Straßenverkehrs- und Nebenflächen. Ein Ausbau könnte je nach Umfang und induziertem Verkehrsaufkommen der ansiedelnden Betriebe als signalisierte Kreuzung oder als so genannter Turbokreisverkehr erfolgen. Der Flächenbedarf für eine signalisierte Kreuzung mit den entsprechenden Aufstellflächen und Abbiegestreifen ist im Vergleich größer. Daher wird bei der Neufestsetzung der Straßenverkehrsflächen ein Turbokreisverkehr zugrunde gelegt. Die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen erfolgt westlich der Baltischen Allee zulasten der dortigen Gewerbegrundstücke, die sich derzeit noch im Besitz der städtischen KWL GmbH befinden. Östlich der Baltischen Allee werden Teile des vorhandenen Straßenbegleitgrüns beansprucht. Das Tunnelbauwerk unter der Baltischen Allee im Zuge des Geh- und Radwegs muss ggf. verlängert werden. Erforderlich würde auch die Inanspruchnahme einer Teilfläche des in Privatbesitz befindlichen, gewerblichen Baugrundstücks 10/3 der Flur 4, Gemarkung Genin. Das Flurstück ist bereits bebaut. Die zu überplanende Teilfläche wird derzeit als Grünfläche des Gewerbegrundstücks genutzt. Es ergibt sich eine Betroffenheit der Grundeigentümer durch die resultierende Verringerung des Grundstückszuschnitts. Die Erweiterung der Verkehrsfläche ist jedoch erforderlich, um eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre zu gewährleisten und eine leistungsfähige Erschließung der Gewerbegrundstücke auch langfristig sicherstellen zu können. Dies kommt auch den privaten Eigentümern und ihren Betrieben zugute.

5.3.4 Innere Erschließung der Flächen westlich der Baltischen Allee

Die innere Erschließung der westlich der Baltischen Allee geplanten Gewerbeflächen soll durch eine Bügelerschließung („Planstraße 1“) erfolgen, die noch zu erstellen ist. Hierfür sind im Bereich der Knoten Baltische Allee / Oslostraße bzw. Baltische Allee / Novgorodstraße bereits entsprechende Anschlusspunkte hergestellt worden, diese müssen in Teilen an die aktuelle Straßenplanung angepasst werden.

Der Querschnitt der Planstraße 1 ist nach derzeitigem Stand der Planung wie folgt vorgesehen: Zunächst ein Fußweg von 2,2 m einschließlich Beleuchtungsstreifen, parallel dazu ein Parkstreifen von 3 m Breite, kombiniert mit Bäumen. Daran anschließend folgen die Fahrbahn mit 6,5 m sowie beidseitigen Gossen (je 0,33 m), parallel dazu ein Baumstreifen von 2,5 m und abschließend der zweite Fußweg von 2,2 m. Es ergibt sich eine Gesamtbreite von ca. 17,10 m. Die vorgesehene Aufteilung des Querschnitts ermöglicht es, zum einen die Belange des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs durch angemessene Fahrbahnbreiten und Parkplätze zu befriedigen, zum anderen wird durch beidseitige Gehwege und die Anlage eines Baumstreifens sichere Erreichbarkeit und eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität für Betriebsangehörige und Besucher des Gewerbegebiets erzeugt.

Ein Bedarf für weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen ist nicht gegeben. Das südwestlich gelegene Gewerbegebiet GE 5 kann, sofern es in mehrere Grundstücke für verschiedene Betriebe aufgeteilt wird, durch eine gemeinschaftliche Privatstraße erschlossen werden (zum voraussichtlichen Flächenbedarf vgl. unverbindliche Vormerkung in der Planzeichnung).

5.3.5 Innere Erschließung der Flächen an der Novgorodstraße, Peterhof

Für die Gewerbeflächen östlich der Baltischen Allee übernehmen die Straßen Peterhof und Novgorodstraße die Erschließungsfunktion. Beide Straßen sind bereits vollständig hergestellt, ein Bedarf für weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen ist hier nicht gegeben.

5.3.6 Beschränkung der Anzahl der Grundstückszufahrten

Im Gewerbegebiet sollen je Grundstück nur maximal zwei Zufahrten zulässig sein, wobei die Breite der Zufahrten in Summe je Grundstück 14 m nicht überschreiten darf.

Auf diese Weise soll ein klar gegliederter Straßenraum entstehen, der darüber hinaus mögliche verkehrliche Gefahrenpotentiale durch Lieferverkehre in Bezug auf den z.T. schwer einsehbaren Straßenverlauf auf ein Mindestmaß reduziert.

Ausnahmsweise sind weitere Grundstückszufahrten und größere Breiten zulässig, wenn innerbetriebliche Gründe dieses zwingend erfordern und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

Im Bereich des Übergangs der Oslostraße / Wasserfahr ist im Zuge der Öffnung der Straßenanbindung aus sicherheitstechnischen Aspekten eine Beschränkung der Lage der Zufahrten im Kreuzungspunkt Oslostraße / Aldermannweg erforderlich. Eine bestehende Überfahrtsgenehmigung des Grundstücks Oslostraße Nr. 4 ist betroffen. Bei Umsetzung der Maßnahme ist eine Verlegung der Überfahrt in den Aldermannweg erforderlich. Aufgrund der aktuellen Ausnutzung und Organisation des Grundstücks erscheint eine Umlegung unproblematisch und zumutbar. Die betroffenen Flächen werden derzeit als Stellplätze genutzt.

5.3.7 Geh- und Radwegeverbindungen

Der Niederbüssauer Weg stellt eine wichtige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Stadtteil Genin und dem Landschaftsraum am Elbe-Lübeck-Kanal dar. Der Bebauungsplan sichert die Wegefläche als Verkehrsfläche. Nach der erfolgten Schließung des Bahnüberganges am Kapitelsdörfer Kirchweg ermöglicht der Niederbüssauer Weg im näheren Umfeld die einzige Querung über die Bahntrasse Hamburg-Lübeck.

Für Fußgänger und Radfahrer ist ab der heutigen Wendeanlage am Ende der Straße Wasserfahr über die Baltische Allee hin bis zum Niederbüssauer Weg ein Rad- und Fußweg vorhanden. Dieser wird weitgehend separiert von der Straße in einem Grünzug geführt. Die Querung der Baltischen Allee ist als Unterführung hergestellt. Im Zuge der Überplanung der Flächen westlich der Baltischen Allee wird die Wegeführung zwischen der Unterführung und dem Niederbüssauer Weg innerhalb einer öffentlichen Grünfläche geringfügig in südliche Richtung verschwenkt. Die Wegbreite der verdichteten Fläche soll westlich der Baltischen Allee 3,5 m betragen. Zwischen Aldermannweg und Kronsforder Landstraße sichert der Bebauungsplan entlang der Nordseite der Straße Wasserfahr erstmalig Verkehrsflächen für die Anlage eines 2,5 - 3 m breiten Geh- und Radwegs. Gegenüber den angrenzenden Gewerbeflächen soll dieser durch eine Knickneupflanzung optisch abgegrenzt werden. Mit der Planung wird für die Angestellten und Besuchern der Gewerbebetriebe eine attraktive und vom Straßenverkehr unabhängige Wegeverbindung in Richtung Genin und Innenstadt gesichert. Der Freizeitverkehr und die Bewohner der östlich und südlich gelegenen Siedlungsbereiche profitieren ebenfalls von der Verbindung.

Im geltenden Bebauungsplan ist am Nordrand des Plangebiets, im Bereich der als „Private Grünfläche“ neu festzusetzenden Grünfläche, eine weitere Wegeverbindung zwischen der Baltischen Allee und dem Niederbüssauer Weg eingetragen. Da eine geeignete Quermöglichkeit der Baltischen Allee ohne größere Umbauebedarfe und Leistungseinbußen der Baltischen Allee jedoch erst wieder im Bereich des Knotens Novgorodstraße möglich wäre, wird zukünftig auf die Darstellung dieser Wegeverbindung verzichtet.

5.3.8 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Erschließung entspricht nicht den Standards des aktuellen, 3. Regionalen Verkehrsplanes der Hansestadt Lübeck. Die Notwendigkeit einer ÖPNV-Erschließung ist im Zusammenhang mit den fortschreitenden Grundstücksvergaben und deren Nutzungen zu prüfen.

5.3.9 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Stellplätze und Fahrradstellplätze sind auf den Grundstücken im Rahmen der jeweiligen Objektplanung und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind im Gewerbegebiet Stellplatzanlagen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ausgeschlossen.

Die Errichtung von Stellplätzen kann in diesem Bereich auf 30 % der Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gewahrt bleiben.

Die festgesetzte GRZ kann auf den Gewerbegrundstücken für Stellplätze und Garagen ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, sofern eine Kompensation durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen erfolgt (vgl. 5.2.2.).

Die Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Aufbau ist geeignet, den Abflussbeiwert der teilversiegelten Flächen zu mindern und damit die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlichen Kapazitäten zu reduzieren.

5.4 Ver- und Entsorgung; Leitungsrechte; Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die Grundstücke an der Novgorodstraße, Oslostraße, Peterhof, Wasserfahr, Kronsforders Landstraße sind bereits im Bestand vollständig erschlossen. Für die Bauflächen westlich der Baltischen Allee müssen Ver- und Entsorgungsleitungen erstmalig neu hergestellt werden.

Übergeordnete Leistungstrassen

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Gastransportleitung der Gasunie Deutschland. Zur Sicherung des Unterhalts der Leitung wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Leitung darf nicht überbaut werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung; Leitungsrechte

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den Straßenverkehrsflächen der Novgorodstraße, Oslostraße, Peterhof, Wasserfahr, Kronsforders Landstraße vorhanden.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung; Leitungsrechte

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet ist über die vorhandene Trennkanalisation sichergestellt. Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 (inkl. der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen) sind im Gewerbegebiet auf den Grundstücken Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u.a. Regenwasserrückhaltebecken, Mulden- / Mulden-Rigolensysteme und Dachbegrünungen. Der Nachweis des Abflussbeiwerts $\psi = 0,5$ erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und beruht auf den vorangegangenen Planungsverfahren, nach denen auch die bestehenden Kanalisationswege dimensioniert sind.

In Bezug auf die Regenentwässerung setzt der Bebauungsplanentwurf ein Mindestmaß an anteiliger Dachbegrünung im Gewerbegebiet fest. Dadurch können in Bezug auf die Regenentwässerung Regenwasser zwischengespeichert, der Abflussbeiwert gesenkt und zudem Niederschlagsabflussspitzen abgemildert werden. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für das Kleinklima vor Ort. Eine Begrünung von Dachflächen, die über das Mindestmaß hinaus geht, ist geeignet, den Abflussbeiwert der versiegelten Flächen zu mindern und damit die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlichen Kapazitäten zu reduzieren.

Im Entwässerungsgenehmigungsverfahren ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für die erstmalig zu erschließenden Flächen westlich der Baltischen Allee ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept⁶ erstellt. Hierzu wurden folgende Annahmen getroffen:

- Versiegelungsgrad von insgesamt 90 % der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen
- Überbauung von 80% der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen mit baulichen Anlagen
- Dachbegrünungsanteil von 20 % dieser baulichen Anlagen

Es wurde vorausgesetzt, dass 50 % des anfallenden Niederschlagswassers ohne Rückhaltung in das öffentliche Regenwassersiel abgeleitet werden.

Für den restlichen Anteil des Niederschlagswassers wurden die erforderlichen Rückhaltevolumina für die einzelnen Teilgebiete des Gewerbegebiets (GE 1 bis GE 5) berechnet. Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet unterscheiden sich auch die Möglichkeiten der Versickerung. Für die Teilgebiete GE 1 bis GE 4 werden Mulden-Rigolen-Systeme oder Füllkörper-Rigolen-Systeme zur Rückhaltung und Versickerung empfohlen. Im Gewerbegebiet GE 5 ist optional auch eine reine Muldenversickerung möglich.

Im Zuge der Berechnungen des Gutachtens ist der Nachweis erbracht worden, dass die erforderlichen Versickerungsanlagen hinsichtlich ihres Platzbedarfs in den Teilgebieten des Gewerbegebiets verträglich zu integrieren sind. Füllkörper-Rigolen-Systeme können z.B. auch unter Stellplatzflächen angeordnet werden, was den Flächenbedarf weiter reduziert. Einzelheiten zu den erforderlichen Rückhaltevolumina in den Teilgebieten GE 1 bis GE 5 können dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept entnommen werden.

Südwestlich des Teilgebiets des Gewerbegebiets GE 7 am Peterhof sowie im Bereich des Gewerbegebiets GE 5 verlaufen Schmutzwasserleitungen DN 200 der Entsorgungsbetriebe Lübeck, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

Notwasserweg

Für Starkregenereignisse ist durch die Ausweisung und Herstellung von Notwasserwegen zu gewährleisten, dass eine schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über diese Notwasserwege erfolgt. Ein entsprechender Notwasserweg soll innerhalb des öffentlichen Grünzugs G 1 angelegt werden. Die dort als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzten Flächen sind für die temporäre Nutzung als Notwasserweg entsprechend auszumulden und mit einem Gefälle in Richtung Niederbüssauer Weg anzulegen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck.

5.5 Immissionsschutz

5.5.1 Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Maßnahmen zur Minimierung der Schallemissionen des Gewerbegebiets

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie seiner Umgebung auf ein verträgliches Maß zu minimieren, trifft der

⁶ Lehnert + Wittorf, Regenwasserbewirtschaftungskonzept I 13716/1a, Lübeck, 30.05.2016

Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Schallemissionskontingente (vgl. Kapitel 5.2.1.1).

Belästigungen durch Gerüche, tieffrequente Geräusche, Erschütterungen, Luftschadstoffe

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionspotenzials als nicht erheblich belästigend einzustufen sind.

Es ist daher davon auszugehen, dass keine Betriebe entstehen, die geeignet sind, erhebliche Geruchsbelästigungen oder Auswirkungen durch Erschütterungen für die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung zu verursachen.

Eine Einschätzung zu möglicherweise entstehenden tieffrequenten Geräuschen ist zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die Art der ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe noch nicht bekannt ist. Das im Plangebiet befindliche Umrichterwerk der Deutschen Bahn könnte potenziell eine Quelle tieffrequenter Geräuschimmissionen darstellen. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. erforderlicher Schallschutz im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für das Umrichterwerk umgesetzt worden ist. In die Bewertung einzustellen ist auch der Abstand der schutzbedürftigen Nutzungen zu den Teilgebieten des Gewerbegebiets. Aufgrund des Abstands von mindestens 150 m ist nicht damit zu rechnen, dass für diese Nutzungen Belästigungen durch tieffrequente Geräusche entstehen können. Erfahrungsgemäß übertragen sich Erschütterungen nicht über eine so große Entfernung, zumal der Bahndamm der Strecke Hamburg-Lübeck abschirmend wirkt.

Hinsichtlich einer möglichen Luftschadstoffbelastung ist zu berücksichtigen, dass die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Luftreinhaltung vorsehen müssen.

Im Einzelfall können im Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur Minimierung von Geruchsemissionen (z.B. Filteranlagen) verfügt werden.

Eine Festsetzung von vorbeugenden Maßnahmen im Bebauungsplan ist nicht möglich, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die Art der ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe noch nicht bekannt ist. Eine Festsetzung ist auch nicht erforderlich, da im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erforderlichenfalls betriebsbezogene Auflagen festgelegt werden können.

5.5.2 Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch Immissionen angrenzender Verkehrswege (u.a. BAB A 20, Hauptverkehrsstraßen, Bahnstrecke) beeinträchtigt.

In der Bebauungsplanung ist zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse daher die Prüfung der Immissionssituation geboten. Soweit erforderlich, sind Maßnahmen zum Immissionsschutz festzusetzen.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung⁷ erarbeitet, in der die möglichen Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet prognostiziert worden sind. Die Immissionen durch Schiffsverkehre auf dem Elbe-Lübeck-Kanal wurden dabei in Bezug auf den Verkehrslärm außer Acht gelassen, da aufgrund der geringen Frequentierung und der relativ hohen durchschnittlichen Entfernung des Plangebiets zur Emissionsquelle nur eine geringe zusätzliche Lärmbelastung erwartet wird. Für den Schienenverkehr wurden Verkehrszahlen der Deutschen Bahn AG für den Prognosezeitraum 2025 verwendet, für den

⁷ ALN Akustik Labor Nord Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ der Hansestadt Lübeck – Verkehrsgeräuschimmissionen, Gesamtlärm, 02.06.2016

Straßenverkehr wurden zum Teil vorhandene Verkehrszählungsdaten des LBV-SH hochgerechnet bzw. die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung zu den Gewerbegebieten Genin Süd⁸ verwendet.

Die Berechnungen zeigen, dass für den Verkehr (Straßen und Schiene) am Tage in den straßen- und schienennahen Bereichen (ca. 40 m tiefer Streifen am Nordrand des Gewerbegebiets GE 2, ca. 10-30 m tiefer Streifen beidseitig der Baltischen Allee) mit Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) um bis zu 5 dB(A) zu rechnen ist. Werte im Bereich der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) und mehr werden nur an den äußersten Rändern der künftigen Gewerbegrundstücke erreicht. Die betroffenen Bereiche liegen ganz überwiegend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die größte Betroffenheit liegt für das bereits im Bestand bebaute Gewerbegebiet GE 7 südlich des Knotenpunktes Baltische Allee / Oslostraße vor, hier ist der überwiegende Teil des Grundstücks durch Pegel größer 65 dB(A) betroffen.

