



## Vorlage

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Ulrike Schröder (E-Mail: [ulrike.schroeder@luebeck.de](mailto:ulrike.schroeder@luebeck.de) Telefon: 122-6126)

## Bebauungsplan 22.57.00 - Gewerbegebiet Herrenholz Nord (CITTI Großhandelslager) und 120. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Her- renholz Nordwest (5.610)

### - Auslegungsbeschlüsse -

#### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
16.11.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
05.12.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

#### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt den für den Bebauungsplan 22.57.00 - Gewerbegebiet Herrenholz Nord (CITTI Großhandelslager) - und die zugehörige 120. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Herrenholz Nordwest erstellten Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der parallel durchgeführten Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplanes 22.57.00 - Gewerbegebiet Herrenholz Nord (CITTI Großhandelslager) - und die zugehörige 120. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Herrenholz Nordwest sowie die zugehörigen Begründungen werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 3 und 7) gebilligt.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes und der Flächennutzungsplanänderung sowie die zugehörigen Begründungen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes 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 der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucher-

schutz  
3.700 Entsorgungsbetriebe  
3.820 Stadtwald  
4.491 Archäologie und Denkmalpflege  
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Anlage 1)

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

Ja  
 Nein

Die Maßnahme ist:

neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein  
(Zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 8 der Begründung)  
 Ja (Anlage 1)

**Begründung:**

Siehe Anlage 3 und 7

**Anlagen:**

- 1 Auswertungsbericht zu den frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
- 2 Ausschnitt aus dem geltenden FNP für den Teilbereich Herrenholz Nordwest Bestandsdarstellung und 120. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf zur öffentlichen Auslegung
- 3 Begründung zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 4 Bebauungsplan 22.57.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 5 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 6 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 7 Begründung zum Bebauungsplan 22.57.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senator F. - P. Boden

## **Bebauungsplan 22.57.00 – Herrenholz Nord – 120. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### **Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht) / Stand 28.07.2016**

Vorbemerkung: Der Bebauungsplanentwurf zur frühzeitigen Beteiligung wurde an 40 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) sowie eine Nachbargemeinde mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Darüber hinaus sind 23 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt worden.

- a) Von folgenden Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und städtischen Bereichen sind Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten eingegangen:
1. Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 20.07.2015)
  2. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 08.07.2015)
  3. Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr (Schreiben vom 15.07.2015)
  4. Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 15.07.2015)
  5. Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 15.07.2015)
  6. Entsorgungsbetriebe Lübeck, Abt. Planung Neubau, SB Entwurf (Schreiben vom 15.07.2015)
  7. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde, 120. F-Plan-Änderung (Schreiben vom 14.07.2015)
  8. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde, B-Plan Nr. 22.57.00 (Schreiben vom 14.07.2015)
  9. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie, Abt. VI 4 – Verkehr und Straßenbau (Schreiben vom 08.07.2015)
  10. Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein (AG-29) (Schreiben vom 15.07.2015)
  11. NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 13.07.2015)
- b) Vom folgenden privaten Einwander ist eine Stellungnahme mit bebauungsplanrelevanten Inhalten eingegangen:
1. CITTI Märkte GmbH & Co. KG (Schreiben vom 10.08.2015)

c) Folgende Behörden, sonstige Trägern öffentlicher Belange, sonstige städtische Dienststellen sowie Nachbargemeinden haben ausdrücklich keine Anregungen vorgebracht oder haben ausschließlich sonstige Hinweise gegeben, die ggf. in nachgeordneten bzw. anderen Planungsverfahren zu berücksichtigen sind:

- Der Ministerpräsident, Staatskanzlei, Landesplanungsbehörde (Schreiben vom 29.07.2015)
- Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 03.07.2016)
- Hansestadt Lübeck, Gesundheitsamt (Schreiben vom 06.07.2015)
- Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 09.07.2015)
- Handwerkskammer (Schreiben vom 09.07.2016)
- Amt Nordstormarn (Schreiben vom 09.07.2015)
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Landwirtschaft (Schreiben vom 09.07.2016)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 14.07.2015)
- Netz-Lübeck GmbH (Schreiben vom 15.07.2015)
- IHK zu Lübeck (Schreiben vom 15.07.2015)
- Polizeidirektion Lübeck (Schreiben vom 16.07.2015)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 17.07.2015)
- Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority (Schreiben vom 22.07.2015)
- Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Schreiben vom 02.07.2015)
- Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Schreiben vom 07.07.2016)
- Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 15.04.2016)

d) Die übrigen, nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen haben keine Stellungnahmen abgegeben:

- Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes SH, Abt. IV 2 Zuwanderung, Bauen und Wohnen
- Katasteramt Lübeck
- Kreishandwerkerschaft
- KWL GmbH Lübeck
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 4 Gewässer
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 5 Naturschutz und Forst
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 6 Geologie und Boden

- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 7 Technischer Umweltschutz
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
- Stadtwerke Lübeck GmbH
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung
- BUND e.V.
- Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e.V.
- Stadtbeauftragter für Naturschutz / Beirat für Naturschutz
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, Planung, Entwurf und Verfahren
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, Planung und Bau Grün
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, Flächenmanagement

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<b>a) Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und städtischen Bereichen</b>		
<b>HINWEIS:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit Schreiben vom 29.07.2015 teilte die Landesplanungsbehörde mit, dass gegen die Planungen keine Bedenken bestehen und Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten nicht entgegenstehen.</li> <li>- Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch Aushang vom 29.06.2015 bis zum 13.07.2015 statt. Es wurde eine Stellungnahme abgegeben.</li> </ul>		
<b>Nr. 1 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Stellungnahme vom 20.07.2015)</b>		
<b>Untere Wasserbehörde</b> 1.1 <u>Forderung einer wasserwirtschaftlichen Bestandsaufnahme und eines Konzeptes zur Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung</u> Aufgrund der städtebaulichen Entwicklung sowie der in den letzten Jahren zunehmend auftretenden Starkregenereignisse tritt eine optimierte Regenwasserbewirtschaftung immer weiter in den Vordergrund. Dabei ist es von zentraler Bedeutung, die Anforderungen an eine schadlose Beseitigung des Regenwassers mit denen einer möglichst gewässerschonend gestalteten, dezentralen Oberflächenentwässerung in Einklang zu bringen. Hierauf wird auch explizit im Wasserhaushaltsgesetz verwiesen. [§55 Abs.2 WHG] Daher fordert die untere Wasserbehörde eine wasserwirtschaftliche Bestandsaufnahme sowie hydrogeologische Bodenuntersuchungen für das geplante Baugebiet. Auf Grundlage dieser Untersuchungen soll ein Konzept zur Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung ausgearbeitet werden. Folgende Punkte sollten dabei beachtet werden: -Flächenverfügbarkeit/ Versickerungsmöglichkeiten	<u>Konzept wird erarbeitet</u> Die geforderte Bestandsaufnahme und das Konzept zur Oberflächenentwässerung bzw. zur Regenwasserbewirtschaftung werden im weiteren Verfahren erarbeitet, die Ergebnisse werden bei der Aufstellung des Bebauungsplan-Entwurfes für die Offenlage berücksichtigt.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>-Bemessung von (temporären) Retentionsräumen  -Möglichkeit der multifunktionalen Flächennutzung  -Notwasserwege bei Starkregenereignissen  -Maßnahmen zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses</p> <p>Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahme sind zu berücksichtigen und finden Eingang in die Planung. Für die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag bei der unteren Wasserbehörde der HL gemäß §8 WHG zu stellen.</p> <p><b>Hinweise für die Bauphase</b></p> <p>1.2 <u>Grundwasserabsenkungen in der Bauphase erfordern wasserrechtliche Erlaubnisse</u></p> <p>Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.</p> <p>Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ist beim Entnehmen von Grundwasser &gt; 5.000 m<sup>3</sup> pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.</p> <p>Das Wasserrecht unterscheidet nicht zwischen Schichtenwasser und Grundwasser.</p> <p>Zur Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist das Formular „Antrag auf Erlaubnis zur Grundwasserentnahme zwecks Grundwasserabsenkung im Rahmen einer Baumaßnahme“ zu verwenden und die Unterlagen sind vollständig einzureichen.</p>	<p><u>Hinweise werden beachtet</u></p> <p>Die Hinweise auf die erforderlichen wasserrechtlichen Erlaubnisse im Falle von Grundwasserabsenkungen werden zur Kenntnis genommen. Der Grundstückseigentümer wird informiert.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p><b>Die Untere Bodenschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung:</b></p> <p><u>1.3 Altlastenverdacht auf dem Grundstück Herrenholz 1</u></p> <p>Im Begründungstext zum B-Plan wird in Kap. 2.2 (Natur und Umwelt) unter der Überschrift Altlasten ausgeführt: „Altlasten sind nicht bekannt und nach dem bisherigen Kenntnisstand nicht zu erwarten“.</p> <p>Die untere Bodenschutzbehörde teilt mit der Bitte um entsprechende Korrektur im Begründungstext mit, dass das Grundstück (liegt im B-Plan-Umgriff) Herrenholz 1 im hiesigen Boden- und Altlastenkataster als sogenannter Prüflistenfall P1 bzw. als aufgrund langjähriger gewerblicher Nutzung potenziell altlastenverdächtig Grundstück geführt wird, für das bislang keine Erkenntnisse bzw. Untersuchungen vorliegen, die diesen potenziellen Altlastenverdacht ausräumen würden.</p> <p>Dieser Verdacht kann durch eine fachgutachtliche Erstbewertung gemäß Altlasten-Leitfaden Schleswig-Holstein oder durch altlastenbezogene Untersuchungen in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde ausgeräumt werden.</p> <p>Künftige Bodeneingriffe in diesem Bereich sind in jedem Falle fachgutachtlich zu begleiten, um den abfallrechtlich ordnungsgemäßen Verbleib von möglicherweise anzutreffenden Bodenverunreinigungen sicherzustellen.</p> <p>Gleiches trifft für das benachbarte Grundstück Herrenholz 3 zu, das allerdings nur (teilweise) im Umgriff der 120. F-Planänderung liegt.</p>	<p><u>Fachgutachten wird erarbeitet</u></p> <p>Um den potenziellen Altlastenverdacht ausräumen zu können, wird eine fachgutachterliche Erstbewertung erarbeitet. Die notwendigen Untersuchungen werden in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt. Die Ergebnisse des Gutachtens fließen in den Entwurf des Bebauungsplanes zur Offenlage ein.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<b>Nr. 2 Landeskriminalamt S-H, Kampfmittelräumdienst (Stellungnahme vom 08.07.2015)</b>		
<p>2.1 <u>Im Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen</u></p> <p>In dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.</p> <p>Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.</p> <p>Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p><u>Hinweis wird beachtet</u></p> <p>Der Hinweis auf mögliche Kampfmittelvorkommen wird unterhalb der textlichen Festsetzungen als Hinweis aufgenommen. Der Grundstückseigentümer wird informiert.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<b>Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr (Stellungnahme vom 09.07.2015)</b>		
<p>3.1 <u>Löschwasserbedarf von 192 cbm/Std. für zwei Stunden müssen gesichert sein.</u></p> <p>Der im Unterpunkt 5.3.2 – Ver- und Entsorgung- angegebene Löschwasserbedarf von 192m<sup>2</sup>/ h für 2 Stunden als Grundschutz angegebene Bedarf entspricht den Anforderungen gemäß DVGW-Arbeitsblatt 405.</p> <p>Der ermittelte Löschwasserbedarf von 192m<sup>2</sup>/ h für 2 Stunden ist als Grundschutz für den Bereich des Bebauungsplans erforderlich.</p>	<p><u>Hinweis wird beachtet</u></p> <p>Der Löschwasserbedarf wird in der Begründung erläutert. Der Grundstückseigentümer wird informiert.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<b>Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde, Bereich Umwelt , Natur- und Verbraucherschutz (Stellungnahme vom 15.07.2015)</b>		
<p><b>Landschaftsplanerische Stellungnahme</b></p> <p>4.1 <u>Keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung</u>  Aus landschaftsplanerischer Sicht bestehen zur o.g. Planung keine grundsätzlichen Bedenken.  Die Notwendigkeit der vorgesehenen örtlichen Erweiterung des hier vorh. Gewerbebetriebes erscheint entspr. der Begründung des B-Planes nachvollziehbar. Sie ist aus landschaftsplanerischer Perspektive aufgrund ihrer räumlich integrierten Lage (bestehendes Gewerbegebiet direkt an der BAB A 1) sowie ihrer Kleinflächigkeit (lineare Erweiterungen an der nördlichen und westlichen Seite der bestehenden Betriebsfläche) akzeptabel.</p> <p>4.2 <u>Entlassung aus dem Landschaftsschutz ist ein einmaliger Ausnahmefall</u>  Der Landschaftsplan der HL stellt in seinem Entwicklungsteil die an den vorh. Betrieb angrenzenden Flächen, die für das Vorhaben in Anspruch genommen werden sollen, naturschutzfachlich allerdings als relativ hochwertig dar: Durchgängige Waldfläche mit drei gesetzlich geschützten Kleingewässern und „Eignungsfläche für den Biotopverbund“. Folgerichtig sind sämtliche Flächen naturschutzrechtlich geschützt und als Bestandteile des Landschaftsschutzgebietes „Trave – Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“ ausgewiesen worden.  