In der Nachtzeit sind die straßennahen Bereiche (ca. 10 m tiefer Streifen beidseitig der Baltischen Allee) von Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) um bis zu 5 dB(A) betroffen. In den schienennahen Bereichen (ca. 40 m tiefer Streifen am Nordrand des Gewerbegebiets GE 2) können die Überschreitungen bis zu 15 dB(A) betragen. An nördlichen äußersten Rand der Flächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, können höhere Pegel erreicht werden.

Aus städtebaulichen Gründen scheidet aktive Schallschutzmaßnahmen aus. Das Stadt- und Landschaftsbild im Straßenraum der Baltischen Allee und an den äußeren Rändern des Plangebiets soll nicht durch Schallschutzwände beeinträchtigt werden. Da im Gewerbegebiet dem Schutz der Außenbereiche ein geringeres Gewicht zukommt als bspw. in Wohngebieten, kann im Gewerbegebiet ein angemessener Schallschutz ebenso gut durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Gebäuden gewährleistet werden.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. In den Lärmpegelbereichen gelten besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen. Für die zu bebauenden schienen- und straßennahen Bereiche wird Lärmpegelbereich V festgesetzt. In den übrigen Bereichen des Plangebiets ergibt sich Lärmpegelbereich IV.

Für zum Schlafen genutzte Räume (z.B. Betriebsleiterwohnungen) sind im Lärmpegelbereich IV bis V schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,res}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Gesamtlärm

Für den Gesamtlärm ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches der Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm pegelbestimmend sind. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts werden an straßen- und

⁸ SHP Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin Süd, Hannover 26.05.2015

⁸ SHP Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin Süd, Stellungnahme zu weiteren Entwicklungen, Hannover 23.05.2016

schienennahen Bereichen innerhalb des Plangebietes erreicht. Schallschutzmaßnahmen werden erforderlich (siehe vorstehend).

Lärmimmissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen

Die Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbewegungen auf öffentlichen Verkehrsflächen führen. Durch die Öffnung und den Ausbau des Straßenzuges Baltische Allee / Oslostraße/ Wasserfahr / Kronsforders Landstraße können sich Änderungen in der Verteilung der Verkehre ergeben. Die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen im Bereich Genin Süd (G 7) und Niemark (G 8) außerhalb des Plangebiets würde zu einer weiteren Zunahme der Verkehrsmengen führen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt⁹, die im Mai 2016 um eine ergänzende Berechnung erweitert wurde.¹⁰

Zur Beurteilung der Auswirkungen der durch die Entwicklung der Gewerbegebiete und die Neuordnung der Verkehrsbeziehungen im Plangebiet hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsbewegungen auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen für den Prognose-Nullfall (ohne verkehrliche Zusatzbelastung durch die Gewerbegebietsentwicklungen und ohne Ausbau Wasserfahr) und den Prognosefall (mit verkehrlicher Zusatzbelastung aus der Entwicklung der Gewerbeflächen des Plangebiets selbst und der beispielhaften Ansiedlung eines Großbetriebes auf den Gewerbeflächen G 8 „Niemark“ verbunden mit einer Öffnung und einem Ausbau der Straße Wasserfahr für den Durchgangsverkehr) an den maßgeblichen Immissionsorten Kronsforders Landstraße Nr. 70 bis 72 und Wasserfahr Nr. 10 / 12 nach den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) ermittelt.¹¹ Die Ergebnisse der Berechnungen für die Immissionsorte Kronsforders Landstraße Nr. 70 bis 72 lassen sich auf die benachbarten Wohnnutzungen an der Kronsforders Landstraße übertragen. Aufgrund der ausreichenden Entfernung der Bebauung der Siedlung Schiereichenkoppel zu der Kronsforders Landstraße wurde auf eine Betrachtung verzichtet.

An den betrachteten Immissionsorten Kronsforders Landstraße Nr. 70 bis Nr. 76 wurden für den Prognose-Nullfall keine Überschreitungen des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 von 55 dB(A) tags ermittelt, der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird allerdings am Gebäude Nr. 70 bereits im Bestand um 3 dB(A) überschritten. Für den Prognose-Planfall wurden mögliche Pegel zwischen 57 bis 72 dB(A) tags und 48 bis 64 dB(A) nachts prognostiziert. Damit wurden Überschreitungen des Orientierungswerts für allgemeine Wohngebiete von bis zu 17 dB(A) tags und 19 dB(A) nachts berechnet, wobei sich die höchsten Pegel im direkten Einflussbereich des Knotenpunkts Wasserfahr – Kronsforders Landstraße ergeben.

Es werden damit Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Für die betroffenen Wohngebäude Kronsforders Landstraße Nr. 70 bis Nr. 72 werden die Lärmpegelbereiche IV bis V gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt.

Da sich die prognostizierten Pegel für das Eckgrundstück Kronsforders Landstraße Nr. 70 im Bereich der Gesundheitsgefährdung bewegen, wurde geprüft, ob aktive Schallschutzmaßnahmen möglich sind. Hierbei sind insbesondere auch die Flächenbedarfe und verkehrlichen Erfordernisse (z.B. Sichtdreiecke) des Ausbaus des Knotenpunkts Wasserfahr / Kronsforders Landstraße zu berücksichtigen. Möglich wäre die Errichtung einer 2-3 m hohen Schallschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 34/2 aus Flur 5,

⁹ SHP Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin Süd, Hannover 26.05.2015

¹⁰ SHP Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin Süd, Stellungnahme zu weiteren Entwicklungen, Hannover 23.05.2016

¹¹ ALN Akustik Labor Nord Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ der Hansestadt Lübeck – Ausbau der Straße Wasserfahr, 09.06.2016

Gemarkung Genin (auf Privatgrund) sowie auf Teilen der das Wohnbaugrundstück östlich begrenzenden Straßenflurstücke 26/11 aus Flur 4, Gemarkung Genin und Flurstück 8/23 aus Flur 1, Gemarkung Vorrade. Eine solche Schallschutzwand wäre geeignet, eine Minderung der Beurteilungspegel um mindestens 3 dB(A) zu erzeugen. Im Bebauungsplan werden daher die für eine Schallschutzwand erforderlichen Flächen gesichert. Die Errichtung kann in Verbindung mit den Straßenausbaumaßnahmen erfolgen, sobald die tatsächliche Verkehrsmengenentwicklung die Maßnahme erforderlich werden lässt.

Die Wohnnutzung Wasserfahr Nr. 10 / Nr. 12 genießt planungsrechtlich lediglich Bestandsschutz. An den betrachteten Immissionsorten Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12 wurden für den Prognose-Nullfall keine Überschreitungen der Orientierungswerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags / 50 dB(A) nachts ermittelt. Für den Prognose-Planfall wurden mögliche Pegel von 69 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts prognostiziert. Damit können sich Überschreitungen des Orientierungswerts für Mischgebiete von bis zu 9 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts ergeben.

Auch für die an die Straße Wasserfahr angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke ist eine erhebliche Zunahme der Beurteilungspegel zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im Prognose-Planfall am Tage um bis zu 4 dB(A) und nachts bis zu 6 dB(A) überschritten.

Die Grundstücke Wasserfahr Nr. 10 / Nr. 12, Oslostraße Nr. 4 und Aldermannweg Nr. 1 liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs und sind im gültigen Bebauungsplan 17.56.00 (Teilbereich II) als Gewerbegebiet mit Lärmpegelbereich III festgesetzt. Berücksichtigt man, dass der Grenzwert der 16. BImSchV von 69 dB(A) am Tage eingehalten und der nächtliche Grenzwert von 59 dB(A) nur an der straßenzugewandten Fassade der Gebäude Oslostraße Nr. 4, Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12 um maximal 2 dB(A) überschritten wird, so werden die Überschreitungen für vertretbar gehalten. Eine Einbeziehung dieser Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Im Ergebnis ist die Öffnung des Straßenzuges Baltische Allee / Oslostraße / Wasserfahr / Kronsfordter Landstraße geeignet, zu einer erheblichen Steigerung der Immissionsbelastung durch Verkehrslärm zu führen. In der Abwägung zwischen der Bedeutung des Bebauungsplans für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck und der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur wird die Verschlechterung der Immissionssituation als vertretbar angesehen, zumal nur wenige Grundstücke betroffen sind und die negativen Auswirkungen für die betroffene Wohnbebauung durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes auf ein verträgliches Maß gemindert werden können.

Betrachtung nach der 16. BImSchV (Lärmvorsorge)

An den Immissionsorten Kronsfordter Landstraße Nr. 70 bis Nr. 76 werden die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete gemäß 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts im Bestand durchgängig eingehalten. An den Immissionsorten Wasserfahr Nr. 10 – Nr. 12, Oslostraße Nr. 4 und Aldermannweg Nr. 1 werden die Immissionsgrenzwerte für Gewerbegebiete gemäß 16. BImSchV von 69 dB(A) tags bzw. 59 dB(A) nachts im Bestand durchgängig eingehalten.

Nach dem Ausbau der Straße Wasserfahr für den Durchgangsverkehr könnten sich, wie vorstehend geschildert, um mehr als 3 dB(A) höhere Beurteilungspegel als im Bestand ergeben. Damit wäre die Baumaßnahme als „wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen“ i.S.d. 16. BImSchV einzustufen und der Straßenbaulastträger wäre verpflichtet, den notwendigen Lärmschutz sicherzustellen. Für die betroffenen Grundstückseigentümer könnte ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand, Einbau von Schallschutzfenstern) bestehen.

Luftschadstoffimmissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen

Durch die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen, verbunden mit einer Neuordnung der Verkehrsbeziehungen, ist mit einer generellen Zunahme der Verkehrsbelastung im Plangebiet zu rechnen. Von einer Erhöhung der Verkehrsmenge könnten potenziell insbesondere die Wohnnutzungen an der Kronsfordter Landstraße und der Wasserfahr durch eine Erhöhung der Luftschadstoffemissionen (Schadgase, Rußpartikel, Staub) betroffen sein.

In einer Luftschadstoffprognose¹² wurde die Gesamtbelastung durch die relevanten Luftschadstoffe NO₂ (Stickoxyd), PM₁₀ und PM_{2,5} (Feinstaub) sowie weitere Schadstoffe exemplarisch an den Immissionsorten Kronsfordter Landstraße Nr. 70 und Wasserfahr Nr. 10 / 12 ermittelt. Die Ergebnisse lassen sich auf die benachbarten Wohnnutzungen an der Kronsfordter Landstraße übertragen. Aufgrund der ausreichenden Entfernung der Bebauung der Siedlung Schiereichenkoppel zu der Kronsfordter Landstraße wurde auf eine Betrachtung verzichtet.

Die Gesamtbelastung setzt sich zusammen aus der Vorbelastung sowie aus der Zusatzbelastung aus Immissionsbeiträgen der angrenzenden Straßen. Diese werden anhand der für das Jahr 2026 prognostizierten Verkehrsbelastung berechnet. Für die einzelnen Luftschadstoffe sind in der 39. BImSchV Immissionsgrenzwerte für Mittelwerte und für Kurzzeitwerte mit jeweils zulässigen Überschreitungshäufigkeiten genannt.

Im Ergebnis unterschreiten die Immissions-Jahresmittelwerte bei allen untersuchten Schadstoffen die Grenzwerte der 39. BImSchV - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 02. August 2010 (BGBl. I S. 1065), geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1489)) deutlich.

Für die prognostizierte Gesamtbelastung an den Immissionsorten zeigt sich für Feinstaub PM_{2,5} mit 62 % des Beurteilungswertes die größte Annäherung an den Beurteilungswert.

Die 39. BImSchV legt einen Immissionstagesmittelwert für PM₁₀ von 50 µg/m³ Luft fest, der an maximal 35 Tagen im Jahr überschritten werden darf. Die prognostizierte Anzahl der Tage mit Überschreitungen des Tagesmittelwerts beträgt 22.

Für NO₂ legt die 39. BImSchV einen Stundenmittelwert von 200 µg/m³ Luft fest, der höchstens 18 mal im Jahr überschritten werden darf. Für die maßgeblichen Immissionsorte wurde je eine Überschreitung ermittelt.

Die einschlägigen Beurteilungswerte werden damit eingehalten. Maßnahmen zum Schutz vor oder zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen sind nicht erforderlich.

Belästigungen durch Erschütterungen, sekundären Luftschall und elektromagnetische Felder

Das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 2 kann durch Erschütterungen und sekundären Luftschall der angrenzenden Bahnlinie Hamburg-Lübeck betroffen sein. Da im Gewerbegebiet keine Wohnnutzungen vorhanden sind, ist in erster Linie auf eine mögliche Beeinträchtigung von Maschinen und Arbeitsgeräten hinzuweisen. Betriebe, deren Geräte oder Arbeitsabläufe eine besondere Sensibilität hinsichtlich Erschütterungseinwirkungen besitzen, sollten bei der Planung und Bauausführung Maßnahmen des baulichen Erschütterungsschutzes prüfen. Die nördliche Baugrenze des Gewerbegebiets GE 2 liegt in ca. 40 m Entfernung zur Gleisachse. Generell gilt, dass ein größerer Abstand von baulichen Anlagen zur Gleisachse Erschütterungsauswirkungen mindert.

Aufgrund der Entfernung der Bahnlinie Hamburg-Lübeck von mehr als 40 m zu den Gewerbegrundstücken ist von keiner Beeinträchtigung durch elektromagnetische Strahlung

¹² ALN Akustik Labor Nord, Luftschadstoffuntersuchung nach RLUS 2012 zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ der Hansestadt Lübeck, 06.06.2016

auszugehen. Das im Plangebiet befindliche Umrichterwerk der Deutschen Bahn könnte potenziell eine Quelle tieffrequenter Geräuschimmissionen darstellen. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Immissionen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für das Umrichterwerk umgesetzt worden sind. Festsetzungen oder besondere Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Immissionen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

5.6 Baugestalterische Regelungen

Aufgrund der Lage zum Landschaftsraum, zum Elbe-Lübeck-Kanal und im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden verschiedene baugestalterische Regelungen getroffen. Dabei sind insbesondere auch die Stadtansichten aus dem Lübecker Umland zu berücksichtigen.

Einschränkungen für Werbeanlagen und Beleuchtung

Wegen der Lage innerhalb von Stadtansichten auf das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“, und der Lage zu den sensiblen naturräumlichen Ausgleichsflächen sowie der Lage zur Flussniederung des Elbe-Lübeck-Kanals, werden Einschränkungen für Werbeanlagen festgesetzt. Die mit der Beschränkung der Werbeanlagen einhergehenden Eingriffe in die private Baufreiheit sind in Abwägung mit der Schutzbedürftigkeit der Kulturgüter, des Landschaftsbildes und des Naturschutzes vertretbar.

Deshalb sind Werbeanlagen im Wesentlichen nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung oder in Form von Sammeltafeln in den Zufahrtsbereichen zulässig. An den Gebäudefassaden sind je Betrieb maximal vier Werbeanlagen in Form eines Schriftzuges und/oder Firmenlogos zulässig. Die Werbeanlagen sind unterhalb der Traufkante anzubringen. Ihre Gesamtgröße ist beschränkt und sie sind in Teilen des Gewerbegebiets zu den zum Niederbüssauer Weg und zum Siedlungsbereich Alt Genin - mit der denkmalgeschützten Kapitelskirche St. Georg und den angrenzenden Friedhofsflächen - ausgerichteten Fassaden unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind diesbezüglich ebenfalls unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig. Darüber hinaus sind je Gewerbebetrieb bis zu drei Werbefahnen sowie bis zu zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen sind im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Größe von 3 m² oder in Form von Sammeltafeln im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtgröße von 6 m² pro Sichtfläche zulässig. Die Anzahl der Sichtflächen wird auf zwei Sichtflächen je Werbeanlage begrenzt. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m.

Höhenbeschränkungen für Dachaufbauten

Um für Dachaufbauten und technische Geräte im Gewerbegebiet einen Spielraum zu eröffnen, werden hierfür maximale Überschreitungen der Oberkanten der Dachflächen festgesetzt, die auch über die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes reichen dürfen. Für Dachaufbauten wie Treppen- und Aufzugsräume sowie Antennen und sonstige Sendeanlagen wird eine Überschreitung um bis zu 3,0 m in der Höhe und 10 % anteilig zur Gesamtfläche für ausreichend erachtet. Um die optische Wahrnehmbarkeit dieser Überschreitung zu mildern, gilt dies nur unter der Voraussetzung, dass technische Anlagen und Dachaufbauten, die um mehr als 2,0 m über die Dachhaut hinausragen, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes eine lichtgraue Farbgebung aufweisen.

Einfriedungen

Ziel des Bebauungsplans ist es, den künftigen Gewerbebetrieben eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf ihre Bedarfe bezüglich der Gebäudestrukturen und innerbetrieblichen Abläufe zu ermöglichen. So werden im Bebauungsplanentwurf große zusammenhängende Baufelder mit

wenigen Einschränkungen bezüglich des Maßes der baulichen Entwicklung festgesetzt. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind folglich ein klar gegliederter Straßenraum und eine einheitlich strukturierte Zone zwischen Straße und vorderer Bebauungskante erforderlich. Deshalb werden neben Festsetzungen zu Einfriedungen in Bezug auf deren Höhe und Lage auch Vorgaben zu Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten gemacht.