Die auch aus landschaftsplanerischer Perspektive schwerwiegende Entlassung der vorgesehenen gewerblichen Erweiterungsflächen aus dem rechtlichen Landschaftsschutz darf auf-</p>	<p><u>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u>  Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen und die Erweiterung aus landschaftsplanerischer Perspektive akzeptabel ist.</p> <p><u>Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u>  Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Bauflächenerweiterung in eine Waldfläche mit drei gesetzlich geschützten Kleingewässern und in eine Eignungsfläche für den Biotopverbund eingreift und die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet von Seiten der Unteren Naturschutzbehörde als einmaliger Ausnahmefall gewertet wird. Ebenfalls wird zur Kenntnis genommen, dass die Erweiterungsfläche für eine naturverträgliche Erholungsnutzung und für das Naturerleben kaum eine Rolle spielt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>grund der besonderen räumlich-funktionalen Situation des Vorhabens lediglich als (einmaliger) Ausnahmefall bewertet und in diesem Fall akzeptiert werden. Die aus dem Entlassungsverfahren sich ergebenden Kompensationsanforderungen werden im weiteren Verfahren naturschutzbehördlich zu klären sein.</p> <p>In diesem Zusammenhang soll aber auch deutlich gemacht werden, dass evt. weitere flächenhafte Entlassungen aus dem LSG im Zuge möglicher baulicher Entwicklungsvorhaben entlang der südwestlichen Seite der Straße „Herrenholz“ von hier aus abgelehnt werden würden!</p> <p>Aus Sicht der naturverträglichen Erholungsnutzung und des Naturerlebens spielen die Erweiterungsflächen keine / kaum eine Rolle, da das Planungsgebiet – trotz seiner Waldflächen – durch die unmittelbare Nähe zur BAB (starker Verkehrslärm) und große Entfernung zu einem Wohngebiet (mangelnde Erreichbarkeit) von vergleichsweise geringem Wert ist. Weiterhin fehlen Infrastruktureinrichtungen für eine Erholungsnutzung (z.B. öffentlich nutzbare Wege) und das benachbarte Waldgebiet „Herrenholz“ befindet sich in privatem Eigentum und darf nicht betreten werden, so dass Rundwegemöglichkeiten und / oder eine Wegebeziehung in Richtung Grünzug „Padelügge“ nicht gegeben sind.</p> <p>Im Ergebnis wird dem Vorhaben, trotz der dargestellten Bedenken, aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich zugestimmt.</p>		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p><b>II. Zum Eingriff in die Natur</b></p> <p>4.3 <u>Hinweise zum Bedarf, zur Minimierung der Eingriffe etc.</u>  Das geplante Vorhaben wurde wegen der erheblichen Eingriffe in den Wald und in ein vorhandenes Landschaftsschutzgebiet hinein im Vorwege intensiv besprochen.  Der Bedarf für die Erweiterung an dieser Stelle wurde nachvollziehbar begründet.  Maßnahmen zur Minimierung der Eingriffe wurden durch einen entsprechenden Planungszuschnitt am Nordwestrand erreicht, so dass der dortige Knick am Waldrand erhalten bleiben kann.  Die Bedenken zur Entlassung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutz wurden bereits unter Punkt I erläutert.</p> <p>4.4 <u>Ausgleichsmaßnahme werden abgestimmt</u>  Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen sowohl zum Eingriff in die Natur wie auch zur Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiet durch Verkleinerung und Entwertung wurden im Vorwege mit der Fa. Citti einvernehmlich abgestimmt und sind Grundlage für die nunmehr durchgeführte Planung.</p> <p>4.5 <u>Zustimmung der UNB zur Planung</u>  Auf Basis dieser Vereinbarungen stimmt die untere Naturschutzbehörde dieser Planung zu und wird ein Änderungsverfahren zur Entlassung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutz durchführen.</p>	<p><u>Hinweise werden zur Kenntnis genommen</u>  Die Hinweise zum Eingriff in das vorhandene Landschaftsschutzgebiet, zur Begründung des Bedarfs, auf Maßnahmen zur Minimierung etc. werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Vereinbarte Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt</u>  Die zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Grundstückseigentümer vereinbarten Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Naturhaushalt und für die Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebietes werden in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage konkret geregelt.</p> <p><u>Zustimmung wird zur Kenntnis genommen</u>  Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Untere Naturschutzbehörde der Planung zustimmt, wenn die Vereinbarungen umgesetzt werden. Das Verfahren zur Entlassung von Teilflächen aus dem LSG wird parallel zur Offenlage durchgeführt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>4.6 <u>Herausnahme von Restflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet</u></p> <p>Voraussichtlich wird die untere Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren auch den schmalen verbleibenden LSG-Streifen in nördlich des Grundstücks 37/105 aus dem Landschaftsschutz herausnehmen, weil die verbleibenden Restflächen zu schmal sind und keine wirksame funktionale Verbindung mehr mit dem verbleibenden LSG verbleibt. Der Streifen sollte aber dennoch als Wald im F-Plan dargestellt und im B-Plan festgesetzt werden.</p> <p>Die genaue Grenzziehung ist im weiteren Verfahren abzustimmen.</p> <p><b>III Artenschutz</b></p> <p>4.7 <u>Forderung nach einem Artenschutzgutachten</u></p> <p>Der genaue Umfang der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten und die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren in einem Artenschutzgutachten darzustellen.</p> <p><b>IV - Gesundheitsschutz</b></p> <p><b>Immissionen: Luft</b></p> <p>4.8 <u>Erhöhung der Schadstoffemissionen im Plangeltungsbereich</u></p> <p>Das „Heranrücken“ der neuen Gewerbegebietsflächen an die Autobahn A1 bzw. an weitere, stark befahrene Straßen (Emissionsquellen) bei gleichzeitiger Verminderung von Grün- bzw. Waldflächen (Filterfunktion) führt neben Lärmbelastungen zu</p>	<p><u>Umgang mit den Restflächen wird geklärt</u></p> <p>Die Hinweise auf die verbleibenden LSG-Flächen zwischen dem Baugebiet und der Autobahn werden im weiteren Verfahren in Abstimmung zwischen dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung und der Unteren Naturschutzbehörde berücksichtigt.</p> <p><u>Artenschutzgutachten wird erarbeitet</u></p> <p>Es wird ein Artenschutzgutachten erstellt, die Ergebnisse werden im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage berücksichtigt.</p> <p><u>Schadstoffproblematik wird im Umweltbericht bewertet</u></p> <p>Die angesprochene Problematik wird im Umweltbericht dargestellt. Hierbei wird berücksichtigt, dass ein vorhandenes Gewerbegebiet geringfügig erweitert wird und für Gewerbegebiete</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
vermehrten Schadstoffimmissionen für ArbeitnehmerInnen und Kunden im Gewerbegebiet. Im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts sind hierüber Aussagen zu treffen.	gegenüber z.B. Wohnnutzungen erhöhte Grenz- und Vorsorgewerte bzgl. Feinstaub- und Lärmemissionen bestehen.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<b>Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr (Stellungnahme vom 15.07.2015)</b>		
<p><u>5.1 Korrektur der Begründung</u>  Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum o.g. Flächennutzungs- und Bebauungsplan nimmt der Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr wie folgt Stellung:</p> <p>a) Unter Pkt. 5.3 der Begründung wird fälschlicherweise erklärt, dass Verbreiterungen der Überfahrten bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen sind. Überfahrten (bzw. deren Verbreiterungen) sind beim Bereich Stadtgrün und Verkehr, Abteilung Planung, Entwurf und Verfahren, Sachgebiet Erschließung und Verfahrensangelegenheiten zu beantragen.</p> <p>➤ <i>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, eine entsprechende textliche Änderung vorzunehmen.</i></p> <p><u>5.2 Geplante öffentliche Grünfläche soll als Waldfläche erhalten bleiben</u></p> <p>b) Gemäß Pkt. 5.4.1 der Begründung wird eine Teilfläche zukünftig als öffentliche Grünfläche gewidmet. Da diese Fläche eine "Insellage" darstellt, die darüber hinaus keinen anderen Charakter als den der angrenzenden Waldflächen aufweist, stellt sich hier die Frage, ob für die Fläche nicht ebenfalls eine Ausweisung als Wald erfolgen kann.</p>	<p><u>Begründung wird korrigiert</u>  Zwischenzeitlich wurde die Planung verändert, eine Veränderung der Zufahrt / Ausfahrt ist nicht vorgesehen. Die Information über die Zuständigkeiten für Überfahrtsgenehmigungen wird in der Begründung gestrichen.</p> <p><u>Festsetzung als Waldfläche nicht möglich</u>  Auf der geplanten Grünfläche muss Wald entwidmet werden, um den notwendigen Abstand der geplanten Bebauung zum Waldrand einhalten zu können. Aus der Fläche werden die größeren Bäume entnommen, um die Gefahr von Schäden, die durch umstürzende Bäume auf Gebäude entstehen könnten, auszuschließen. Der Charakter einer strauchbestandenen Waldfläche wird jedoch auch weiterhin bestehen bleiben.</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>5.3 <u>Unterhaltung der öffentlichen Grünfläche durch den Bereich Stadtwald gefordert.</u></p> <p>➤ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist bereits zu diesem Zeitpunkt -auch wenn es nicht B-Plan-relevant ist- darauf hin, dass die zukünftige Unterhaltung diesem außerhalb der bebauten Ortslage liegenden Fläche beim Bereich Stadtwald angesiedelt sein muss.</p>	<p><u>Grünfläche wird privat</u> Die Grünfläche wird im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage als private Grünfläche festgesetzt, da eine öffentliche Nutzung nicht vorgesehen ist. Die Unterhaltung der Fläche obliegt somit dem jeweiligen Eigentümer.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<b>Nr. 6 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Stellungnahme vom 15.07.2015)</b>		
<p>6.1 <u>Keine Ableitung des Niederschlagswassers in die Regenwasserkanalisation</u></p> <p>Hinsichtlich der im Bebauungsplan geplanten Versiegelung von Flächen haben die Entsorgungsbetriebe Bedenken zur Ableitung des Niederschlagswassers, da die Regenwasserkanalisation in dem Bereich stark überlastet ist.</p> <p>Durch die bereits getätigten Erweiterungsbauten am Herrenholz sind die Kapazitäten erschöpft. Das auf den geplanten zusätzlich versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern.</p> <p>Gründächer und wasserdurchlässige Flächenbefestigungen können den Abfluss minimieren.</p> <p>Eventuell ist zu überprüfen, ob eine Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Waldflächen möglich ist.</p> <p>Hierzu sind im Vorwege Bodenuntersuchungen durchzuführen.</p>	<p><u>Hinweise werden berücksichtigt</u></p> <p>Es wurde ein Konzept für die Behandlung des Regenwassers erarbeitet, deren Ergebnisse in den Bebauungsplan zur Offenlage einfließen (siehe Stellungnahme Nr.1). Hierbei werden die Anregungen zur Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück berücksichtigt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p><b>Nr. 7 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde (Stellungnahme vom 14.07.2015)</b>  <b>HINWEIS: Die Stellungnahme wurde nur zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegeben.</b></p>		
<p>Hinsichtlich der Aufstellung und der Inhalte der <b>120. Änderung</b> des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck für den Bereich - Herrenholz Nord – (Citti-Großhandelslager) im Stadtteil Moisling wird seitens der Unteren Forstbehörde aus forstfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>7.1 <u>Waldumwandlung unvermeidbar</u></p> <p>Eine Waldumwandlung ist im Nordwesten Richtung Autobahn A 1 unvermeidbar.</p> <p>Begründung:</p> <p>Auf dem angrenzenden Flurstück 37/88 der Flur 18, Gemarkung der Hansestadt Lübeck im überplanten Areal der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich Wald im Sinne von § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 13.07.2011, (GVOBl. 2011, S. 225). Dieser ist im Flächennutzungsplan richtig dargestellt worden.</p> <p>Gemäß § 24 LWaldG müssen Gebäude einen Waldabstand von dreißig Metern zu bestehendem Wald einhalten.</p> <p>Gegen die 120. Änderung des F-Planes - Herrenholz Nord – (Citi-Großhandelslager) bestehen aus forstfachlicher Sicht nach dem LWaldG keine Bedenken.</p>	<p><u>Waldumwandlung ist erforderlich</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Plan dargestellte Waldumwandlung unvermeidbar ist, um den gesetzlichen Waldabstand von 30 m zu gewährleisten. Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass gegen die 120. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p><b>Nr. 8 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde (Stellungnahme vom 14.07.2015)</b>  <b>HINWEIS: Die Stellungnahme wurde nur zum Bebauungsplan 22.57.00-Herrenholz Nord- abgegeben.</b></p>		
<p>Hinsichtlich des vorgelegten Bebauungsplanes 22.57.00 der Hansestadt Lübeck, - Herrenholz Nord – (Citti-Großhandelslager) der Hansestadt Lübeck wird seitens der zuständigen Unteren Forstbehörde aus forstfachlicher Sicht wie folgt Stellung genommen:</p> <p>8.1 <u>Waldumwandlung ist unvermeidbar</u></p> <p>Wie aus dem mir vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes 22.57.00 der Hansestadt Lübeck, - Herrenholz Nord – (Citti-Großhandelslager) der Hansestadt Lübeck ersichtlich, ist eine Waldumwandlung im Nordwesten Richtung Autobahn A 1 unvermeidbar.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das Citti-Großhandelslager im Norden des vorgelegten Entwurfes des Bebauungsplanes 22.57.00 der Hansestadt Lübeck soll nach Nordwesten Richtung A1 verlängert werden.</p> <p>Auf dem angrenzenden Flurstück 37/88 der Flur 18, Gemarkung und Gemeinde Hansestadt Lübeck im überplanten Areal des Bebauungsplanes 22.57.00 befindet sich Wald im Sinne von § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG) vom 05.12.2004, zuletzt geändert am 13.07.2011, (GVObI. 2011, S. 225). Dieser ist im Bebauungsplan unter Punkt 2.2 richtig als ein ca. dreißig- / siebzigjähriger Laubwald beschrieben.</p> <p>Gemäß § 24 LWaldG müssen Gebäude einen Waldabstand von dreißig Metern zu bestehendem Wald einhalten. Die 30m sind</p>	<p><u>Waldumwandlung ist erforderlich</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass die im Plan dargestellte Waldumwandlung unvermeidbar ist, um den gesetzlichen Waldabstand von 30 m zu gewährleisten. Es wird ebenfalls zur Kenntnis genommen, dass gegen den Bebauungsplan 22.57.00-Herrenholz Nord- keine Bedenken bestehen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>im Bebauungsplan eingezeichnet und in der Legende beschrieben.</p> <p><u>8.2 Waldumwandlung gesondert beantragen</u></p> <p>Wie aus den mir vorliegenden Unterlagen ersichtlich, ist nach Nordwesten eine Waldumwandlung auf dem Flurstück 37/88 notwendig. Gemäß meiner anliegenden Luftaufnahme habe ich eine ca. Fläche in Größe von ca. 1,02 ha im Bereich des dreißigjährigen Waldes ermittelt. Mir liegen aber keine maßstabsgerechten großen Planunterlagen vor, so dass es zu dieser ca. Flächengröße kommt.</p> <p>Diese Waldumwandlung muss vom Eigentümer des Waldes bei mir, der Unteren Forstbehörde, in einem Gesonderten Verfahren beantragt werden.</p> <p>Ich bitte hierfür eine prüffähige Flächenermittlung zu veranlassen.</p> <p>Liegt die Waldumwandlung im Areal des ca. dreißigjährigen Laubwaldes so ist eine Ersatzaufforstung im Verhältnis von 1:2 erforderlich.</p> <p>Wird eine Waldfläche im siebzigjährigen Wald notwendig ist eine Ausgleichsaufforstung im Verhältnis von 1:3 erforderlich.</p> <p><u>8.3 Ersatzaufforstung im Naturraum Ostholsteinisches Hügel- und Seenland</u></p> <p>Die Ersatzaufforstung muss im Naturraum 702b Ostholsteinisches Hügel- und Seenland SO (Kreis Stormarn oder Hansestadt Lübeck) auf einer Fläche erfolgen, die bisher nicht Wald im Sinne des § 2 Landeswaldgesetzes war bzw. ist und nicht mit Waldgehölzen bestockt ist.</p>	<p><u>Waldumwandlung wird beantragt</u></p> <p>Es wird bei der Unteren Forstbehörde eine Waldumwandlung auf der Grundlage prüffähiger Flächenermittlungen beantragt, in dem die genannten Verhältnisse der Ersatzaufforstung berücksichtigt werden.</p> <p><u>Vorgaben werden berücksichtigt</u></p> <p>Die Vorgaben zur Ersatzaufforstung werden im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es ist eine Aufforstung südwestlich der Ortslage Niendorf im Bereich einer größeren Ausgleichsfläche vorgesehen. Der Umfang und die Art der Aufforstungen wer-</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>Liegt dem Waldbesitzer keine geeignete Fläche für die Ersatzaufforstung vor, kann die Ersatzaufforstung (Ausgleichsfläche) durch Dritte erfolgen. Obwohl der Ausgleichspflichtige die Ersatzaufforstung mit z.Zt. 3,30€/m<sup>2</sup> bezahlt, hat dieser nach erfolgter Aufforstung keinen Eigentumsanspruch auf diese Ausgleichsfläche.</p> <p>Ich bitte die notwendige Fläche für Waldumwandlung und die entsprechenden Kompensation durch Ersatzaufforstung in einer Flächenbilanz aufzuführen.</p>	<p>den mit der Unteren Forstbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und im Bebauungsplanentwurf zur Offenlage mit Flächenbilanz dargelegt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<b>Nr. 9 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein (Stellungnahme vom 08.07.2015)</b>		