Fassadenmaterialien

Da die Stadtansicht auch aus großer Entfernung durch reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster erheblich beeinträchtigt würde und auch Beeinträchtigungen des Binnenschiffsverkehrs auf dem Elbe-Lübeck-Kanal nicht auszuschließen sind, lässt der Bebauungsplan Fassadengestaltungen dieser Art nicht zu.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Alleebäume entlang der Baltischen Allee

Der in der Baltischen Allee vorhandene Alleebaumbestand ist eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützte Allee und wird nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen.

5.7.1 Fläche für Bahnanlagen

Der Umrichter der Deutschen Bahn AG dient der Stromversorgung der Bahnstrecke 1120 Lübeck-Hamburg. Die Anlage ist nach Planfeststellungsbeschluss vom 18.06.2007, Az.: 57161 Pap 558/06. 1120 errichtet worden.

5.8 Außerkrafttreten bisher geltender Pläne

Außerkraftsetzen des Bebauungsplans 17.56.01 – Genin Süd –

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.56.01 – Genin Süd – treten mit der Rechtsetzung dieses Bebauungsplanes vollständig außer Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.57.00 treten innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes an die Stelle des Bebauungsplanes 17.56.01.

Außerkraftsetzen von Teilen des Bebauungsplans 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) –

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) – treten mit der Rechtsetzung dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.57.00 treten innerhalb dieses Plangebietes an die Stelle des Bebauungsplanes 17.56.01.

Außerkraftsetzen von Teilen des Bebauungsplans 17.56.00 – Genin Süd Teilbereich I (Anbindung A20) -

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.56.00 – Genin Süd Teilbereich I (Anbindung A 20) - treten mit der Rechtsetzung dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.57.00 treten innerhalb dieses Plangebietes an die Stelle des Bebauungsplanes 17.56.01.

6. Umweltbericht

6.1 Untersuchungsrahmen

Zeitgleich zum vorliegenden B-Plan-Entwurf wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung wurde zweistufig erarbeitet: im Umweltbericht erfolgt gem. Anlage 1 BauGB möglichst komprimiert die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der jeweiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Im grünordnerischen Fachbeitrag wurden einzelne Aspekte der Bewertung detaillierter betrachtet sowie insbesondere die faunistischen Belange und die Artenschutzprüfung vertiefend dargestellt. Im Fachbeitrag erfolgt auch eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Überprüfung, welche der bereits rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Vorgänger-B-Pläne bis 2016 umgesetzt wurden. Diese Überprüfung bildete eine wichtige Voraussetzung für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die verschiedenen Teilbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne sowie die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Es sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Als Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung werden folgende Daten ausgewertet:

- Darstellungen des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck;
- Biotoptypenkartierung zum B-Plan 17.57.00; Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, auf der Grundlage vorhandener Kartierungen im Rahmen der bestehenden Bebauungsplanung (s.o.) und aktueller Bestandserhebungen, 11/2015;
- Grünordnerischer Fachbeitrag mit integrierter faunistischer Potenzialabschätzung und vorläufiger artenschutzfachlicher Betrachtung zum B-Plan 17.57.00, Büro Andresen in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Lübeck/Hamburg 06/2016.
- Grünordnungsplan zum B-Plan 17.56.01 Gewerbegebiet Genin-Süd, Büro TGP, Lübeck 10/2004; im GOP Auswertung der Quellen: „Sondergutachten zur Ermittlung der Bodentypen unter Auswertung und Bearbeitung der Reichsbodenschätzung zum LBP BAB A 20, Teilabschnitt A1-L92, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1994“ sowie „Zuarbeit Boden zum Grünordnungsplan Gewerbegebiet Genin-Süd, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1996“;
- Gutachtliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen für die abwassertechnische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes Genin-Süd, Büro Lehnert + Partner, Lübeck 1999;
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept Gewerbegebiet Genin-Süd, Ing.büro Lehnert + Wittorf, 05/2016;
- Baugrunduntersuchung Neubau Bauhaus Fachzentrum Lübeck Dodenhof, Ing.büro für Geotechnik, Worms 11/2010;
- Luftschadstoffuntersuchung nach RLuS 2012 zum B-Plan 17.57.00, Akustik Labor Nord, Kiel 06/2016;

- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 17.57.00: Verkehrsgeräuschimmissionen, Gesamtlärm, Akustik Labor Nord, Kiel 06/2016;
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 17.57.00: Geräuschkontingentierung, Akustik Labor Nord, Kiel 05/2016;
- Erschließungsplanung – Vorplanung – für den Straßenbau der Planstraße 1 sowie die Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfah / Kronsforders Landstraße, Ingenieurbüro Höger und Partner, Eutin 2016
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin Süd, shp Ingenieure, Hannover 05/2015
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin-Süd, Stellungnahme zu weiteren Entwicklungen, SPH Ingenieure, Hannover 05/2016;

6.2 Ziele und Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung

Mit dem Bebauungsplan sollen die derzeitigen Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel wieder in klassische Gewerbeflächen zurückgeführt werden. Zudem werden die Voraussetzungen geschaffen, die derzeitige Sackgassenlage der Verkehrswege Wasserfah / Oslostraße aufzuheben und somit eine weitere Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforders Landstraße zu schaffen.

6.2.1 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Da der Geltungsbereich des B-Plans 17.57.00 nicht deckungsgleich ist mit den vorausgegangenen rechtskräftigen Planverfahren, sind bei den zu erstellenden Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen die Inhalte und Festsetzungen unterschiedlicher Vorgängerfassungen relevant. Dies umfasst im Wesentlichen:

- die Aussagen des GOPs zum B-Plan 17.56.00 Teilbereich I von 1999 für die Baltische Allee (außer Knotenpunkt),
- die Aussagen des GOPs zum B-Plan 17.56.00, Teilbereich II von 1999 für den Bereich Wasserfah und Oslostraße, den Bereich westlich und südwestlich des Niederbüssauer Wegs sowie den Bereich des Umspannwerks südlich der Bahnlinie,
- die Aussagen des GOPs zum B-Plan 17.56.01 von 2004 für alle übrigen Bereiche des Geltungsbereichs.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen bzw. die Gegenüberstellungen von bereits bilanzierten Eingriffen und ggf. zusätzlichen Eingriffen durch die Planänderungen des B-Plans 17.57.00 erfolgen im Rahmen der Umweltprüfung für die einzelnen Teilgebiete.

Die folgende Tabelle zeigt für die einzelnen Teilgebiete eine grobe Gegenüberstellung der rechtskräftigen und der geplanten Festsetzungen, die aus Umweltsicht relevant sind. In Kap. 6.5 wird dargelegt, welche der rechtskräftig festgesetzten, insbesondere der externen Ausgleichsmaßnahmen bereits in den vergangenen Jahren realisiert wurden.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der rechtskräftigen und geplanten, aus Umweltsicht relevanten Festsetzungen für den Geltungsbereich des B-Plan 17.57.00

| Teilgebiete | Rechtskräftige Festsetzungen | Geplante Festsetzungen für diesen Bereich im B-Plan 17.57.00 |
|---|---|---|
| B-Plan 17.56.00 Teilbereich I: | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Baltische Allee mit Randbereichen | <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen • Anlage von Ruderalflächen • Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen | <ul style="list-style-type: none"> • Erhaltung aller Vegetationsstrukturen • Nachrichtliche Übernahme der nach § 21 LNatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG geschützten Allee |
| B-Plan 17.56.00 Teilbereich II: | Rechtskräftige Festsetzungen | Geplante Festsetzungen für diesen Bereich im B-Plan 17.57.00 |
| <ul style="list-style-type: none"> • Flächen westlich des Niederbüssauer Weges | <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| <ul style="list-style-type: none"> • Dreiecksfläche zwischen Bahnlinie und Baltischer Allee | <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | <ul style="list-style-type: none"> • Bebaut mit Umrichterwerk (Dt. Bahn): Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände und extern (s. Kap. 6.5) |
| <ul style="list-style-type: none"> • Flächen süd-östlich des Niederbüssauer Weges | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbegebietsflächen GRZ 0,7, FH 20, 23 + 27 m üNN • Knickneuanlage am NieBüWeg, sonst Knickerhalt • 15 m breiter Gehölzgürtel parallel zur Baltischen Allee | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbegebietsflächen GRZ 0,8, FH max. 27 m üNHN • Knickerhalt aller Knicks • 15 m breiter Gehölzgürtel parallel zur Baltischen Allee |
| <ul style="list-style-type: none"> • Straßenzug Wasserfahr | <ul style="list-style-type: none"> • Straßenverkehrsflächen mit Wendehammer • Knickerhalt | <ul style="list-style-type: none"> • Straßenverkehrsflächen mit Straßenprofilerweiterung nach Norden (auf gewerbl. Flächen) • Teilweise Knickerhalt, teilweise Knickentfall, Knickneuanlage |
| <ul style="list-style-type: none"> • Straßenzug Oslostraße | <ul style="list-style-type: none"> • Straßenverkehrsflächen • Öffentl. Grünfläche mit Knickerhalt (parallel zum Fuß- u. Radweg) | <ul style="list-style-type: none"> • Erweiterte Straßenverkehrsflächen, dadurch teilweise Entfall von öffentl. Grünflächen • Knickerhalt (parallel zum Fuß- u. Radweg) |
| B-Plan 17.56.01 Teilbereich I+II | Rechtskräftige Festsetzungen | Geplante Festsetzungen für diesen Bereich im B-Plan 17.57.00 |
| <ul style="list-style-type: none"> • ein ca. 20 m breiter Grünstreifen westlich des Niederbüssauer Weges | <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (im GOP: Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser) | <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft |
| <ul style="list-style-type: none"> • Flächen östlich des Niederbüssauer Weges (Gewerbegebiet) | <ul style="list-style-type: none"> • Sondergebietsfläche „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“: GRZ 0,7, FH max. 27 m (südl. Teil) und 35 m (nördl. Teil) üNN • Gewerbegebietsfläche zwischen Dorpatstraße und Baltischer Allee: GRZ 0,6, FH max. 27 m üNN | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbegebietsflächen G 1-5: GRZ 0,8, FH max. 27 m üNHN; Teilbereich G 2 max. 35 m üNHN |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbegebietsfläche Oslostraße/ Baltische Allee: | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbegebietsfläche G 7: GRZ 0,7, FH max. 27 m üNHN |

| | | |
|--|---|--|
| | GRZ 0,7, FH max. 25 m üNN | |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebebietsfläche Novgorodstraße: GRZ 0,7, FH max. 35 m üNN | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbebebietsfläche G 6: GRZ 0,7, FH max. 35 m üNNH |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Für alle GE- und SO-Flächen: zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,9 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Grundlage für die Bilanzierung) | <ul style="list-style-type: none"> • Für alle GE-Flächen: zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,9 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO; Überschreitungen müssen ausgeglichen werden |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Radwegeverbindungen am Nord-, Süd- und Ostrand der SO-Gebiete | <ul style="list-style-type: none"> • Radwegeverbindung G 1 in Fortsetzung der Achse Wasserfahr / Oslostraße als 18 m breite Grünachse |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Knickerhalt an den Rändern des Geltungsbereiches mit 3 m Knicksaumstreifen, Knickergänzungen am NieBüWeg, sonst großräumiger Knickentfall | <ul style="list-style-type: none"> • Knickerhalt an den Rändern des Geltungsbereiches mit 3 m Knicksaumstreifen, am NieBüWeg und am Nordrand mit 5 m Knicksaumstreifen, 1 Knickentfall im GE 5, 1 Knickentfall im Bereich öffentl. Grünfläche |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Baumpflanzungen am Nord- und Südrand (parallel zum Radweg) | <ul style="list-style-type: none"> • Baumpflanzungen und Knickneuanlage in der Grünachse G 1 zw. Balt. Allee und NieBüWeg |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von Straßenbäumen in der Dorpatstraße | <ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung von Straßenbäumen im gesamten Estlandring |
| | <ul style="list-style-type: none"> • Grünfestsetzungen für die privaten Gewerbeflächen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Stellplatzbegrünung (1 Baum / 12 St) ○ Hecken zwischen Stellplatzflächen und öffentl. Straßenraum ○ flächige Gehölzpflanzung für 1/3 der „Vorgärten“ + 1 Baum / 20 m Grundstücksbreite ○ 1 Baum / 1.000 qm Grundstücksfläche (abzügl. Pflanzung Vorgarten) | <ul style="list-style-type: none"> • Grünfestsetzungen für die privaten Gewerbeflächen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Stellplatzbegrünung (1 Baum / 6 St) ○ Hecken oder 3m breiter Pflanzstreifen parallel zum öffentlichen Straßenraum ○ 5 m breiter Baumstreifen parallel zum Knicksaum am NieBüWeg ○ 1 Baum / 1.000 qm Grundstücksfläche (abzügl. Stellplatzflächen) ○ 20 % extensive Dachbegrünung |
| <ul style="list-style-type: none"> • Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches | <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen im Bereich Gut Niemark, am Ovendorfer Hof und am Steinrader Hof | <ul style="list-style-type: none"> • Maßnahmen überwiegend umgesetzt, s. Kap. 6.5 • Noch nicht umgesetzte Maßnahmen werden vertraglich geregelt (Sukzessionsfläche südlich Steinrader Hof) • Knickneuanlagen und Extensivgrünland im Bereich Ovendorfer Hof |

6.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

6.3.1 Übergeordnete Ziele:

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 u. 7 BauGB, BNatSchG, WHG, BImSchG etc.). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

Landschaftsplan Hansestadt Lübeck (2008)

Im gültigen Landschaftsplan (Abbildung 1) sind für das Plangebiet und das Umfeld folgende Aussagen getroffen:

- für das geplante Gewerbegebiet: „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“;
- für die Flächen westlich des Niederbüssauer Weges, für die Dreiecksfläche zwischen Bahnlinie und Baltischer Allee, für Flächen am Knotenpunkt A 20 / Baltische Allee sowie für das Saure Bruch: „Fläche mit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes“ (pinkfarbene Schrägschraffur);
- für die Niederungsflächen am Elbe-Lübeck-Kanal: „gesetzlich geschützter Lebensraum“ (rote waagerechte Schraffur) sowie „Biotopverbundflächen“ (§ 15 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz, grüne Schrägschraffur),
- gesetzlich geschützte Knicks.

Thematischer Landschaftsplan Klimawandel in Lübeck (2013) und Themenkarte "Klima und Luftgüte"

Auswertung s. Kap. 6.4.4.

Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung LEK (2010)

Im Entwicklungskonzept Erholung ist der Niederbüssauer Weg als ergänzender Fuß- und Radwanderweg dargestellt. (siehe Abbildung 2)

Schutzgebiete/Schutzobjekte:

- im Plangebiet vorkommende Knicks (s. Bestandsplan), geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG;
- im Plangebiet vorkommende Allee (s. Bestandsplan), geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG;
- Archäologische Schutzobjekte: s. Kap. 6.4.6.
- Niederbüssauer Weg: derzeitige Prüfung des Denkmalwertes nach § 2 Abs. 2 Nr. 3. DSchG „Gründenkmale“ durch Abteilung Denkmalpflege
- Nicht im Plangebiet, aber in der Nähe liegen die FFH-Gebiete: „Friedhofseiche Genin“ in ca. 200 m Entfernung sowie „Travetal“ in ca. 800 m Entfernung zum Teilgebiet GE 2 des Gewerbegebiets. Die Schutzgebietsziele werden durch die B-Planinhalte nicht tangiert.

6.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsbedingten Umweltauswirkungen

Die nachfolgend beschriebenen, derzeit bekannten schutzgutbezogenen Daten und Angaben sind in der weiteren Erarbeitung des Fachbeitrags bzw. des Umweltberichts weiter zu ergänzen und zu differenzieren.

6.4.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)

a) Bestandsdarstellung:

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes wird ausführlich in Kap 2.1 der Begründung beschrieben.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird wenig für Erholungszwecke genutzt. Von besonderer Bedeutung ist jedoch die gut genutzte Fuß- und Radwegeverbindung von der

Kronsforder Landstraße über die Wasserfahrr / Oslostraße unter der Baltischen Allee durch einen Tunnel hindurch und dann weiterführend über die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen des jetzigen Sondergebietes zum Fuß- und Radweg Niederbüßsauer Weg, dann weiter über die gesicherte Bahnlinie nach Alt-Genin bzw. unter der Autobahnbrücke der A 20 weiter nach Westen.

Der Niederbüßsauer Weg stellt eine sehr alte Wegeverbindung zwischen Genin und Niederbüßsau dar und wird durch Spaziergänger genutzt. Er bildet eine Zäsur zwischen den landschaftlich hochwertigen Lebensräumen am ELK und den geplanten Gewerbeflächen.

Vorbelastungen:

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch Immissionen angrenzender Verkehrswege (u.a. BAB A20, Hauptverkehrsstraßen, Bahnstrecke) beeinträchtigt. Für den Gesamtlärm ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches der Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm pegelbestimmend sind. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts werden an straßen- und schienennahen Bereichen innerhalb des Plangeltungsbereiches erreicht, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (s. u.).