<p>Gegen die 120. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 22.57.00 der Hansestadt Lübeck bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <p>9.1 <u>Anbauverbotszone nachrichtlich darstellen</u></p> <p>Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S.1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn 1 (BAB 1 ), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.</p> <p>Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.</p> <p>9.2 <u>Hinweise zu Lichtquellen und Zufahrten</u></p> <p>Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der BAB 1 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.</p> <p>Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der BAB 1 nicht angelegt werden.</p>	<p><u>Anbauverbotszone wird berücksichtigt</u> Die Anbauverbotszone wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanentwurfes zur Offenlage nachrichtlich dargestellt.</p> <p><u>Hinweise werden beachtet</u> Die Hinweise zu Lichtquellen werden in den Hinweisen unterhalb der textlichen Festsetzungen aufgenommen, der Grundstückseigentümer wird benachrichtigt. Direkte Zufahrten und Zugänge zur Bundesautobahn sind nicht vorgesehen.</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>9.3 <u>Überprüfung der Lärmbelastung</u></p> <p>Ich gehe davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der BAB 1 berücksichtigt wird und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen geschützt ist.</p>	<p><u>Gutachten wird erarbeitet</u></p> <p>Es wird eine gutachterliche Stellungnahme über die Lärmbelastungen durch Verkehrslärm unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsmengen eingeholt. Die Ergebnisse werden in der Begründung des Bebauungsplanentwurfes zur Offenlage dar gelegt.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<b>Nr. 10 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein (AG-29) (Stellungnahme vom 15.07.2015)</b>		
<p><u>10.1 Entlassungen aus Landschaftsschutzgebieten wird kritisch gesehen</u></p> <p>Die Planung beabsichtigt die Erweiterung eines Großhandelslagers und dazugehöriger Verkehrsflächen. Dabei sollen Waldflächen im Landschaftsschutzgebiet "Trave Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe Lübeck Kanal" entfallen. Entlassungen aus dem Landschaftsschutz werden von der AG-29 stets kritisch beurteilt. Das Verfahren zur Entlassung liegt uns derzeit noch nicht vor.</p> <p><u>10.2 Ausgleich für Eingriff ins Landschaftsbild</u></p> <p>Durch das Heranrücken an die A 1 und die Anschlussstelle Lübeck Moisling geht der Sichtschutz durch die Waldflächen verloren, damit wirken die Bauabsichten weit in die Umgebung und tangieren das Landschaftsbild. Ein Ausgleich wird hier erforderlich.</p>	<p><u>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass Entlassungen aus Landschaftsschutzgebieten stets kritisch beurteilt werden und Unterlagen zum Entlassungsverfahren noch nicht vorliegen. Die Unterlagen für die Entlassung des zusätzlichen Baugebietes aus dem LSG werden erarbeitet, das Verfahren wird parallel zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt.</p> <p><u>keine erhebliche Beeinträchtigung</u></p> <p>Im nordwestlichen Bereich des Plangeltungsbereiches bleibt ein ausreichend breiter Waldbestand als Sichtschutz erhalten. Dieser Streifen verjüngt sich in Richtung Osten auf einem kurzen Abschnitt auf ca. 12 m. Nur hier ist eine Einsehbarkeit von der Autobahn auf das Bauvorhaben in den Wintermonaten möglich.</p> <p>Da die Einsehbarkeit in das Gewerbegebiet Herrenholz im weiteren Verlauf der Autobahnauf- / -abfahrt und insbesondere vom Padelügger Weg aus ebenfalls gegeben ist, wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch Gebäudeanbauten im Plangebiet ausgegangen. Ein Ausgleich wird als nicht erforderlich beurteilt, da der bestehende Ortsrand zur Autobahn nicht erheblich verändert wird.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p><u>10.3 Artenschutz beachten</u>  Weiterhin sind artenschutzrechtliche Vorgaben nach dem BNatSchG zu beachten, da Lebensräume von Brutvögeln und Fledermäusen vernichtet werden. Die AG-29 erwartet eine Bilanz der entfallenden Strukturen wie Gehölze oder Knicks, ferner eine Auflistung der Großbäume mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz. Es ist zu prüfen, ob Teile des Grünzuges entlang der Autobahn erhalten werden können.</p> <p><u>10.4 Kompensationsmaßnahmen erforderlich</u>  Die Erweiterung in einer Größenordnung von 5000 m<sup>2</sup> führt zu einer vollständigen Bodenversiegelung und verlangt umfangreiche Kompensationsmaßnahmen, die in Abhängigkeit von der Wertigkeit der entfallenden Flächen gestaffelt werden müssen. Besonders für die 70-jährigen Waldbestände wird ein flächenmäßiger Ausgleich mit einem Faktor von mindestens 1 :4 gefordert (nach Froelich &amp; Sporbeck, in: Köppl/Freikert/Spandau/Straßer: Praxis der Eingriffsregelung 1998). Anpflanzungen und die Einrichtung von Brutgelegenheiten für Vögel und Fledermäuse müssen erbracht werden.</p> <p><u>10.5 Keine Versickerung von Abwasser im Wald</u>  Die Entsorgung des Abwassers ist offenbar durch die ausufernden Gewerbegebiete in Herrenholz noch ungeklärt. Die Versickerung über das Grabensystem im Wald kommt u. E. nicht in Frage. Dies würde weitere naturschutzrechtliche Bedenken nach sich ziehen.</p>	<p><u>Artenschutz wird berücksichtigt</u>  Die möglichen Auswirkungen der Planung auf die Fauna werden in einem artenschutzrechtlichen Gutachten untersucht und beurteilt, die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage ein.  Wesentliche Teile des Grünzuges entlang der Autobahn bleiben im Plangebiet erhalten.</p> <p><u>Kompensation wird erbracht</u>  Für die Entfernung des Waldes und für die geplanten Versiegelungen werden Kompensationsmaßnahmen entsprechend den gesetzlichen Vorgaben erbracht. Die Vorgaben des Landeswaldgesetzes und die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beachtet. Die Kompensation für die entfallende Waldfläche wird durch die Untere Forstbehörde des Landes Schleswig-Holsteins festgelegt. Sie gibt einen Ersatz für den 70-jährigen Waldbestand von 1 : 3 und für den jüngeren Waldbestand von 1 : 2 vor.</p> <p><u>Schmutzwasser wird nicht versickert</u>  Das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet innerhalb des Plangeltungsbereiches wird auch weiterhin über das Leitungsnetz in der Straße Herrenholz zum Klärwerk geführt. Für die Behandlung des Regenwassers, das möglichst im Baugebiet versickert werden soll, wird eine Konzeption entwickelt, die mit</p>	<p>berücksichtigen</p> <p>teilweise berücksichtigen</p> <p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p><u>10.6 Beteiligung im weiteren Verfahren</u> Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Stadt Lübeck dankbar.</p>	<p>der zuständigen Unteren Wasserbehörde, den Entsorgungsbetrieben, der Unteren Forstbehörde etc. abgestimmt wird. Die Ergebnisse fließen in den Bebauungsplanentwurf zur Offenlage ein.</p> <p>Die AG-29 wird im weiteren Verfahren beteiligt und nach Rechtskraft über das Ergebnis der Abwägung informiert.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<b>Nr. 11 NABU Schleswig-Holstein (AG-29) (Stellungnahme vom 13.07.2015)</b>		