In Kap. 5.2.1 der Begründung sind die in einem Radius von bis zu 1.500 m zu den Grenzen des Geltungsbereichs liegenden schutzbedürftigen Nutzungen (i.d.R. Wohnbebauungen) sowie die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wohnbereiche aufgeführt.

b) Umweltauswirkungen der Planung

Erholungsfunktion:

Die erholungsbezogenen Rad- und Fußwegeverbindungen im Plangebiet bleiben in Gänze erhalten. Dies betrifft insbesondere

- den Niederbüßsauer Weg, der nicht in das Erschließungssystem des geplanten Gewerbegebietes einbezogen wird,
- die wichtige, vom motorisierten Verkehr unabhängige Querspange zwischen Baltischer Allee und Niederbüßsauer Weg (allerdings mit geänderter Trassenführung) sowie
- die durchgängige Rad- und Fußwegeverbindung Wasserfahrr / Oslostraße zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße.

Emissionen/Immissionen:

Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen sowie auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind in Kap. 5 der Begründung ausführlich dargestellt. Im Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die möglichen Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet prognostiziert worden sind. Die Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbewegungen auf öffentlichen Verkehrsflächen führen. Durch die Öffnung und den Ausbau des Straßenzuges Baltische Allee / Oslostraße/ Wasserfahrr / Kronsforder Landstraße können sich Änderungen in der Verteilung der Verkehre ergeben (s. Kap. 5.5.2 der Begründung). Die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen im Bereich Genin Süd und Niemark außerhalb des Plangebiets wird absehbar zu einer weiteren Zunahme der Verkehrsmengen führen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurden bestimmte Betriebe bzw. Betriebsbereiche im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen, d.h. es sind nur solche Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionspotenzials als nicht erheblich belästigend einzustufen sind. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Betriebe entstehen, die geeignet sind,

erhebliche Geruchsbelästigungen oder Auswirkungen durch Erschütterungen für die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung zu verursachen.

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie seiner Umgebung auf ein verträgliches Maß zu minimieren, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Schallemissionskontingente. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. In den Lärmpegelbereichen gelten besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen.

Bei Umsetzung bzw. Berücksichtigung der Festsetzungen sind voraussichtlich keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.4.2 Schutzgut Boden/Wasser

a) Bestandsdarstellung:

Topographie/Boden:

Ein großer Teil des Plangebietes liegt auf einer flachen Kuppe zwischen Niederbüssauer Weg und Baltischer Allee. Die Hochpunkte liegen bei ca. 13,50 m üNN. Insbesondere nach Westen zum Elbe-Lübeck-Kanal fällt das Gelände stark ab.

Für den GOP zum B-Plan 17.56.00 und 17.56.01 wurden die Aussagen des Sondergutachtens zum LBP A 20, Teilstrecke 1 (Ermittlung der Bodentypen unter Auswertung der Reichsbodenschätzung, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch 1996) ausgewertet und für die fehlenden Flächen sinngemäß ergänzt. Hierzu wurde u.a. das Baugrundgutachten herangezogen. Demnach sind im gesamten Plangebiet als Bodentyp Parabraunerden anzunehmen.

Parabraunerden sind als Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt zu bezeichnen, da keine besondere Seltenheit im Naturraum gegeben ist. Ein besonderes Potential als Standort für gefährdete Tier- und Pflanzenarten liegt nicht vor, da sie durch ihre Nutzung stark anthropogen überformt sind.

Als Grundlage für das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurden alle vorhandenen Bodendaten seit 1998 ausgewertet und durch aktuelle Bohrungen ergänzt. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild: Das Gebiet ist oberflächlich durch bindige eiszeitliche Ablagerungen im Quartär aus einer Hauptdeckschicht meist aus Geschiebemergel, aber auch mit Beckenschluff und-tone geprägt. Örtlich enthalten diese bindigen Deckschichtenhorizonte auch geringmächtigere, sandig / kiesige Zwischenlagen. Unterlagert wird die bindige Deckschicht in weiten Teilen überwiegend aus Sanden. Sie können in wechselndem Maße von bindigen Zwischenlagen aus Schluff-Ton und Geschiebemergel unterbrochen werden. Im grünordnerischen Fachbeitrag ist der Bodenaufbau detailliert beschrieben.

Grundwasser:

Im gesamten Untersuchungsabschnitt wurden z.T. sehr unterschiedliche Grundwasser-Verhältnisse angetroffen. Aufgrund der Geschiebeböden konnten Stau- und Schichtenwasser sowie freie und teilweise auch leicht gespannte Grundwasserstände festgestellt werden. Allgemein gilt für das Plangebiet, dass das Grundwasser in den anstehenden Feinsanden geführt wird und z.T. unter den Becken- und den Geschiebeböden in gespannter Form auftritt.

Auf dieser bindigen Deckschicht, insbesondere im Bereich des Geschieberückens, treten niederschlagsabhängig auch örtliche Stauwasserbildungen auf. Lokal ist innerhalb der bindigen Bodenschichten durch wasserführende Sandeinlagerungen auch mit Schichtenwasser zu rechnen. Eine hydraulische Abhängigkeit zum nahegelegenen Elbe-Lübeck-Kanal konnte anhand der Erkundungstiefe z.T. bis 8 m unter Geländeoberkante nicht festgestellt werden. Daher ist

anzunehmen, dass der freie Grundwasserstand deutlich tiefer liegt. Bei den angetroffenen Wasserständen handelt es sich überwiegend um Stau- und Schichtenwasser, das naturgemäß durch die anstehenden bindigen Böden beeinflusst wird und starken jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt (je nach Regenintensität deutliche höhere Stauwasserhorizonte). Zudem weisen die Feinsande eine hohe Kapillarität auf. D.h. Bodenwasser wird relativ lange gegen die Schwerkraft im Bodengefüge gehalten.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastungen:

Die bereits gewerblich genutzten Bereiche im Plangebiet sowie die Verkehrsflächen sind stark versiegelt. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind anthropogen überformt.

Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor. Auf dem Grundstück Kronsforders Landstraße 60 - 68 (ehemalige Ziegelei) befindet sich entlang der Straße „Wasserfahr“ die Altablagerung Nr. 102, Wasserfahr. Vor Erdarbeiten ist die Altablagerung fachgerecht zu beproben und zu bewerten. Im weiteren Bereich des B-Plans sind kleinere Altablagerungen nicht auszuschließen. Durch das Ziegeleigewerbe sind undokumentierte Gruben durch die Entnahme von Ton und Lehm entstanden, die meist mit Abfällen wiederverfüllt wurden.

b) Umweltauswirkungen der Planung:

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier überwiegend Geschiebemergel und in Teilen Beckenschluffe. Die Eingriffe sind bereits unter dem derzeitigen Bauplanungsrecht zulässig, sie wurden im Rahmen der rechtskräftigen Vorgänger-B-Pläne bilanziert und ausgeglichen (s.u.).

Das parallel zum B-Plan erarbeitete Regenwasserbewirtschaftungskonzept nach DWA-A 138 verfolgt einen dezentralen Versickerungsansatz mit dem Ziel, einen Großteil des Oberflächenwassers im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern. Dies minimiert die o.g. Auswirkungen auf vielfältige Weise. Das Konzept berücksichtigt folgende Vorgaben bzw. Anforderungskriterien aus dem B-Plan:

- Einleitung von höchstens 50 % des anfallenden Niederschlagswassers auf der Gesamtgrundstücksfläche der einzelnen Gewerbegebiete ins öffentliche Sied mit einer Einleitbeschränkung von $q_{Dr} = 88,5 \text{ l/(s*ha)}$.
- Es sind mind. 50 % des anfallenden Niederschlagswassers auf der Gesamtgrundstücksfläche der einzelnen Gewerbegebiete dezentral zu versickern.
- Max. Versiegelung der Gewerbeflächen bis zu einer GRZ = 0,9
- Es sind mind. 20 % der überbauten Flächen mit einer Dachbegrünung vorzusehen.
- Für die Versickerungsanlagen ist bei Starkregenereignissen der Anschluss eines Notüberlaufes ins öffentliche Sied mit einer max. Drosselabflusspende von $q_{Dr} = 88,5 \text{ l/(s*ha)}$ zulässig (zeitl. verzögerte Einleitung).

Mit dem im Gutachten beschriebenen Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird ein „idealisiertes System für die anfallenden Niederschlagswassermengen und die Überflutungsnachweise für Starkregenereignisse geliefert. Mit dem Konzept kann prinzipiell das gesamte Niederschlagswasser direkt vor Ort, also dezentral, zurückgehalten und versickert werden. Eine zusätzliche Ableitung bzw. Retention ist für normale Betriebszustände ($T > 0,2a$) mit Ausnahme bei Starkregenereignissen nicht erforderlich. Die Auswahl der einsetzbaren

versickerungsanlagen ist aber nur eingeschränkt. Für Starkregenereignisse (Überflutungsnachweise) sind ein Drosselabfluss $q_{Dr} = 88,5 \text{ l/(s*ha)}$ sowie ggf. zusätzliche Rückhalteräume oder Überläufe in die öffentliche Kanalisation erforderlich. Es konnte nachgewiesen werden, dass die Aufnahmekapazität der geplanten öffentlichen Erschließung dafür ausreichen würde. Bei einer Überlastung des öffentlichen Siels ist ein Notwasserweg im Bereich der Grünfläche G1 in die westlichen Niederungen vorgesehen. Die empfohlenen Versickerungsarten bzw. -elemente sind im grünordnerischen Fachbeitrag detaillierter beschrieben.“

Das erarbeitete Regenwasserbewirtschaftungskonzept zeigt nur die Machbarkeit einer dezentralen Versickerung für die einzelnen Gewerbeflächen auf und die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen. Für die Ausführung ist eine Einzelfallbetrachtung und Dimensionierung durchzuführen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Wie bereits in Kap. 6.2 erwähnt, ist der Geltungsbereich des B-Plans 17.57.00 nicht deckungsgleich mit den vorausgegangenen rechtskräftigen Planverfahren, so dass bei den Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen die Inhalte und Festsetzungen unterschiedlicher Vorgängerfassungen relevant sind. Dies umfasst im Wesentlichen

- die Aussagen des GOPs zum B-Plan 17.56.00 Teilbereich I von 1999 für die Baltische Allee,
- die Aussagen des GOPs zum B-Plan 17.56.00, Teilbereich II von 1999 für den Bereich Wasserfahr und Oslostraße, den Bereich westlich und südwestlich des Niederbüssauer Wegs sowie den Bereich des Umspannwerks südlich der Bahnlinie,
- die Aussagen des GOPs zum B-Plan 17.56.01 von 2004 für alle übrigen Bereiche des Geltungsbereichs.

Tabelle 1 in Kap. 6.2 zeigt für die einzelnen o.g. Teilgebiete eine differenzierte Gegenüberstellung der rechtskräftigen und der geplanten Festsetzungen, die aus Umweltsicht relevant sind. Im Hinblick auf die Versiegelung zeigt sich, dass sich für den Teilbereich I des vorliegenden B-Plans keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Das hat folgende Gründe:

- Die Ausgleichsflächen westlich des Niederbüssauer Wegs M3 und M4 bleiben in Gänze als offene Vegetationsflächen erhalten und werden entsprechend festgesetzt.
- (Der entfallende Knick im Bereich Pastorenkoppel wird in Kap. 6.4.3 bilanziert.)
- Für die Gewerbeflächen GE 1-7 wurde bereits im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen der rechtskräftigen Planfassungen der „worst case“ einer 90 % igen Versiegelung (GRZ + zulässige Überschreitungen) veranschlagt (GOP zum B-Plan 17.56.01, S. 34). Somit ergeben sich durch die geplanten Festsetzungen keine zusätzlichen, zulässigen Versiegelungen.
- (Die zusätzlich entfallenden Vegetationsstrukturen werden in Kap. 6.4.3 bilanziert.)

Teilbereich I

Die einzige zusätzliche Versiegelung für den Teilbereich I ergibt sich durch die geplante Straßenprofilerweiterung der nördlichen Oslostraße zwischen Baltischer Allee und Novgorodstraße. Hier besteht eine potenzielle Erweiterungsmöglichkeit für die Straßenverkehrsfläche nach Nord-Osten auf bislang als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächen. Diese Fläche erstreckt sich zwischen Oslostraße und parallel verlaufendem Rad- und Fußweg und ist ca. 1.600 m^2 groß. Im Biotoptypenplan ist sie als Straßenbegleitgrün ohne Gehölze typisiert, d.h. eine nicht intensiv, aber regelmäßig gemähte und durch Gräser und Hochstaudenstauden dominierte Fläche. Die randlichen Feldhecken- und Knickstrukturen

beidseits des Rad- und Fußwegs können auch mit der geplanten Straßenerweiterung erhalten bleiben.

Die überplante Grünfläche wird durch Extensivgrünland im Flächenpool Ovendorfer Hof im Verhältnis 1:1 ausgeglichen (s. Kap. 6.7.5i) und Tabelle 3 sowie Abbildung 4).

Teilbereich II

Für den Teilbereich II ergibt sich ebenfalls keine zusätzliche, zulässige Versiegelung:

- Die benötigten Flächen für die Verbindung der Straßenräume Wasserfahr und Oslostraße liegend überwiegend auf bereits vorhandenen Verkehrsflächen. Der betroffene Knick wird in Kap. 6.4.3 bilanziert. Der vorhandene Wendehammer an der Wasserfahr wird zurückgebaut und für die Knickneuanlage entsiegelt. Dies gilt auch für die nicht mehr benötigten Straßenflächen der Oslostraße, die südlich zwischen dem geplanten Verschwenk und dem angrenzenden Gewerbegrundstück (Flurstück 88) liegen.
- Die benötigten Flächen für die Verbreiterung des Straßenprofils der Wasserfahr nach Nord-Osten liegen auf rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,7 zzgl. einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis 0,9. Die geplante Festsetzung dieser Flächen als zukünftige Straßenverkehrsflächen entspricht diesem Versiegelungsgrad, da nördlich der Fahrbahn und des angrenzenden Rad- und Fußweges eine Knickneuanlage vorgesehen ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planänderung keine umfänglichen zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden. Für das Schutzgut Boden sind daher bis auf die genannte Ausnahme keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Für das Schutzgut Wasser sind ebenfalls keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Aus Umweltsicht ist zu begrüßen, dass ein dezentrales Regenwasserbewirtschaftungskonzept umgesetzt werden soll.

6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

a) Bestandsaufnahme:

Biotoptypen:

Im Rahmen des B-Planverfahrens 17.56.00 erfolgte eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung für den gesamten Planbereich. Der größte Teil der vorkommenden Biotoptypen wie die landwirtschaftlichen Nutzflächen, das Straßenbegleitgrün und Eingrünungen der Gewerbeflächen sind überwiegend anthropogen geprägt. Die Straßen sind zum größten Teil beidseitig mit Straßenbäumen bestanden (Baltische Allee, Oslostraße, Wasserfahr). Die zentralen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Bauerwartungsland) lagen scheinbar länger brach und wurden erst wieder im Sommer 2015 einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen. Die überwiegend Maisäcker zeigten einen relativ hohen krautigen Anteil im Unterwuchs. Große Teile der Ackerflächen werden derzeit als Bodendepots genutzt.

Die wertvollsten Biotopstrukturen im Plangebiet bilden die randlichen Knicks entlang der Wege sowie die bereits langjährig der Sukzession überlassenen Ausgleichsflächen westlich des Niederbüssauer Wegs im Übergangsbereich zur Niederung des ELK. Das ehemals enge Knicksystem zwischen Niederbüssauer Weg und Baltischer Allee wurde bereits in Erwartung der umfänglichen Gewerbe- bzw. Sondergebietsausweisung stark ausgedünnt. Der rechtskräftige B-Plan 17.56.01 bilanziert diesen Eingriff und es wurden umfängliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt (s. Kap. 6.5).

Fauna:

Parallel zum B-Plan wurde eine faunistische Potenzialabschätzung für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und Amphibien erarbeitet. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können hier ausgeschlossen werden. Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate, die hier nicht vorhanden sind. Die Potenzialabschätzung ist Grundlage für die Artenschutzprüfung. Das Gebiet wurde am 02. Juli und 04. November 2015 begangen. Um speziellere Fragestellungen zu klären, wurde in der folgenden Zeit bis Ende Mai 2016 ergänzende Bestandserfassungen im Gelände durchgeführt. Das vollständige faunistische Gutachten ist Bestandteil des Grünordnerischen Fachbeitrags. Nachfolgend eine Kurzdarstellung der Erkenntnisse:

Brutvögel:

Alle 54 potenziell vorkommenden *Brutvogelarten* (Gehölzbrüter, Offenlandarten, Arten mit großen Revieren) im Plangebiet sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommen potenziell vier Arten vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins gefährdet sind (Feldlerche, Wachtel, Wachtelkönig, Weißstorch) und weitere, die auf der Vorwarnliste verzeichnet sind (Neuntöter, Rebhuhn, Grünspecht, Kuckuck). Vier dieser Arten sind in Deutschland gefährdet. Sechs weitere Arten werden nach der deutschen Roten Liste auf der Vorwarnliste geführt. Von diesen Arten wurde bisher nur die Feldlerche durch die Erfassungsgänge im April und Mai 2016 in der Realität bestätigt (3 Reviere).

Bei der Einschätzung wurde berücksichtigt, dass das Gebiet in der Zeit seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 1999 durch die Situation als „Bauerwartungsland“ weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und dadurch wahrscheinlich für einige der naturschutzfachlich besonders zu beachtenden Arten der offeneren Lebensräume wertvoller geworden ist, als es unter fortwährender landwirtschaftlicher Nutzung geblieben wäre.