<p>11.1 <u>Entlassungen aus Landschaftsschutzgebieten wird kritisch gesehen</u></p> <p>Der NABU gibt zu dem o.a. Vorhaben - nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter - die nachfolgende Stellungnahme ab. Diese gilt gleichermaßen für den NABU Schleswig-Holstein und den NABU Lübeck.</p> <p>Gegen die eigentliche Bebauung (Gebäudeerweiterung, Parkplätze) bestehen seitens des NABU keine grundsätzlichen Bedenken. Allerdings sehen wir als Naturschutzverband die dafür erforderlich werdende Entlassung von Flächenteilen aus dem Landschaftsschutz als problematisch an. Denn auch hier wird einmal mehr deutlich, dass zur Durchführung wirtschaftlicher Vorhaben es als leichter angesehen wird, eine Entlassung aus Schutzgebieten zu beantragen als eine eventuell naturschonendere aber möglicherweise kostenintensivere Planung anzustreben (Tz. 1.2 und 3.1 der Begründung). Der Schutzstatus einer Landschaftsschutzgebietsverordnung wird letztlich dadurch immer mehr entwertet werden.</p> <p>In Anbetracht der unmittelbar daneben liegenden lärmintensiven Autobahn und der Abfahrt-Auffahrt-Schleife der A 1 (Lübeck-Süd) sowie des vermutlich geringen Wertes der betroffenen Waldteile scheint die vorliegende Planung vielleicht vertretbar, sofern keine geeigneteren, naturschonenderen Alternativen gegeben sind.</p> <p>Gerade auch in Gewerbegebieten kommt Grün- und naturnahen Flächen jedoch aus Gründen des Klima- und Lärmschutzes eine</p>	<p><u>Entlassung ist erforderlich</u></p> <p>Es wird zur Kenntnis genommen, dass der NABU keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung hat, aber der Entlassung von Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet kritisch sieht, weil der Schutzstatus einer Landschaftsschutzgebietsverordnung dadurch immer mehr entwertet wird.</p> <p>Für die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet wird ein gesonderter Antrag formuliert, in dem u.a. begründet wird, weshalb an dieser Stelle eine Entlassung in Abwägung aller Belange erforderlich ist. Das eigenständige Verfahren wird von der UNB der Hansestadt Lübeck parallel zur Offenlage des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>besondere Bedeutung zu. Umso mehr sind u.E. ausgewiesene Natur- und Landschaftsschutzgebiete unbedingt zu respektieren, ohne „angeknabbert“ zu werden.</p> <p><u>11.2 Endgültige Beurteilung folgt später</u> Wir behalten uns vor, eine endgültige Beurteilung erst nach Vorliegen des Umweltberichtes und einer Inaugenscheinnahme des Planungsgebietes abzugeben, was aufgrund des engen Zeitrahmens derzeit nicht möglich war.</p> <p><u>11.3 Weitere Beteiligung im Verfahren</u> Der NABU bittet um Rückäußerung, wie über seine Stellungnahme befunden wurde sowie um weitere Beteiligung am Verfahren.</p>	<p><u>Hinweis wird zur Kenntnis genommen</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass eine endgültige Beurteilung der Planung erst nach Vorliegen des Umweltberichtes und nach einer Ortsbegehung des Planungsgebietes erfolgt.</p> <p><u>NABU wird weiterhin beteiligt</u> Der NABU wird im weiteren Verfahren beteiligt, das Ergebnis der Abwägung wird ihm mitgeteilt.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p> <p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<b>b) Stellungnahme eines privaten Einwenders</b>		
<b>Nr. 1 CITTI Märkte GmbH &amp; Co. KG (Stellungnahme vom 10.08.2015)</b>		
<p>1.1 <u>Nachteile durch Neuaufstellung des vorhandenen B-Planes</u>  Der Bebauungsplan 22.57.00 soll den bisherigen Bebauungsplan 22.56.00 ersetzen und um die Fläche erweitert werden, die wir zusätzlich erwerben.</p> <p>Im Hinblick auf die bisher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.56.00 gelegene Fläche bedeutet dies, dass für diese Fläche erstmals die BauNVO 1990 zur Anwendung gelangt. Bislang galt für diesen Bereich die BauNVO 1977. Die „Umstellung“ auf die BauNVO 1990 bringt für unsere bisher vom Bebauungsplan Nr. 22.56.00 erfasste Grundstücksfläche nun Nachteile.</p> <p>In Gewerbegebieten nach § 8 BauNVO 1977 sind Einzelhandelsbetriebe zulässig. Sie zählen zu den „Gewerbetriebe aller Art“ i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1977. Einzelhandelsbetriebe waren allenfalls dann in Kerngebiete oder sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO zu verweisen, wenn ihre Geschossfläche 1.500 qm überschritt (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1977). Die mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 22.57.00 verbundene Anwendung der BauNVO 1990/2013 hat nun zur Folge, dass zwar nach wie vor Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten allgemein zulässig sind, nämlich als Gewerbebetriebe aller Art i. S. d. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO 1990/2013). Jedoch soll diese Zulässigkeit durch die im Teil B-Text vorgesehenen Festsetzungen weiter</p>	<p><u>Festsetzung Gewerbegebiet ohne Verkaufsflächen geplant</u>  Im Rahmen der Erweiterung des CITTI-Großhandelslagers am Herrenholz wird die Neuaufstellung des sich im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes für die gesamte Fläche des Großhandelslagers erforderlich, da mit dem Bauleitplanverfahren parallel für Teilbereiche der für die Erweiterung notwendigen Flächen eine Entlassung aus dem bestehenden Landschaftschutzgebiet (LSG) „Trave - Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal“ Voraussetzung ist. Mit der erforderlichen Neuaufstellung des Bebauungsplanes 22.57.00 gilt auch die BauNVO in der Fassung vom 23.01 1990/11.06.2013. Eine Entlassung aus dem LSG ist nur unter der Voraussetzung gerechtfertigt, dass der vorhandene Betrieb an den Standort gebunden ist und nur durch Anbau erweitert werden kann. Eine Option, die Flächen auch für Einzelhandel zu nutzen, rechtfertigt keine Entlassung aus dem LSG und wird daher nicht zugelassen. Weiterhin hat im Rahmen der Ansiedlung des Decathlon östlich des Padelügger Weges der Bauausschuss angeregt, weitere Verkaufsflächen in Herrenholz zu unterbinden, d.h., auch derzeit planungsrechtlich noch mögliche, aber noch nicht realisierte Verkaufsflächen aus bestehenden Bebauungsplänen herauszunehmen. Auch vor diesem Hintergrund muss die textliche Festsetzung Nr. 1.2 bestehen bleiben. Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes 22.57.00 ist die Er-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung	Behandlung im weiteren Verfahren
<p>beschränkt werden (vgl. Teil B-Text Nr. 1.2).</p> <p>Allein der Umstand, dass auf dem Plangeltungsbereich nunmehr die BauNVO 1990/2013 zur Anwendung kommen soll, führt ja dazu, dass jedenfalls bei Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 qm (vgl. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO 1990/2013) die Regelvermutung ausgelöst wird mit der Folge, dass Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich in Kerngebiete oder eigens dafür ausgewiesene Sondergebiete verwiesen werden. Schon das bedeutet eine erhebliche Beschränkung der bisherigen baulichen Ausnutzbarkeit unseres Grundstückes. Eine darüber hinausgehende, durch textliche Festsetzungen vorgesehene Beschränkung ist für uns erst recht nicht akzeptabel. Wir widersprechen dieser Planungsabsicht ausdrücklich.</p> <p>Wir schlagen daher vor, dass wir es bei den bisherigen Festsetzungen im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung für unser Grundstück verbleibt.</p> <p>Das hätte zur Folge, dass der künftige Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.57.00 auf die Erweiterungsfläche reduziert werden müsste. Alternativ wäre es denkbar, unter Verwendung des Planzeichens Nr. 15.14 des Anhanges 2 zur Planzeichenverordnung (sog. Knödellinie) zwei Teilgebiete zu bilden, und es für das Teilgebiet des derzeitigen B-Planes Nr. 22.56.00 bei derzeitigen Festsetzungen zu belassen (und damit auch bei der Anwendbarkeit der BauNVO 1977).</p> <p>Sollte dieser Anregung nicht gefolgt werden, wäre es jedenfalls erforderlich, die vorgesehene textliche Festsetzung in Ziffer 1.2 zu streichen.</p>	<p>weiterung eines Gewerbebetriebes.</p>	

## 1.2 Einschränkungen des Maßes der Nutzung

Eine weitere Beschränkung der baulichen Nutzbarkeit des „Stammgrundstücks“ ergibt sich im Hinblick auf die festgesetzte GRZ. Bislang ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt worden. Dies war nach BauNVO 1977 auch ohne Weiteres zulässig. Von Bedeutung ist darüber hinaus, dass nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1977 eine Anrechnung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen, die nach Landesrecht im Bauwuch oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht erfolgte.

Die beabsichtigte Festsetzung führt zu erheblichen Beschränkungen.

Es ist jetzt nichts für ein Erfordernis erkennbar, für das gesamte Grundstück lediglich eine GRZ von 0,7 vorzusehen. Die insoweit angedachte Überschreitungsregelung soll ja nur dann in Anspruch genommen werden können, wenn Fassaden oder Dachflächen begrünt oder heimische, standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden.

Auch hieran wird deutlich, dass die Einbeziehung unseres bislang vom Bebauungsplan Nr. 22.56.00 erfassten Grundstücks in den Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes Nr. 22.57.00 Nachteile mit sich bringt. Dies insbesondere dann, was unterstellt werden darf, wenn durch den vorhandenen Gebäudebestand und durch die tatsächliche Ausnutzung unseres Grundstückes die GRZ, die auf der Grundlage des B-Planes Nr. 22.56.00 festgesetzt wurde, auch ausgenutzt wurde und zwar einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit.

Auch insoweit ist anzuregen, den Plangeltungsbereich zu reduzieren.

## Festsetzungen bewirken keine Einschränkung der gewünschten Nutzungen

Die Reduzierung der GRZ gemäß § 19(2) BauNVO von 0,8 auf 0,7 ergibt sich aus dem auf dem Grundstück ausgewiesenen Baufeld innerhalb der Baugrenzen. Eine GRZ von 0,8 ist bei der vorhandenen Grundstücksgröße und den gleichzeitig einzuhaltenden Waldabständen nicht realisierbar. Der mögliche Versiegelungsgrad gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO liegt bei 0,9, so dass keine Einschränkungen der gewünschten Nutzungen zu erwarten sind.

nicht berücksichtigen

<p>1.3 <u>Maximal zulässige Gebäudehöhe korrigieren</u></p> <p>Der_Bebauungsplan Nr. 22.56.00 setzte eine maximale Gebäudehöhe von 14 m über vorhandenem Terrain fest. Demgegenüber ist geplant, die Oberkante baulicher Anlagen auf maximal 14 m über NHN (=Normalhöhe Null) festzusetzen. Das hätte gravierende Auswirkungen auf den vorhandenen Gebäudebestand. Ausweislich der vorhandenen baugenehmigten Unterlagen befindet sich das vorhandene Terrain bereits auf einer mittleren Höhe von 18,50 NHN. Im Bestand ist von einer OKFF von 19,69 m NHN auszugehen. Die geplante Festsetzung würde dazu führen, dass unser vorhandenes Gebäude auf den Bestandsschutz gesetzt und im Falle des Totalverlustes gleichsam in das Gelände eingegraben werden müsste. Das kann nicht gewollt sein. Wir schlagen daher vor, die Oberkante baulicher Anlage in Metern auf 35 m NHN als Höchstmaß festzusetzen.</p>	<p><u>Festsetzung wird korrigiert</u></p> <p>Die nach dem derzeit rechtsgültigen Bebauungsplan mögliche Gebäudehöhe von 14 m über gewachsenem Boden soll auch zukünftig mindestens zulässig sein. Die neue Festsetzung wird auf 33,00 m üNHN korrigiert.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>1.4 <u>Die Hansestadt Lübeck verkauft vollerschlossenes Grundstück</u></p> <p>Die Grunderwerbsverhandlungen mit der Hansestadt Lübeck sind zwischenzeitlich so weit vorangeschritten, dass uns die Stadt ein vollerschlossenes Gewerbegrundstück veräußern wird. Damit ist auch die Frage der Baufeldfreimachung (Rodung des Waldes) und der leitungsgebundenen Erschließung geklärt (insbesondere auch Beseitigung des Niederschlagswassers). Erschließungskosten einschließlich der Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie ein Kostenausgleich nach §§ 135 a ff. BauGB dürften daher auf uns nicht mehr zukommen.</p>	<p><u>Erschließungskosten sind nicht Gegenstand eines B-Plan-Verfahrens</u></p> <p>Grunderwerbsverhandlungen sind nicht Gegenstand eines Bebauungsplan-Verfahrens.</p> <p>Allerdings sind Maßnahmen zur Baufreimachung eines Grundstücks, wie z.B. die Rodung von Wald oder die Beseitigung des Niederschlagswassers, aus Sicht der Hansestadt Lübeck nicht Bestandteil einer „Vollerschließung“.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>1.5 <u>Berücksichtigung im Verfahren</u></p> <p>Wir dürfen bitten, die vorstehenden Vorschläge im weiteren Planungsverfahren zu berücksichtigen bzw. in die Planunterlagen</p>	<p><u>Anregungen werden abgewogen</u></p> <p>Grundsätzlich werden alle Anregungen von der Verwaltung</p>	<p>klarstellen</p>

gen einzuarbeiten.

geprüft und in Form eines Abwägungsberichtes der Bürgerschaft zur Entscheidung vorgelegt. Die Einwänder werden über das Ergebnis informiert.