Fledermäuse:

Das Untersuchungsgebiet bietet kein Potenzial für Fledermausquartiere. Es hat als Jagdhabitat für Fledermäuse nur an wenigen Stellen potenziell mittlere (Gehölzgruppe in der ELK-Niederung, Biotopstrukturen im Sauren Bruch Graben südl. Oslostraße) oder hohe Bedeutung (Biotopstrukturen im Sauren Bruch Graben nördl. Oslostraße). Diese Gebiete liegen nicht im Geltungsbereich bzw. am rand und sind von der Überplanung nicht betroffen.

Haselmaus:

Lübeck-Genin liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Die Art nutzt relativ kleine Reviere (< 1 ha) und ist wenig mobil. Ortswechsel beschränken sich gewöhnlich auf wenige 100 m, daher ist ein Anschluss an größere Gehölze, z.B. Waldränder günstig. Das ist hier nicht der Fall, ein Vorkommen der Haselmaus ist daher unwahrscheinlich. Die relativ wahrscheinlichsten Bereiche sind die Knick- und Gehölzstrukturen beidseitig des Niederbüssauer Weges sowie am Bahndamm. Dort wurde 02. Juli, 04. November, 19. Dezember 2015 und 28. Februar 2016 intensiv nach Kobeln und Fraßspuren gesucht, jedoch keine gefunden. Auch weitere cursorische Suchen im Verlaufe der vogelkundlichen Begehungen im April und Mai erbrachten keine Hinweise. Das Vorkommen von Haselmäusen ist hier nicht anzunehmen.

Reptilien:

Potenziell vorkommende Reptilienarten sind die Zauneidechse, die Ringelnatter und die Blindschleiche, die alle besonders geschützt sind.

Der Bereich südlich Lübecks und somit auch das Untersuchungsgebiet gehört zu den Gebieten mit relativ großen Zauneidechsenvorkommen in Schleswig-Holstein. Das Untersuchungsgebiet bietet jedoch für diese Art keine der benötigten Habitatrequisiten wie unbewachsene Sandflächen

oder Bereiche mit spärlicher Vegetation mit warmen Böden. Das Gebiet hat keine der wärmebegünstigten Habitate, die diese Art benötigt.

Die bevorzugten Lebensräume der Ringelnatter sind Uferbereiche und feuchte Niederungen sowie ungestörte Sonnplätze, die nur außerhalb des Plangebietes vorkommen (Saures Bruch, ELK-Niederungen). Die Blindschleiche könnte in der ELK-Niederung vorkommen sowie einzelne Exemplare in den benachbarten Knicks. Ein Vorkommen der Waldeidechse ist unwahrscheinlich.

Amphibien:

Das Saure Bruch und die ELK-Niederung bieten potenzielle Lebensräume für Kammmolch, Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch und Grasfrosch. Die vorhandenen Gewässer liegen außerhalb des Plangebietes. Bedeutende Landlebensräume kommen nicht vor. Die Trasse der Osloer Straße unterbricht den Biotopverbund entlang der Niederung. Die Straße verläuft auf einem Damm. Der Bachlauf wird über Regulierungsbauwerke durch ein Rohr durch den Damm hindurch geleitet. Die steilen Betonwände des Rohrdurchlasses erschweren die Querung für die Amphibien. Der Biotopverbund für Amphibien geschieht nur über den Damm hinweg.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

b) Umweltauswirkungen der Planung:

Vegetation:

Die wertvollsten Vegetationsstrukturen im Plangebiet – das sind die vorhandenen Knicks, die naturnahen Flächen westlich des NieBüWeges, das Feldgehölz am Südrand sowie die Straßenbäume- bleiben zum allergrößten Teil erhalten und werden durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Erhaltungsfestsetzungen, Anlage von Knicksaumstreifen) dauerhaft gesichert. Auch die vorhandenen Straßenbäume bleiben erhalten. Ggf. könnte es durch den Ausbau des Kreisels an der Baltischen Allee zu vereinzelt Neuordnungen der Straßenbäume kommen, da hier die Querschnitte neu dimensioniert werden müssen. Die Straßenbäume sind allerdings noch so jung, dass sie verpflanzt werden können. Dies gilt auch für die Baumreihe auf dem privaten Gewerbegrundstück nördlich der Wasserfahr (Kirschen und Ahorn), die im Zuge der Straßenverbreiterung und der Knickneuanlage weichen müssen und an andere Standorte auf dem Grundstück verpflanzt werden können. Ggf. von Lärmschutzanlagen betroffene Straßenbäume an der Kronsfordter Allee müssen nach Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

Die folgende Tabelle zeigt die entfallenden Knicks und Feldgehölze bzw. Möglichkeiten zur Kompensation:

Tabelle 2: Knick- und Feldgehölzbilanz (Verlust und Neuanlage)

| Bereich | Grund | Länge / Größe | Kompensationsansatz | Kompensationsbedarf |
|--|---|---------------|---------------------|---------------------|
| Verlust von Knicks und Feldhecken: | | | | |
| • Knick zwischen Niebü Weg und Baltischer Allee | • Erschließung der Gewerbeflächen GE5 | 170 m | 1:2 | 340 m |
| • Doppel-Knick zwischen Niebü Weg und Baltischer Allee parallel zum Fuß- und Radweg (im B-Plan 17.56.01 zur Erhaltung festgesetztes Teilstück) | • Veränderte Lage Rad- und Fußweg (Grünfläche G1) | (2x50)100 m | 1:2 | 200 m |

| | | | | |
|--|--|-----------------|-------|-----------------|
| • Knick im Straßenzug Wasserfahr / Oslostraße | • Verbindung der Straßen für motorisierten Verkehr | 60 m | 1:2 | 120 m |
| • Knick auf der Pastorenkoppel (M3) | • Unrechtmäßige Entfernung, aber planerisch festgesetzt in B-Plan 17.56.01 | 80 m | 1:2 | 160 m |
| • Knick östlich Niebū Weg | • Anbindung der Grünfläche G1 (Rad- und Fußweg) an Niebū Weg | 12 m | 1:2 | 24 m |
| • Feldhecke südlich des Bahndamms (parallel zur Gashochdruckleitung) | • Gewerbeflächen GE 2 | 80 m | 1:1,5 | 120 m |
| Gesamt | | 502 m | | 964 m |
| Knickneuanlage (s. Kap. 7.5.1 + 7.5.9): | | | | |
| • innerhalb Grünfläche G1 | • Abschirmung des Rad- und Fußwegs zu den Gewerbe- und Straßenflächen | 180 m | | |
| • im Kreuzungsbereich Niebū Weg / derzeitiger Rad- und Fußweg | • Knicklückenschließung | 30 m | | |
| • nord-östlich Straßenzug Wasserfahr | • Räumliche Trennung des Fuß- und Radwegs von der Fahrbahn | 185 m | | |
| • Flächen am Ovendorfer Hof (extern) | • 287 m+ 286 m | 573 m | | |
| Gesamt | | 968 m | | |
| Differenz | | | | +4 m |
| Verlust von Feldgehölzen: | | | | |
| • am süd-östlichen Rand von GE 5 | • Gewerbeflächen GE 5 | 1.700 qm | 1:2 | 3.400 qm |
| • parallel zum südlichsten Knick im GE 5 | • Gewerbeflächen GE 5 | 600 qm | 1:2 | 1.200 qm |
| Gesamt Feldgehölzverlust | | 2.300 qm | | 4.600 qm |
| Feldgehölzneuanlage (s. Kap. 7.5.6 + 7.5.8): | | | | |
| • Maßnahmenfläche M7 | • Gehölzgürtel südlich GE 5 | 2.600 qm | | |
| • Fläche südlich Steinrader Hof | • Schutz gegen Befahren | 800 qm | | |
| Gesamt | | 3.400 qm | | |
| Differenz | | | | 1.200 qm |

Fauna:*Wirkungen auf Vögel:*

Durch den Verlust der Ackerflächen verlieren einige der potenziellen Brutvogelarten zumindest Teile ihres potenziellen Lebensraumes. Besonders betroffen sind davon diejenige Arten, die Ackerflächen oder die Gehölzsäume zu offenen Flächen nutzen (Felderche, Dorngrasmücke, Goldammer, Wachtel, Jagdfasan). Diese Arten verlieren ihren Lebensraum. Die ökologischen Funktionen können erhalten bleiben, wenn aus bisher naturschutzfachlich wertlosem Acker

Extensivgrünland geschaffen wird. Im Hinblick auf die besonders betroffenen Arten der offenen Ackerfläche müssten neue, offene Landschaften geschaffen werden, z.B. extensiv gepflegtes Grünland oder naturschutzgerechter Ackerbau oder Ackerbrachen, die dann relativ schütterere Ruderalfluren sind.

Das Ausmaß der erforderlichen Fläche sollte sich an der relativ gefährdetsten Art, der Feldlerche, orientieren. Diese Art kommt mit 3 Revieren auf einer Fläche von ca. 3 ha vor. Die Ausgleichsfläche muss daher bei optimaler Gestaltung mind. ebenfalls 3 ha umfassen. Geeignet ist die Umwandlung der derzeit als Acker genutzten und ca. 4½ ha großen Pastorenkoppel in Extensivgrünland (s. Kap. 6.7.5 c)). Diese Maßnahme schafft auch neuen Lebensraum für Wachtel und Fasan, die wie Feldlerchen in Extensivgrünland einen guten Ausweichlebensraum finden.

Die anderen Arten sind nur wenig oder nicht betroffen, denn die Gehölze und halboffenen Habitate bleiben erhalten bzw. sind durch die bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen westlich des Niederbüssauer Weges bereits geschaffen, so dass die ökologischen Funktionen weiterhin erhalten sind.

Wirkungen auf Fledermäuse:

Potenzielle Quartierbäume werden nicht beeinträchtigt. Die potenzielle Nahrungsfläche wird nicht verkleinert, da Ackerflächen nur sehr geringe Bedeutung als Nahrungshabitate für Fledermäuse haben. Maßnahmen zum Schutz der Vögel führen auch bei dieser Artengruppe zu Verbesserungen der Situation.

Wirkungen auf Reptilien:

Die Kernlebensräume der Blindschleiche und der Waldeidechse bleiben erhalten.

Wirkungen auf Amphibien:

Die potenziell vorkommenden Amphibienarten verlieren durch die Planung keine bedeutenden Teile ihrer Lebensräume. Durch die voraussichtliche Verkehrszunahme auf der Oslostraße könnte es jedoch zu verstärkter Mortalität bei Wanderbewegungen entlang der Niederung kommen, Umfang und Zeitpunkt der Zunahme der Verkehrsbelastungen ist jedoch derzeit nicht absehbar. Dies hängt im wesentlichen von der Entwicklung bzw. Nichtentwicklung planexterner Flächen süd-östlich der Kronsforder Landstraße bzw. Niemark ab. Insofern ist die Beeinträchtigung der Amphibienwanderungen z.Zt. nicht sicher einzuschätzen.

Als Ausgleich könnte der Rohrdurchlass amphibienfreundlicher gestaltet werden. Die senkrechten Betonwände in den Durchlassbauwerken müssten zu Rampen gestaltet werden, damit Amphibien den Rohrdurchlass nutzen können. Zudem könnte es sinnvoll sein, durch den Damm hindurch im Zentrum der Niederung einen weiteren Amphibiendurchlass einzubauen.

Im Hinblick auf die tatsächlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen wird im Sinne eines Monitorings empfohlen, die nach Öffnung des Straßenzuges konkret zu ermittelnden, tatsächlichen Verkehrszahlen und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen der Amphibienwanderbewegungen als Grundlage für eine Differenzierung der Bewertung zu verwenden. Auf dieser Grundlage sind geeignete und angemessene Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln (s. Kap. 6.7.5 g)).

Die *Artenschutzprüfung* (die ausführliche Prüfung ist im Grünordnerischen Fachbeitrag dargelegt) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich zum Eintreten von Verboten des § 44 (1) BNatSchG (Tötungen von Amphibien, Lebensraumverluste von Feldlerchen) kommt. Dies betrifft die Fortpflanzungsstätten von brütenden Vögeln des Ackers und dessen Säumen, die voraussichtlich so beschädigt werden, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. Die anderen Vogelarten sind

voraussichtlich weniger betroffen. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen, Haselmäusen und Teichmolch werden nicht beschädigt.

Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben.

Mit der Schaffung von Extensivgrünland auf Ackerflächen im Bereich der Pastorenkoppel (s. Kap. 6.7.5 c)) können die ökologischen Funktionen der betroffenen Vögel erhalten bleiben. Andere Arten würden ebenfalls von diesen Maßnahmen profitieren. Das Tötungsrisiko von Amphibien durch vermehrten Verkehr auf der Oslostraße kann minimiert werden, indem im tatsächlichen Straßenausbau erforderlichenfalls Leitsysteme und Querungshilfen berücksichtigt werden.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Tab. 2 + 3 fasst den ermittelten Kompensationsbedarf und die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zusammen. Insgesamt sind 968 m Knickneuanlage und 3.400 m² Feldgehölzneuanlage vorgesehen.

Es zeigt sich, dass die Bilanz für verloren gehende Knicks durch die geplanten Knickneuanlagen im Geltungsbereich und auf externen Flächen ausgeglichen werden kann. Bei den Feldgehölzen verbleibt ein Defizit von 1.200 m², was in Absprache mit der UNB durch Neuschaffung von 1.200 m² Extensivgrünland (Verhältnis 1:1) im Ökopol Ovendorfer Hof (Maßnahmenziel: halboffene Weidelandschaften) ausgeglichen werden kann (s. Kap. 6.7.5 h)). Die Verschlechterungen für Offenlandbewohner werden durch die Schaffung von 4,5 ha Extensivgrünland kompensiert (s.o.).

6.4.4 Schutzgut Klima/ Luft

a) Bestandsaufnahme

Klima:

Der Landschaftsplan stellt die Lübecker Klimasituation in sechs unterschiedlichen Klimatoptypen dar. „Klimatope“ sind die Kleinklimate relativ klar umgrenzter Teilgebiete der Stadtlandschaft, die aufgrund ihrer spezifischen Oberflächen- und Nutzungsstruktur jeweils unterschiedliche Klimaverhältnisse entwickeln. In der Zusammenschau stellen alle Klimatope das Lübecker Lokalklima, d. h. das Klima der bodennahen Luftschicht dar.

Das Plangebiet vereint mehrere Klimatoptypen:

- Klimatoptyp „Industrie und Gewerbeklima“ mit relativ hohen Tagestemperaturen (Aufheizung) und Abkühlung durch Wärmeabstrahlung in der Nacht.
- Klimatoptyp „Klima über landwirtschaftlichen Flächen“ mit vergleichsweise hohen Windgeschwindigkeiten sowie tagsüber einer starken Erwärmung und starken Nachtabkühlung (Kaltluftentstehung).
- Klimatoptyp „Klima über Wasserflächen und Niederungen“: Hohe Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten, Nebelbildung, relativ geringe Tagestemperaturen und hohe Nachttemperaturen. Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion für Siedlungsgebiete

Gefährdet sind diese Klimatoptypen generell durch eine Verringerung des Gehölzanteils sowie durch bauliche Verdichtung sowie Nutzungsintensivierungen.

Im Hinblick auf den Klimawandel in Lübeck wird im Textteil des thematischen Landschaftsplans "Klimawandel in Lübeck, Anpassung der Landnutzung an den Klimawandel in Lübeck" (Entwurf)

festgestellt, dass an verschiedenen Lübecker Wetterstationen im letzten Jahrhundert ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur bis zu 0,7 °C ermittelt wurde. Bis zum Ende des 21. Jahrhunderts ist mit einer durchschnittlichen Temperaturzunahme von 2°C zu rechnen. Die Anzahl der Sommertage hat sich in Lübeck seit 1900 verdoppelt.

Gleichzeitig haben die sommerlichen Niederschläge in Lübeck bis heute um 15 % zugenommen. In Zukunft ist aber eher mit einer Abnahme der sommerlichen und einer Zunahme der winterlichen Niederschläge auch in Lübeck sowie mit mehr Starkregenereignissen zu rechnen.

Die thematischen Karten machen für den direkten Geltungsbereich keine Aussagen, aber für den angrenzenden Elbe-Lübeck Kanal mit den begleitenden Niederungsbereichen:

- Karte 5.1 Lübecker Südwesten: Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen: „Niederungen und Feuchtgebiete erhalten“,
- Karte 7 Frischluftgebiete und Erholung: „Kaltluftentstehungsgebiete und Luftaustauschbahnen erhalten“. Hierbei handelt es sich um eine von zwei Hauptluftleitbahnen, die die Lübecker Innenstadt bei austauscharmen Wetterlagen mit Frischluft aus Kaltluftentstehungsgebieten versorgen.

Luft:

Gemäß der Themenkarte „Klima und Luftgüte in der Hansestadt Lübeck bewertet anhand des Luftgüteindex“ liegt das Plangebiet in einem Übergangsbereich von mittlerer Luftqualität (Luftgüte-Index 1,3-1,5) im Norden und von hoher Luftqualität (Luftgüte-Index 1,6-1,8) im Süden (dreistufige Skala).

b) Umweltauswirkungen der Planung:

Durch die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen, verbunden mit einer Neuordnung der Verkehrsbeziehungen, ist mit einer generellen Zunahme der Verkehrsbelastung im Plangebiet zu rechnen. Von einer Erhöhung der Verkehrsmenge könnten potenziell insbesondere die Wohnnutzungen an der Kronsfordter Landstraße und der Wasserfahr durch eine Erhöhung der Luftschadstoffemissionen (Schadgase, Rußpartikel, Staub) betroffen sein. Die Ergebnisse der Luftschadstoffprognose sind in Kap. 5.5.2 der Begründung ausführlich dargestellt. Das Gutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionspotenzials als nicht erheblich belästigend einzustufen sind. Hinsichtlich einer möglichen Luftschadstoffbelastung ist zu berücksichtigen, dass die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Luftreinhaltung vorsehen müssen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Maßnahmen zum Schutz vor oder zur Minderung von Luftschadstoffemissionen sind nicht erforderlich. Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

a) Bestandsdarstellung:

Die derzeitige Nutzung bzw. die sukzessive Entwicklung der Gewerbeflächen ist ausführlich in Kap. 2.1 der Begründung dargestellt. Eine derzeitige stadträumliche Zäsur in der baulichen Entwicklung bildet die Baltische Allee. Die Flächen westlich der Baltischen Allee werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und bilden eine große zusammenhängende Ackerfläche, die durch eine leichte Kuppenlage geprägt wird und randlich durch Knicks sowie durch die grüne Kulisse der Baltischen Allee gerahmt wird. Die temporären Bodendepots geben Hinweise auf die

zukünftigen Bautätigkeiten. Die ehemals diesen Raum klammernden engmaschigen Knickstrukturen wurden bereits in Vorbereitung der gewerblichen Nutzung auf der Grundlage des rechtskräftigen B-Plans in den letzten Jahren gerodet. Der westlich flankierende Niederbüssauer Weg bildet mit seiner Redderstruktur den Übergang in die naturnah geprägten Hangbereiche und Niederungen des ELK bzw. der Stecknitzniederung. Hier wurden bereits umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen realisiert und die Flächen befinden sich in fortschreitender Sukzession mit Hochstaudenbereichen und teilweise bereits gut entwickelten flächigen Gehölzstrukturen. Eine Ausnahme bildet die sog. Pastorenkoppel (Flurstück 9/1), die derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird. Der Kanal wird beidseitig von Leinpfaden begleitet, wobei nur die Verbindung am westlichen Ufer genutzt wird.

Nach Norden bildet die Bahnlinie Hamburg – Lübeck eine deutliche Zäsur zum Siedlungsbereich von Alt-Genin. Nach Süden wird der überwiegend landwirtschaftlich genutzte Landschaftsraum durch die Verkehrsachse der BAB A 20 zerschnitten.

Die Flächen östlich der Baltischen Allee sind mittlerweile fast flächendeckend als Gewerbegebiet erschlossen und mit überwiegend großmaßstäblichen Hallen bebaut. Die Straßenräume der Novgorodstraße und der Oslostraße sind überwiegend zweireihig von Straßenbäumen gesäumt. Das Saure Bruch mit überwiegend feucht geprägten Vegetationsbereichen durchzieht die gewerblichen Strukturen von Süd-West nach Nord-Ost.

Prägend für den Straßenzug Oslostraße / Wasserfahr ist ein durchgängiger, teilweise beidseitiger Knick bzw. linearer Gehölzstreifen, der den vorhandenen Rad- und Fußweg säumt.

b) Umweltauswirkungen der Planung

Mit der baulichen Entwicklung auch auf der westlichen Seite der Baltischen Allee wird eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes einhergehen. Die landschaftliche Prägung des Gebietes wird durch stark baulich geprägte Strukturen mit einem hohen Versiegelungsgrad und großmaßstäblichen Gebäudekubaturen abgelöst. Diese Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurden bereits durch den rechtskräftigen B-Plan vorbereitet und bilanziert und die Kompensation durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsfestsetzungen gesichert.

Diese werden in den vorliegenden B-Plan übernommen. Hierzu zählen insbesondere die Erhaltungsfestsetzungen für die rahmenden Gehölzstrukturen (Knicks und Redder), die Sicherung und Entwicklung des hochwertigen und vielfältigen ELK-Naturraumes, dem für das Landschaftserleben eine hohe Bedeutung zukommt, sowie die Anpflanzfestsetzungen für die privaten Gewerbeflächen. Diese Maßnahmen tragen durch die sichtverschattende Wirkung erheblich zur Gliederung und Einbindung der neuen Baustrukturen bei, so dass diese von der tiefer gelegenen Niederung (Erholungsraum) nicht einsehbar sind. Die vorhandene Erholungsinfrastruktur (Wege) wird als Grundlage für das Landschaftserleben erhalten und ergänzt (s. auch Kap. 6.4.1).

Der Niederbüssauer Weg, der als historische Wegeachse zukünftig die Zäsur bilden wird zwischen Bebauung und offenem Landschaftsraum, erhält einen breiteren Grünpuffer (vorhandener Knick + 8m Grünstreifen) gegenüber den angrenzenden Gewerbeflächen als die sonstigen Knicks (Knick +3 m). Zudem sind für die zum Niederbüssauer Weg ausgerichteten Fassaden in den Gewerbegebieten reflektierende Fassaden verboten.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild trägt zudem eine teilweise Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet GE 2 bei: hier gilt nur für einen Teilbereich an der Planstraße 1 die derzeit zulässige max. Höhe von 35 m üNN, für die übrigen Flächen im GE 2 ist die zulässige max. Höhe auf 27 m üNN reduziert.

Die teilweise Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 im Vergleich zum geltenden Planrecht trägt nicht zur weiteren Verschlechterung des Versiegelungsgrades bei, da auch nach der rechtskräftigen

Planfassung eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,9 für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO zulässig war und auch bilanziert und ausgeglichen wurde.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Bei Umsetzung der geplanten Bepflanzungsmaßnahmen (Straßenbäume, Bepflanzungen der Gewerbegrundstücke und Stellplatzflächen mit Bäumen und Sträuchern, Knickneuanlagen mit Saumstreifen) sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologische Funde: „Im ehemaligen Planungsbereich für das Möbelhaus Dodenhof wurden 2007 umfangreiche archäologische Beobachtungen und Grabungen durchgeführt, die zur Aufdeckung der bisher frühesten Siedlungsbefunde im Lübecker Bereich geführt haben, deren Funde in der überregionalen Forschung Beachtung gefunden haben. Diese Grabungen können als abgeschlossen gelten, die Flächen wurden damals baureif übergeben. Es ist aber davon auszugehen, dass in den weiteren, nicht untersuchten Bereichen des Bebauungsplanes sich noch entsprechende Befundsituationen befinden können, die vor Baumaßnahmen eine vorherige archäologische Prospektion und eventuelle Ausgrabung, Dokumentation und Bergung notwendig machen“ (Stellungnahme Abteilung Archäologie).

Für den Niederbüssauer Weg erfolgt derzeit durch die Abteilung Denkmalpflege eine Prüfung des Denkmalwertes nach § 2 (2) 3. DSchG „Gründenkmale“

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Wenn mit eventuellen Befunden sorgsam umgegangen wird, entsteht kein Kompensationsbedarf.

6.4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

6.5 Zusammenstellung rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen und ihrer Umsetzung

Als Grundlage für die Erarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung wurde im November 2015 geprüft, welche der bislang für den Geltungsbereich von B-Plan 17.57.00 rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bereits realisiert wurden. Das Ergebnis ist im grünordnerischen Fachbeitrag ausführlich dargestellt. Zusammenfassend zeigt sich, dass ein sehr großer Teil der Ausgleichsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt wurde.

Für die noch nicht umgesetzten Maßnahmen (Grünland Pastorenkoppel, Sukzessionsfläche südlich Steinrader Hof, s. Abbildung 3) wurden entsprechende Festsetzungen erneut getroffen. Die geplante Maßnahme „Extensivgrünland“ im Bereich Pastorenkoppel, die im Geltungsbereich des B-Plans liegt, wird als Maßnahme M3 erneut festgesetzt, auf die Knickneuanlage jedoch verzichtet (s. Kap. 6.7.5 c)).

Umrichterwerk:

Für die Flächen des Umrichterwerks waren im rechtskräftigen B-Plan 17.56.00 Teilbereich II Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (Maßnahme A3). Durch ein Planfeststellungsverfahren 2006/2007 wurden die Flächen überplant und bebaut. Im Rahmen des Verfahrens wurden auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplans mit integrierter Umweltverträglichkeitsstudie Kompensationsmaßnahmen auf dem Gelände (Anlage von

Sukzessionsflächen und von Knicks) und auf externen Flächen (Extensivierung von Grünland nördlich der Bahnlinie, ca. 1,9 ha) geplant und umgesetzt. Das Verfahren ist abgeschlossen.

6.6 Massnahmen des B-Plans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

In *kursiv* gedruckte Textstellen sind zur Übernahme in den B-Plan vorgesehen.

- Einhaltung von Schutzfristen gem. § 27a LNatSchG: Keine Rodung von Gehölzen und kein Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit 15. März bis 30. September
- Erhalt der vorhandenen hochwertigen Gehölzstrukturen, Knicks und Alleebäume: insbesondere die naturnahen Flächen zwischen Niederbüssauer Weg und ELK sowie fast aller vorhandener Knicks.
- Einhaltung von Schutzfristen gem. § 44 BNatSchG: Abriss von Gebäuden mit potenziellen oder tatsächlichen Fledermausquartieren nur in der Winterzeit von Dezember bis März. Diese Beschränkung entfällt, wenn die Gebäude vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht wird; ggf. Installation von künstlichen Fledermausquartieren in benachbarten Gehölzen oder an neuen Gebäuden.
- Verzicht auf Werbeanlagen und reflektierende Fassaden an den zum Niederbüssauer Weg ausgerichteten Gebäudefassaden.
- Verwendung von Vogelschutzglas: unter Hinweise: Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht, sind die empfohlenen Maßnahmen der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter <http://www.vogelglas.info/>) zu beachten.
- Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung:
Festsetzung: Für Anlagen zur Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel Insekten schonende, nach unten strahlende Lampen mit geringer Lockwirkung auf Insekten zulässig (z.B. Natrium-Niederdruck oder Natrium-Hochdruckleuchten oder LED-Leuchten).
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegeböden
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. In den Lärmpegelbereichen gelten besondere Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Gebäude, z.B. Wand, Dach, Fenster, Lüftung (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

6.7 Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind folgende Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen geplant. In *kursiv* gedruckte Textstellen sind als Vorschlag zur Übernahme in den B-Plan vorgesehen.

6.7.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsstrukturen

Die zur Anpflanzung oder zum Erhalt festgesetzten Knicks und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))). In den beidseits der Knicks ausgewiesenen Saumstreifen sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze etc. unzulässig.

Begründung:

Aufgrund der ökologischen Bedeutung bzw. der Bedeutung für das Landschaftsbild sind die vorhandenen Knicks und Gehölzstrukturen zu erhalten. Pflegemaßnahmen an Knicks sind

fachgerecht durchzuführen. Während der Bauphase sind die Knicks vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (z.B. Schutzzaun vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“).

6.7.2 Anpflanzung von Straßenbäumen im Estlandring

Der mindestens 2,5 m breite Grünstreifen in der Planstraße 1 ist durchgängig mit standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einem Abstand von 8 m zu bepflanzen. Von den festgesetzten Abständen kann im Einzelfall bis zu 5 m abgewichen werden, wenn die Lage der Grundstücksein- und ausfahrten, der Beleuchtung oder der Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen. Der mindestens 3 m breite Parkstreifen der Planstraße 1 ist in seinem gesamten Verlauf punktuell mit insgesamt mind. 8 Straßenbäumen in mind. 10 m² (2,5 m x 4 m) großen offenen Baumscheiben zu pflanzen; die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Zur Raumbildung und Gestaltung des Straßenraumes sind im Estlandring Baumpflanzungen vorgesehen. Zugunsten einer durchgängigen Baumreihe in einem nicht durch parkende Fahrzeuge unterbrochenen Grünstreifen liegt auf der gegenüber liegenden Straßenseite ein durchgängiger Parkstreifen. Im Parkstreifen sind nur punktuelle Baumpflanzungen vorgesehen, z.B. in den Radien oder im Querungsbereich des Estlandringes mit der Rad- und Fußwegeachse.

Ausreichend große, unversiegelte Baumscheiben oder lineare, offene Grünstreifen sind die Voraussetzung zur Entwicklung gesunder Bäume. Die Bäume tragen zur Verbesserung des Mikroklimas auf den versiegelten Flächen bei (Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit etc.).

6.7.3 Begrünung der Rad- und Fußwegeachse G1

Beidseitig des Rad- und Fußweges ist die öffentliche Grünfläche G 1 als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen und max. 2 x / Jahr bei Abtransport des Mähgutes zu mähen. Nach Süd-Westen ist die Grünfläche durch eine Knickneuanlage (M 1, s. Ziffer 9.1) zu begrenzen. Nach Nord- Osten ist in den Wiesenflächen parallel zu den angrenzenden Gewerbeflächen eine Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten).

Begründung:

Insbesondere die Grünfläche G1 sichert eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg, die mit dem Tunnel unter der Baltischen Allee an die vorhandene Radwegeachse in Richtung Kronsforders Landstraße anknüpft. Die Grünspange soll durch die geplanten Grünfestsetzungen (Knick und Knicksaum, Wiese mit Baumreihe) einen eigenständigen und von den Verkehrs- und Gewerbeflächen klar abgegrenzten Raum für Fußgänger und Radfahrer bilden.

Die Festsetzung von Laubbäumen und Knick dient der optischen Trennung von Wegeverbindung und Gewerbeflächen sowie der Leitwirkung des Weges. Die Bäume tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas auf den versiegelten Flächen bei (Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit). Die Bäume stehen in extensiv genutzten Wiesenflächen (G1), so dass sie sich gesund entwickeln können.

Temporär wird die Grünfläche G1 als Notwasserweg zu den angrenzenden Niederungsflächen des ELK jenseits des Niederbüssauer Weges genutzt werden. Dafür sind die Wiesenflächen als Mulde zu modellieren.

6.7.4 Begrünung der Gewerbegrundstücke

a) Begrünung von privaten Stellplatzflächen mit Bäumen

Ebenerdige Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet sind durch die Pflanzung von je einem standortgerechten Laubbaum pro 6 Stellplätze in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))). Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen. Alternativ kann ein durchgehender mind. 2 m breiter, unversiegelter Pflanzstreifen vorgesehen werden. Die Bäume sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Zur optischen Gliederung von Stellplatzanlagen wird die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Die Bäume tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas auf den versiegelten Flächen bei (Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit). Da ausreichende Baumscheiben für die Entwicklung gesunder Bäume notwendig sind, soll als Baumscheibe mindestens eine Fläche von 10 qm je Baum unbefestigt hergestellt bzw. ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen angelegt werden.

b) Begrünung der Gewerbeflächen mit Bäumen

In dem Gewerbegebiet sind 20 % der Grundflächen als offene, vegetationsfähige Flächen von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, Stellplatzflächen u.ä. frei zu halten. In diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))) und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind in mindestens 3 m breiten, durchgängigen Vegetationsstreifen zu pflanzen. Begrünte Stellplatzflächen im Sinne von Ziffer 8.3 können bei der Berechnung der Grundfläche im Sinne dieser Festsetzung abgezogen werden.

In den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind angrenzend an den Knicksaum am Niederbüssauer Weg (M 2, s. Ziffer 9.2) auf den privaten Grundstücksflächen mind. 3 m breite, offene und vegetationsfähige Baumstreifen vorzusehen und mit 1 standortgerechter Laubbaum / 20 lfm zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))). Die Bäume können in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden. Sie können bei der Anpflanzfestsetzung gemäß Ziffer 8.1 in Ansatz gebracht werden. Innerhalb des Baumstreifens sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze, etc. unzulässig.

Begründung:

Durch die Anpflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken wird eine Durchgrünung der Gewerbegebietsflächen unterstützt. Sie können überwiegend an den Grundstücksgrenzen gepflanzt werden und binden die großmaßstäblichen Gebäude und Hallen ein. Bei der Bemessung der Anzahl wird die zulässige, hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke berücksichtigt. Hochstämmige Laubbäume nehmen im Vergleich zu flächigen Gehölzpflanzungen wenig Platz weg und haben die größten Chancen, auch in Gewerbegebieten dauerhaft erhalten zu bleiben. Die Bäume tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas auf den versiegelten Flächen bei (Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit).

Auf der Ostseite des Niederbüssauer Wegs entsteht durch den (privaten) Baumstreifen parallel zu öffentlichem Knick und Knicksaum ein insgesamt 11 m breiter Puffer zu den gewerblichen Nutzungen (vorhandener Knick: 3 m, Knicksaum: 5 m, Baumstreifen: 3 m). Dieser räumlich wirksame Pufferstreifen bildet zusammen mit dem Niederbüssauer Weg langfristig die Zäsur zwischen Gewerbenutzung und dem Landschaftsraum am ELK.

c) Straßenseitige Pflanzstreifen

Die an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksflächen sind in einer Breite von mindestens 3 m flächenhaft mit naturnahen Laubgehölzen in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / m² zu bepflanzen. Alternativ kann in dem Pflanzstreifen eine mind. 1 m hohe Laubholzhecke gepflanzt werden (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))). Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstücksein- und ausfahrten.

Begründung:

Die Pflanzung von linearen Gehölzstreifen oder geschnittenen Laubholzhecken an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen verfolgt gestalterische und ökologische Ziele: sie unterstützt die Gliederung und Durchgrünung des Straßenraumes, gewährleistet eine möglichst einheitliche Einfriedung bzw. Sichtverschattung der Zaunanlagen, verbessert das Mikroklima und bindet Staubemissionen. Dabei kann die Heckenpflanzung auch weniger als 3 m Breite aufweisen.

d) Dachbegrünung

Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad mit Ausnahme von technischen Einrichtungen bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu mindestens 20 % der Gesamtläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten, zu begrünen, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn dies zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führen würde (z.B. bei stützenarmen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise) und als Ausgleich je 40 m² nicht nachgewiesener Dachbegrünung 20 m² zusätzliche Anpflanzfläche auf dem Baugrundstück bereitgestellt werden oder alternativ die Pflanzung je eines zusätzlichen standortgerechten Laubbaumes (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))) je 40 m² nicht nachgewiesener Dachbegrünung erfolgt. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Begründung:

Extensive Dachbegrünungen verschönern das Ortsbild, tragen insbesondere in Hitzezeiten zum Temperatenausgleich bei, schaffen Speichervolumen für Regenwasser zur Entlastung der Hydraulik und der nachgeschalteten Entwässerungssysteme - insbesondere bei Starkregenereignissen -, schützen die Dachhaut und schaffen durch ihre größtenteils schütterere Vegetation Ausgleichslebensräume für typische, allerdings im Bestand stark abgenommene Stadtvögel (Hausrotschwanz, Haussperlinge).

e) Durchlässe in Einfriedungen für Kleinsäuger

Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist im Gewerbegebiet an geschlossenen Einfriedungen alle 30 m - pro geschlossene Grundstücksseite jedoch mindestens eine - ebenerdige, mind. 20 cm hohe und 20 cm breite Öffnung im Bodenbereich vorzusehen.

Begründung:

Die Öffnungen ermöglichen ein Queren der Gewerbeflächen für Kleinsäuger.

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

a) Knickneuanlagen M1 (innerhalb des Geltungsbereichs)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung M 1 sind Knicks anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischem Boden und einer 20 cm starken Oberbodenandeckung zu erstellen. Dieser ist versetzt in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Anteilen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) sowie Überhältern (Eichen, Pflanzabstand ca. 30 m) zu bepflanzen. Die Knickneuanlage an der Wasserfahr kann für eine max. 14 m breite Erschließung des Grundstücks unterbrochen werden.

Begründung:

Aufgrund der ökologischen Bedeutung bzw. der Bedeutung für das Landschaftsbild sind neue Knicks anzulegen. Pflegemaßnahmen an Knicks sind fachgerecht durchzuführen. Während der Bauphase sind die Knicks vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (z.B. Schutzzaun vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“).

An drei Stellen im Geltungsbereich des B-Plans können neue Knicks angelegt werden:

- 180 m innerhalb Grünfläche G1,
- 30 m im Kreuzungsbereich Niebü Weg / derzeitiger Rad- und Fußweg (Knicklückenschließung),
- 185 m nord-östlich des Straßenzuges Wasserfahr.

Gem. der Knickbilanz in Tab. 2 sind zusätzlich auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs Knickneuanlagen vorzunehmen (s. Kap. 7.5.7).

b) Anlage von Knicksäumen M2

Entlang der bestehenden und neu anzulegenden Knicks mit der Bezeichnung M2 sind mindestens 3 m breite Saumstreifen anzulegen. Auf der Ostseite des Niederbüssauer Wegs sowie nördlich und nordöstlich des Teilgebiets GE 2 sind die gewerbeseitigen Knicksäume in einer Breite von mindestens 5 m anzulegen. Die Knicksäume sind max. 1 x pro Jahr (frühestens 1. Juli) zu mähen. Düngung sowie Pestizideinsatz ist unzulässig. In den Saumstreifen sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätzen etc. untersagt.

Begründung:

Aus ökologischen Gründen und für das Landschaftsbild ergänzen die Saumstreifen die Knickstrukturen. Sie bilden als Knickschutz- bzw. Pufferstreifen einen eigenen Lebensraum, insbesondere als Nahrungsbiotop für Insekten und Schmetterlinge. Sie sollen weitgehend der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben (keine Düngung, Wässerung etc.) und erfüllen so Biotopvernetzungsfunktionen.

c) Entwicklung von extensivem Grünland M3 (Pastorenkoppel) und M4

Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 3 und M 4 ist extensives Grünland zu entwickeln. Das Grünland ist max. 2 x / Jahr zu mähen (frühestens 1. Juli) bzw. extensiv zu beweiden. Pestizid-, Insektizid- und Herbizideinsätze sind unzulässig

Begründung:

Fläche M3: Durch die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland im Bereich der sog. Pastorenkoppel ergibt sich ein hohes Potential für den Arten- und Biotopschutz. Bodenfunktionen sowie das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere werden deutlich

verbessert. Insbesondere kann hier ein Ausweich-Lebensraum für die Feldlerche und andere Offenlandvögel entstehen, die derzeit über einen geeigneten Lebensraum auf den Flächen zwischen Baltischer Allee und Niederbüßsauer Weg verfügen. Der Mahdzeitraum wird auf einen relativ späten Zeitpunkt festgelegt, um die Brut nicht zu stören. Die Bewohner der offenen Feldfluren Feldlerche, Rebhuhn, Goldammer, Wachtel benötigen als Lebensraum offene Strukturen wie das Grünland. Insofern wird auf die im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Baumpflanzungen parallel zu den Höhenlinien verzichtet. Auch der zur Erhaltung festgesetzte und rechtswidrig beseitigte Knick wird aus dem gleichen Grund an anderer Stelle neu aufgesetzt.

Fläche M4: Entgegen der im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Maßnahme „Entwicklung von artenreichem Grünland“ wurden die Flächen M4 (und M5 s.u.) in den Hangbereichen des ELK der Sukzession überlassen und haben sich über die Jahre zu Gräser- und staudendominierten Sukzessionsflächen entwickelt. Im Hinblick auf die oben genannten naturschutzfachlichen Zielsetzungen für die Offenlandvögel (Feldlerche u.a.) sollen die Sukzessionsflächen durch Mahd wieder in extensive Grünlandflächen zurückgeführt und dauerhaft regelmäßig gemäht oder beweidet werden.

Im grünordnerischen Fachbeitrag sind die Pflege- und Nutzungshinweise für das Extensivgrünland detailliert beschrieben.

d) Erhalt von Sukzessionsflächen M5

Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 5 sind die vorhandenen Sukzessionsflächen zu erhalten.

Begründung:

Entgegen der im rechtskräftigen B-Plan festgesetzten Maßnahme „Entwicklung von artenreichem Grünland“ wurde die Fläche M 5 in den Hangbereichen des ELK der Sukzession überlassen und hat sich über die Jahre zu einer gebüschdominierten Ruderalfläche entwickelt. Eine Rückführung in Grünland würde bedeuten, dass großflächig gerodet werden müsste, was naturschutzfachlich als nicht angemessen erscheint. Insofern wird hier mit dem Erhalt des gehölzgeprägten Bestandes bzw. der weiteren sukzessiven Entwicklung das naturschutzfachliche Ziel neu definiert und entsprechend festgesetzt.

e) Erhalt von Feldgehölz M 6

Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 6 sind die vorhandenen großflächigen Feldgehölze zu erhalten.

Begründung:

Das vorhandene Feldgehölz M6 am südlichen Rand der Gewerbefläche GE 5 kann in Teilen erhalten bleiben und wird zu einem Grüngürtel entlang der Baltischen Allee ergänzt (s. Pkt. 6.7.5. f)).

f) Anlage eines Feldgehölzes M 7

Auf der Fläche mit der Bezeichnung M 7 ist in einer Breite von 15 m ein naturnahes Feldgehölz anzulegen. Hierzu sind die angegebenen Gehölze (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m² zu pflanzen. Das Feldgehölz für die ersten 10 Jahre im Abstand von 1 m einzuzäunen. Der Zaun ist im Anschluss vollständig zu entfernen.

Begründung:

Am südlichen Rand des GE 5 sind die gewerblichen Flächen durch einen naturnahen Gehölzgürtel gegenüber der Baltischen Allee einzufassen. Das an dieser Stelle bereits natürlich entstandene Feldgehölz kann teilweise in die Neuanlage eingebunden werden.

g) Amphibienquerungshilfen

Im Querungsbereich der Oslostraße mit dem Biotopkomplex Saures Bruch sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der dortigen Amphibienwanderungen vorzusehen (z.B. Durchlassoptimierungen, Leitsysteme). Art und Umfang der Maßnahmen können erst auf der Ebene der weiteren Straßenplanung konkreter qualifiziert werden.

Durch die Verbindung der Straßen Wasserfahr und Oslostraße bzw. durch den geplanten Straßenausbau kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in diesem Bereich. Dies betrifft auch den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Straßenabschnitt der Oslostraße, der den Niederungszug Saures Bruch quert. Hier finden zu bestimmten Jahreszeiten Amphibienwanderungen statt. Die Gefahr der Erschwerung dieser Wanderungsbewegungen steigt mit der Umsetzung der Planung (s. Kap. 6.4.3). Ggf. sind daher Kompensationsmaßnahmen wie Querungshilfen, Optimierungen der Durchlassbauwerke bzw. der Zugänge zu diesen etc. notwendig. Das Ausmaß der notwendigen Kompensation kann erst im Rahmen der weiteren Detailplanung quantifiziert und qualifiziert werden.

h) Externe Ausgleichsmaßnahme: Sukzessionsfläche mit Feldgehölzpflanzung am Steinrader Hof

Das Flurstück 6/41, Flur 2, Gemarkung Schönböcken ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zum Schutz gegen Befahren ist straßennah ein 800 m² großes Feldgehölz zu pflanzen. Hierzu sind die angegebenen Gehölze (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))) in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m² zu pflanzen. Das Feldgehölz für die ersten 10 Jahre im Abstand von 1 m einzuzäunen. Der Zaun ist im Anschluss vollständig zu entfernen.

Begründung:

Bei der Prüfung der Umsetzung der bereits rechtskräftig festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen (ausführliche Ergebnisdarstellung im Grünordnerischen Fachbeitrag) wurde u.a. festgestellt, dass eine Sukzessionsfläche südlich des Steinrader Hofes noch nicht umgesetzt wurde. Diese Maßnahme wird im vorliegenden B-Plan erneut festgesetzt. Zudem wird zum Schutz gegen Befahren ein 800 qm großes Feldgehölz an der Straße gepflanzt.

Die in Abbildung 3 eingetragene Knickneuanlage am Nordwestrand der Fläche wurde bereits umgesetzt.

i) Externe Ausgleichsmaßnahme: Knickneuanlagen und Extensivgrünland im Bereich Ovendorfer Hof

Auf den Flurstücken 110/12 und 110/14, Flur 0, Gemarkung Ovendorf, Gemeinde Ratekau sind insgesamt 573 m Knicks neu anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischem Boden und einer 20 cm starken Oberbodenandeckung zu erstellen. Dieser ist versetzt in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Anteilen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b))) sowie Überhältern (Eichen, Pflanzabstand ca. 30 m) zu bepflanzen.

Zudem ist auf dem Flurstück 110/14 extensives Grünland in einer Größe von 2.800 m² zu entwickeln. Das Grünland ist max. 2 x / Jahr zu mähen (frühestens 1. Juni) bzw. extensiv zu beweiden. Pestizid-, Insektizid- und Herbizideinsätze sind unzulässig.

Begründung:

Gem. der Knickbilanz in Tabelle 2 sind zusätzlich zu den Knickneuanlagen im Geltungsbereich des B-Plans auf externen Flächen am Ovendorfer Hof zwei Knickneuanlagen vorzunehmen. Mit den beiden Knickstücken (287 + 286 m) m kann der ermittelte Kompensationsbedarf vollständig erbracht werden (s. Abbildung 4). Die Entwicklung von Extensivgrünland in einer Größe von

2.800 qm kompensiert den Verlust von 1.200 qm Feldgehölz (s. Kap. 6.4.3) und den Verlust von 1.600 qm Straßenbegleitgrün (Wiesenflächen, s. Kap. 6.4.2).

6.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In der folgenden Tabelle sind die im Vergleich zur rechtskräftigen Planfassung zusätzlichen Eingriffe bzw. die Beeinträchtigungen der Schutzgüter und die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Tabelle 3: Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

| Schutzgut | Zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Planänderung | Kompensationsbedarf | Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen |
|------------------------------|--|-------------------------------|---|
| Mensch/ Erholung | Lärmzunahme durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zwischen Baltischer Allee und Kronsfordter Allee | keiner | Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit besonderen Anforderungen an den aktiven und/oder passiven Lärmschutz |
| Pflanzen/ Tiere | Verlust von 502 m Knick | 964 m Knickneuanlage | Knickneuanlage in Grünfläche G1: 180 m Knickneuanlage am NiebüWeg: 30 m Knickneuanlage an der Wasserfahr: 185 m Knickneuanlage im Flächenpool Ovendorfer Hof: 573 m Gesamt: 968 m |
| | Verlust von 2.300 qm Feldgehölz | 4.600 qm Feldgehölzneuanlage | Feldgehölzneuanlage innerhalb des Geltungsbereichs: 2.600 qm Feldgehölzneuanlage südlich Steinrader Hof: 800 qm Extensivgrünland im Flächenpool Ovendorfer Hof: 1.200 qm |
| | Verlust von 1.600 qm extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün ohne Gehölze | 1.600 qm | Extensivgrünland im Flächenpool Ovendorfer Hof: 1.600 qm |
| | Verlust von Lebensräumen für Offenlandbewohner | 3.000 qm | Extensivgrünland im Bereich Pastorenkoppel: 4.500 qm |
| | Erschwerte Wanderbewegungen für Amphibien durch Öffnung des Straßenzuges Wasserfahr/Oslostraße | Derzeit nicht quantifizierbar | Schaffung von Querungshilfen, Optimierung des bestehenden Rohrdurchlasses o.ä., Qualifizierung der Kompensationsmaßnahmen in der weiteren Genehmigungsplanung |
| Boden/ Wasser | keine | keiner | Dezentrales Entwässerungskonzept |
| Klima/ Luft | keine | keiner | |
| Landschaftsbild | keine | keiner | |
| Kultur- und Sachgüter | keine | keiner | |

Die genannten Maßnahmen sind geeignet, den Ausgleich für die durch den Bebauungsplan verursachten zusätzlichen Eingriffe zu erbringen.

6.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtumsetzung der Planung hätten die bestehenden rechtskräftigen Festsetzungen (s. Tabelle 1) weiter Bestand, d.h. das Plangebiet könnte auch ohne die Planänderung großflächig bebaut werden. Der Versiegelungsgrad wäre identisch. Die Straßenzüge Wasserfahr und Oslostraße blieben Sackgassen, die Verkehrsbelastung würde voraussichtlich annähernd gleich bleiben. Es käme voraussichtlich zu keinen Verschlechterungen der Wanderungsbewegungen der Amphibien im Sauren Bruch. Es könnten ca. 500 m Knicks erhalten bleiben.

6.10 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangebietes kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen (Zurückführung der derzeitigen Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel in klassische Gewerbeflächen sowie Schaffung einer Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforders Landstraße durch die Aufhebung der derzeitigen Sackgassenlage der Verkehrswege Wasserfahr / Oslostraße) und auf der Grundlage des langjährig gesetzten Ziels einer großflächigen Gewerbeansiedlung in Genin-Süd keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

6.11 Geplante Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Hinblick auf die Zunahme des Verkehrsaufkommens im Straßenzug Wasserfahr/Oslostraße und die damit einher gehenden voraussichtlichen Verschlechterungen der Wanderungsbewegungen der Amphibien im Sauren Bruch wird als notwendig erachtet, eine Überprüfung bzw. Differenzierung der tatsächlich erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen. Im Sinne eines Monitorings wird empfohlen, die nach Öffnung des Straßenzuges konkret zu ermittelnden, tatsächlichen Verkehrszahlen und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen der Amphibienwanderbewegungen als Grundlage für eine Differenzierung der Bewertung zu verwenden. Auf dieser Grundlage sind geeignete und angemessene Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln.

6.12 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben

Zur Abschätzung der Vorhabenswirkungen auf der Ebene des B-Planes ist die Bestandsdatenlage ausreichend sowie die Prognose in hinreichender Genauigkeit möglich. Die Abschätzung der Wirkungen des ggf. erhöhten Verkehrsaufkommens im Kreuzungsbereich Saures Bruch / Oslostraße auf die Amphibienwanderungen ist noch nicht abschließend möglich.

6.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der B-Plan verfolgt das Ziel der Zurückführung der derzeitigen Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel in klassische Gewerbeflächen sowie der Schaffung einer Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforders Landstraße durch die Aufhebung der derzeitigen Sackgassenlage der Verkehrswege Wasserfahr / Oslostraße.

Zeitgleich zum vorliegenden B-Plan-Entwurf wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung wurde zweistufig erarbeitet: im Umweltbericht erfolgt möglichst komprimiert die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der jeweiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Im grünordnerischen Fachbeitrag wurden einzelne Aspekte der Bewertung detaillierter betrachtet sowie insbesondere die faunistischen Belange und die Artenschutzprüfung vertiefend dargestellt.

Im Fachbeitrag erfolgt auch eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Überprüfung, welche der bereits rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Vorgänger-B-Pläne bis 2016 umgesetzt wurden. Diese Überprüfung bildete eine wichtige Voraussetzung für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die verschiedenen Teilbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne sowie die geplanten Festsetzungen des vorliegenden B-Plan-Entwurfs. Es sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Schallschutzfestsetzungen sowohl für die Bestandsgebiete als auch für die neuen Gewerbegebiete hinreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird durch die Erhaltung der für die naturnahe Erholung relevanten Gebiete westlich des Niederbüssauer Weges sowie von wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen nicht beeinträchtigt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Wasser zeigte die Bilanzierung, dass durch die Planänderung keine wesentlichen zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden (Ausnahme: Erweiterung nördliche Oslostraße) und insofern nur in geringfügigem Umfang Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Aus Umweltsicht ist zu begrüßen, dass ein dezentrales Regenwasserbewirtschaftungskonzept angestrebt wird.

Erheblicher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht insgesamt ca. 500 m Knick und ca. 2.300 m² Feldgehölze entfallen. Zudem sind von der Planung Lebensräume von Offenlandarten betroffen. Dies war allerdings auch durch die Vorgänger-B-Pläne gegeben, wurde in dem damaligen Verfahren jedoch nicht thematisiert. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich zum Eintreten von Verboten des § 44 (1) BNatSchG (Tötungen von Amphibien, Lebensraumverluste von Feldlerchen) kommt. Dies betrifft die Fortpflanzungsstätten von brütenden Vögeln des Ackers und dessen Säumen, die voraussichtlich so beschädigt werden, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. Die anderen Vogelarten sind voraussichtlich weniger betroffen. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen, Haselmäusen und Teichmolch werden nicht beschädigt.

Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich eine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich. Eine Ausnahme gemäß § 45 (7) BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 (1) BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben. Dies erfolgt mit der Schaffung von Extensivgrünland auf Ackerflächen im Bereich der Pastorenkoppel westlich des Niederbüssauer Weges. Andere Arten würden ebenfalls von diesen Maßnahmen profitieren. Das Tötungsrisiko von Amphibien durch vermehrten Verkehr auf der Oslostraße kann durch Leitsysteme und Querungshilfen vermindert werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind keine wesentlichen zusätzlichen Verschlechterungen durch die Planänderung zu erwarten.

Für das Plangebiet werden zusammen fassend folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Anpflanzfestsetzungen für die privaten Gewerbegrundstücke (Baum- und Strauchpflanzungen, extensive Dachbegrünung, Begrünung von Stellplatzanlagen),
- Begrünung des öffentlichen Straßenraums,
- Knickneuanlagen, Schaffung von Extensivgrünland und Feldgehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches,

- Knickneuanlagen, Schaffung von Extensivgrünland und Feldgehölzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches auf Flächen am Steinrader Hof und im Flächenpool Ovendorfer Hof,
- Kompensationsmaßnahmen im Querungsbereich Oslostraße / Saures Bruch, die im Planvollzug des Bebauungsplans bei der weiteren Ausbauplanung der Straßen auf der Grundlage der konkreten Verkehrsentwicklung noch zu differenzieren sind.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

7.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

vgl. Umweltbericht Kap. 6

7.1.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Gewerbegebiet arrondiert einen bestehenden Siedlungsbereich und schließt damit an vorhandene Infrastrukturen an.

Versorgungstechnik

Eine Versorgung über das Fernwärmenetz scheidet aus, da in diesem Stadtbereich keine Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Lübeck vorhanden sind und ein Ausbau des Fernwärmenetzes für einen Anschluss des Plangebiets nicht wirtschaftlich wäre.

7.1.3 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Gemäß Generalplan Binnenhochwasserschutz und Hochwasserrückhalt des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2007 ist das Plangebiet nicht als Hochwasserrisiko-Zone eingestuft. Ein Hochwasserrisiko besteht somit nicht.

7.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung

Der Bebauungsplan betrifft in wesentlichen Flächen im Besitz der stadt eigenen KWL GmbH oder städtische Flächen, die noch unbebaut sind. Für die überplanten und überwiegend bereits bebauten Gewerbegebiete an der Novgorodstraße und dem Peterhof werden im Wesentlichen die derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Jedoch stellt der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben eine Beschränkung bisher zulässiger Nutzungen dar, da solche Einzelhandelsbetriebe bisher auf der Grundlage des Bebauungsplans 17.56.01 bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² allgemein zulässig waren. Gleiches gilt für den Ausschluss sonstiger (nicht-zentrenrelevanter) Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² überschreitet sowie der bisher zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe und Gebäude für freie Berufe. Durch die Änderung bzw. die Aufhebung bisher zulässiger Einzelhandelsnutzungen tritt theoretisch eine Wertminderung der betreffenden Grundstücke ein, da die Grundstückspreise für Gewerbegrundstücke mit zulässigen Einzelhandelsnutzungen regelmäßig deutlich über den Grundstückspreisen für sonstige Gewerbegrundstücke liegen. In Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Sicherung einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und damit des Schutzes vorhandener Versorgungsbereiche sind diese Minderungen der Grundstückswerte in Kauf zu nehmen.

Auf der Grundlage von § 42 BauGB ist jedoch zu prüfen, ob durch die Wertminderungen Entschädigungsforderungen begründet werden können.

Da die bisherige Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen einschließlich Einzelhandelsbetrieben im Plangeltungsbereich nach Ablauf von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans geändert wird und im Plangebiet keine Einzelhandelsbetriebe im Bestand vorhanden sind, werden entschädigungsrechtliche Forderungen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB hier nicht begründet.

Durch die Überplanung von bisher im Bebauungsplan 17.56.00 Teilbereich II als Gewerbegebiet festgesetzten privaten Grundstücken als öffentliche Verkehrsfläche (Straßenerweiterungsfläche) in den Bereichen Novgorodstraße, Wasserfah und Kronsford Landstraße können Übernahme- bzw. Entschädigungsansprüche gemäß § 40 BauGB entstehen.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen im Plangebiet wird absehbar zu einer Zunahme von Ziel- und Quellverkehren führen. Es liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung¹³ zum gesamten Gewerbegebiet Genin Süd vor, die die Leistungsfähigkeit der bestehenden äußeren Erschließungsstraßen einschließlich der wesentlichen Verkehrsknotenpunkte überprüft. Die Untersuchung berücksichtigt das bestehende als auch das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen bei voller Ausnutzung des vorhandenen und durch diesen Bebauungsplan geplanten Gewerbegebietes. Sie 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 mittelfristig ein Umbauerfordernis besteht. Dieser Umbau kann zunächst im bestehenden Querschnitt realisiert werden. Weiterhin wird die Öffnung der Verkehrsbeziehung Baltische Allee – Oslostraße – Wasserfah – Kronsford Landstraße empfohlen. Dieser Umbau wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan 17.57.00 planungsrechtlich vorbereitet und kann vollzogen werden, sobald dies verkehrlich erforderlich ist.

Darüber hinaus ist für die stark beanspruchten Knotenpunkte der Malmöstraße mit der Baltischen Allee und der Kronsford Landstraße eine Entlastung durch die zusätzliche Querverbindung über die Straßen Wasserfah / Oslostraße zu erwarten.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird daher insgesamt nicht zu negativen verkehrlichen Auswirkungen führen.

In einer Ergänzung¹⁴ zu der genannten Verkehrsuntersuchung wurden mögliche verkehrliche Auswirkungen bei einer perspektivischen Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Bereich Genin Süd (G 7) und Niemark (G 8) betrachtet. Dabei berücksichtigt die Untersuchung exemplarisch die mögliche Ansiedlung eines Großbetriebes südlich der Autobahn im Suchraum G 8 „Niemark“. Im Ergebnis wird ein Ausbau des Straßenzuges Baltische Allee – Oslostraße – Wasserfah – Kronsford Landstraße sowie mittelfristig ein Ausbau der Knotenpunkte Baltische Allee / Oslostraße sowie Wasserfah / Kronsford Landstraße empfohlen. Der Bebauungsplan 17.57.00 sichert bereits hierfür erforderliche Flächen (vgl. auch Kapitel 5.3). Bei der vollständigen Entwicklung der Gewerbesuchräume G 7 und G 8 werden weitergehende und differenzierte Verkehrsuntersuchungen erforderlich.

7.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Durch die Planung des Gewerbegebiets sind unmittelbar keine Belange von Kindern oder Jugendlichen (beispielsweise die Erforderlichkeit von Spielflächen) betroffen.

¹³ SHP Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin Süd, Hannover, 26.05.2015.

¹⁴ SHP Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin Süd, Stellungnahme zu weiteren Entwicklungen, Hannover 23.05.2016

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen

Über die durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen wird ein Vertrag geschlossen.

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

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.

Die KWL GmbH erzielt Einnahmen aufgrund des Verkaufs von Grundstücken im Plangebiet, wobei Kosten für die Freimachung des Baugrundstücks zu berücksichtigen sind.

9.2 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Planungskosten

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

Anteilig entstehen der Stadt u.U. Kosten für die Erarbeitung und Umsetzung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplans im Bereich der Öffnung der Verkehrswegeverbindung Oslostraße /Wasserfahr, u.a. für erforderliche Fachgutachten.

Kosten für die Umsetzung der Planung

Durch den Neubau der öffentlichen entwässerungstechnischen Anlagen in den Straßen nordwestlich der Baltischen Allee entstehen den Entsorgungsbetrieben der Hansestadt Lübeck Kosten, die aus dem Haushalt finanziert werden müssen.

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 Kronsfordter 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 / Wasserfahr fallen anteilig Erschließungskosten für die KWL GmbH und die Hansestadt Lübeck an.

Hinzu kommen Kosten, die im Zuge des Erwerbs von erforderlichen privaten Grundstücksteilen für notwendige Straßenerweiterungsflächen entstehen und Kosten, die Maßnahmen auf privaten Grundstücken erfordern, die durch die Straßenbaumaßnahmen induziert sind.

Unterhaltungskosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen auf Dauer die Kosten der Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr - ist am 06.07.2015 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst worden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (121. Änderung des Flächennutzungsplans).

Planungsanzeige gem. § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz u. landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 04.04.2016 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 25.05.2016 werden keine Bedenken gegenüber der Planung zum Bebauungsplan 17.57.00 vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.04.2016 bis einschließlich 22.04.2016 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer Erörterungsveranstaltung am 19.04.2016 über die Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 18.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.04.2016 aufgefordert. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme jeweils Fristverlängerungen bis zum 15.04.2016 eingeräumt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO vom 16. März 2015 (GVObI. S 96)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536)

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225)

10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biotoptypenkartierung zum B-Plan 17.57.00; Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, auf der Grundlage vorhandener Kartierungen im Rahmen der bestehenden Bebauungsplanung (s.o.) und aktueller Bestandserhebungen,
- Grünordnungsplan zum B-Plan 17.56.01 Gewerbegebiet Genin Süd, Büro TGP, Lübeck 10/2004; im GOP Auswertung der Quellen: „Sondergutachten zur Ermittlung der Bodentypen unter Auswertung und Bearbeitung der Reichsbodenschätzung zum LBP BAB A 20, Teilabschnitt A1-L92, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1994“ sowie „Zuarbeit Boden zum Grünordnungsplan Gewerbegebiet Genin Süd, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1996“;
- Grünordnerischer Fachbeitrag mit integrierter faunistischer Potenzialabschätzung und vorläufiger artenschutzfachlicher Betrachtung zum B-Plan 17.57.00, Büro Andresen in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Lübeck/Hamburg 06/2016.
- Gutachtliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen für die abwassertechnische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes Genin Süd, Büro Lehnert + Partner, Lübeck 1999;
- Baugrunduntersuchung Neubau Bauhaus Fachzentrum Lübeck Dodenhof, Ing.büro für Geotechnik, Worms 11/2010;
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum Bebauungsplan 17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr -, Ingenieurbüro Lehnert und Wittorf, Lübeck 2016
- Erschließungsplanung – Vorplanung – für den Straßenbau der Planstraße 1 sowie die Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahr / Kronsfordter Landstraße, Ingenieurbüro Höger und Partner, Eutin 2016
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin Süd – , shp Ingenieure, Hannover 05/2015
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin Süd – Stellungnahme zu weiteren Entwicklungen - , shp Ingenieure, Hannover 05/2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ Geräuschkontingentierung, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ Verkehrsgeräuschemissionen und Gesamtlärm, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016
- Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“, Ausbau der Straße „Wasserfahr“, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016
- Luftschadstoffuntersuchung nach RLUS 2012 zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016

10.4 Anlagen zum Umweltbericht:

a) Abbildungen:

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept (Plan 18.1c) | 74 |
| Abbildung 2: | Ausschnitt LEK, Erholungsgebiet Kanal und Kannenbruch, Bestand, Plan 7 | 74 |
| Abbildung 3: | Lageplan Kompensationsflächen Bereich südlich Steinrader Hof | 75 |
| Abbildung 4: | Knickneuanlagen und Extensivgrünland im Bereich Owendorfer Hof | 75 |

b) Tabellen:

| | | |
|------------|---|----|
| Tabelle 1: | Gegenüberstellung der rechtskräftigen und geplanten, aus Umweltsicht relevanten Festsetzungen für den Geltungsbereich des B-Plan 17.57.00 | 42 |
| Tabelle 2: | Knick- und Feldgehölzbilanz (Verlust und Neuanlage) | 51 |
| Tabelle 3: | Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung | 65 |

Lübeck, den 15.06.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 Bebauungsplanung und Projektentwicklung

in Zusammenarbeit mit

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und

Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept (Plan 18.1c)



Abbildung 2: Ausschnitt LEK, Erholungsgebiet Kanal und Kannenbruch, Bestand, Plan 7

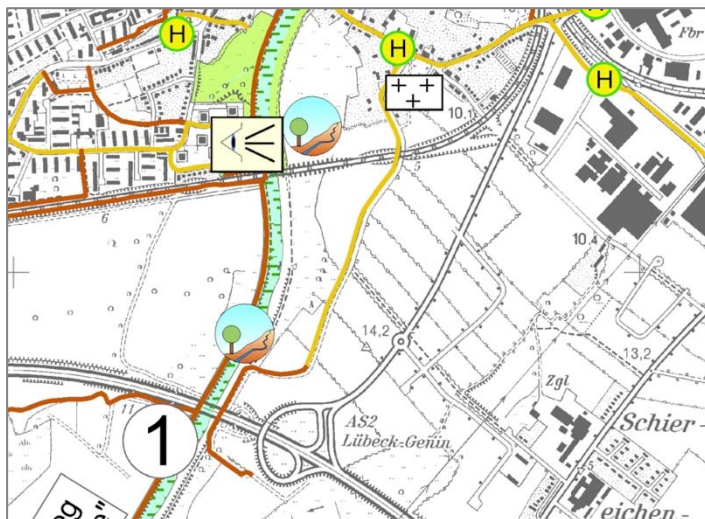


Abbildung 3: Lageplan Kompensationsflächen Bereich südlich Steinrader Hof

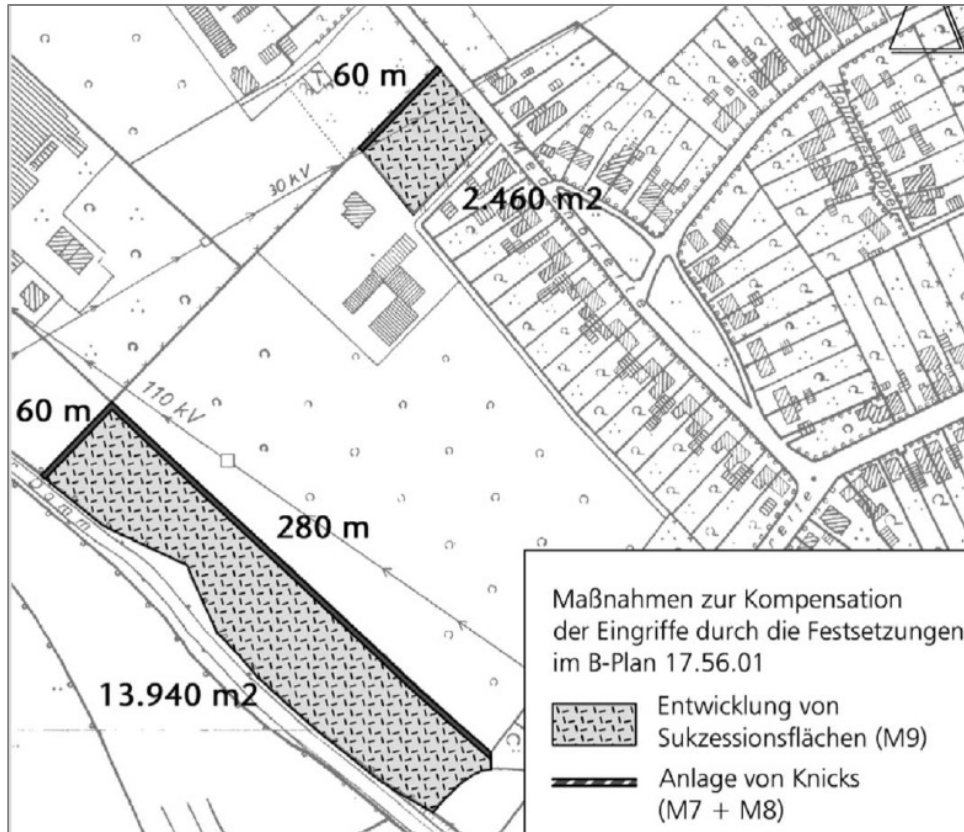


Abbildung 4: Knickneuanlagen und Extensivgrünland im Bereich Owendorfer Hof