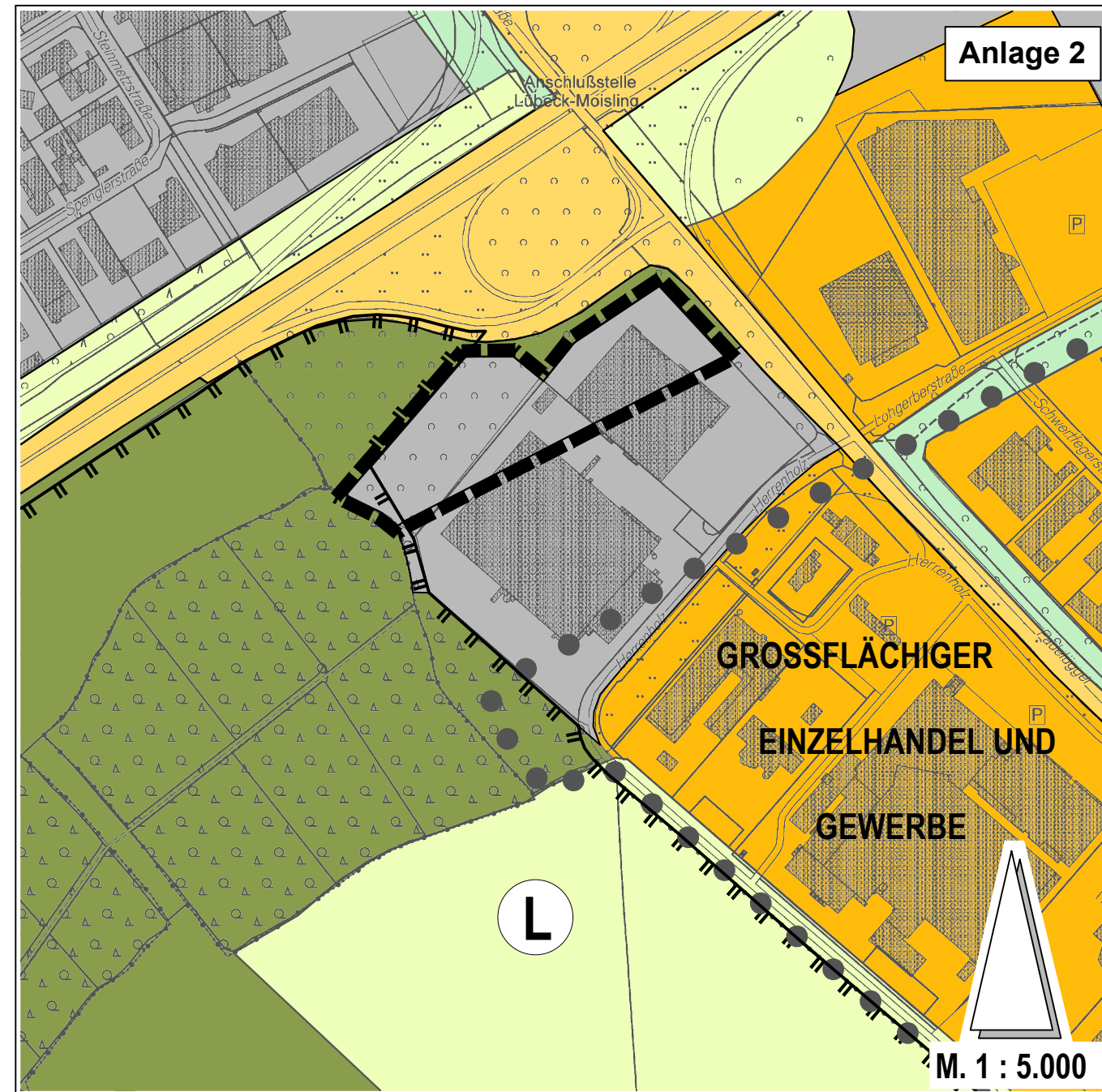
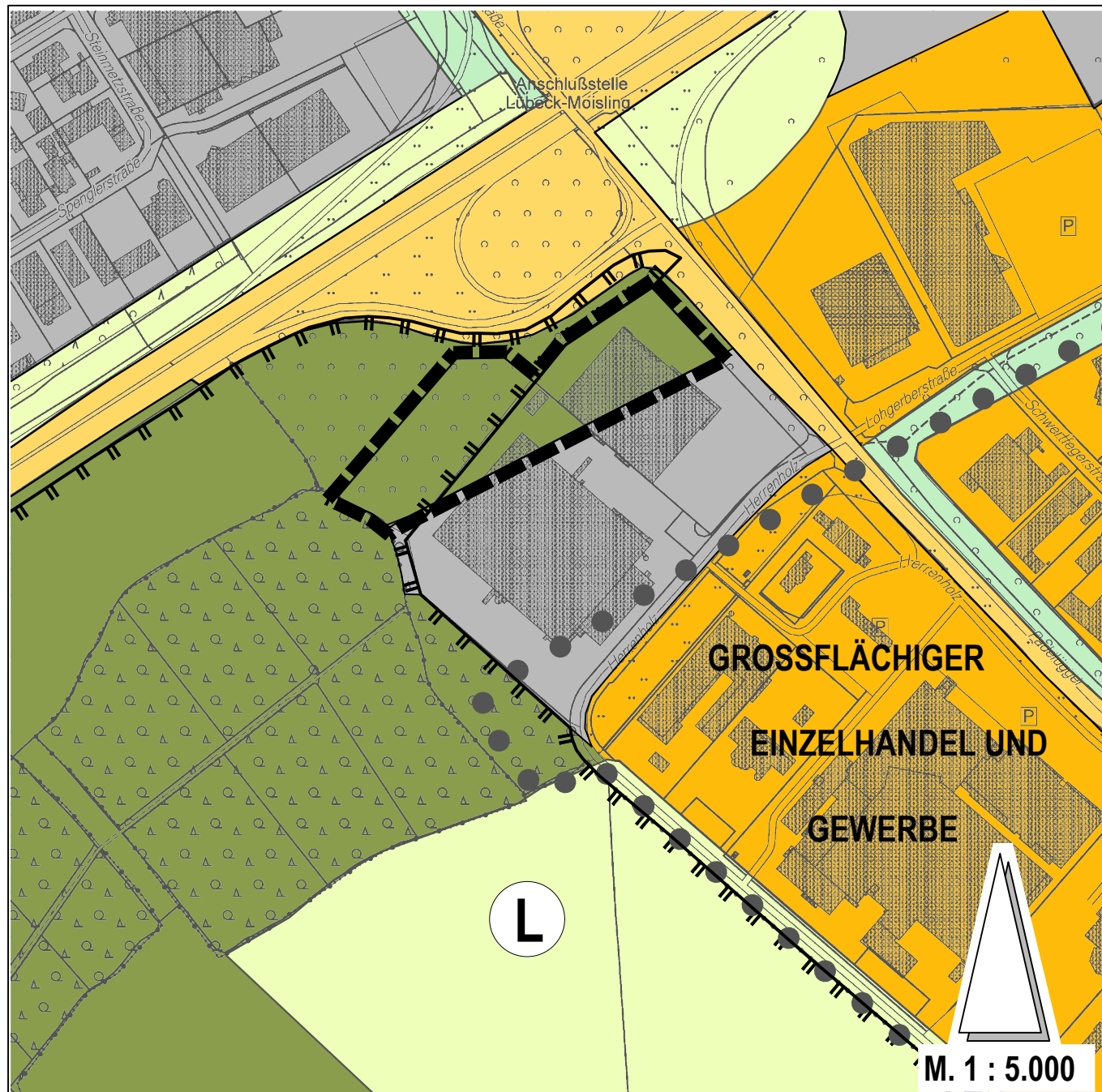
Aufgestellt: Lübeck, den 28.07.2016

PROKOM

Bereich Stadtplanung 5.610.3

Ernst Wessels







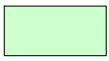


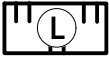
Ulrike Schröder



**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK**

FÜR DEN TEILBEREICH HERRENHOLZ NORDWEST  
Stand: FNP zuletzt geändert durch die ..... Änderung vom .....







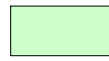



**ZEICHENERKLÄRUNG:**

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 120. Flächennutzungsplanänderung
  -  Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
  -  Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
  -  gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
  -  überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
  -  Hauptwanderweg
  -  Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
  -  Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
  -  Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
  -  Landschaftsschutzgebiet (§15 LNatSchG Schl.-H.)
- sonstige Darstellungen für umliegende Flächen
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

**120. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER HANSESTADT LÜBECK**

FÜR DEN TEILBEREICH HERRENHOLZ NORDWEST  
Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB  
und zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB, Stand: 08.08.2016

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

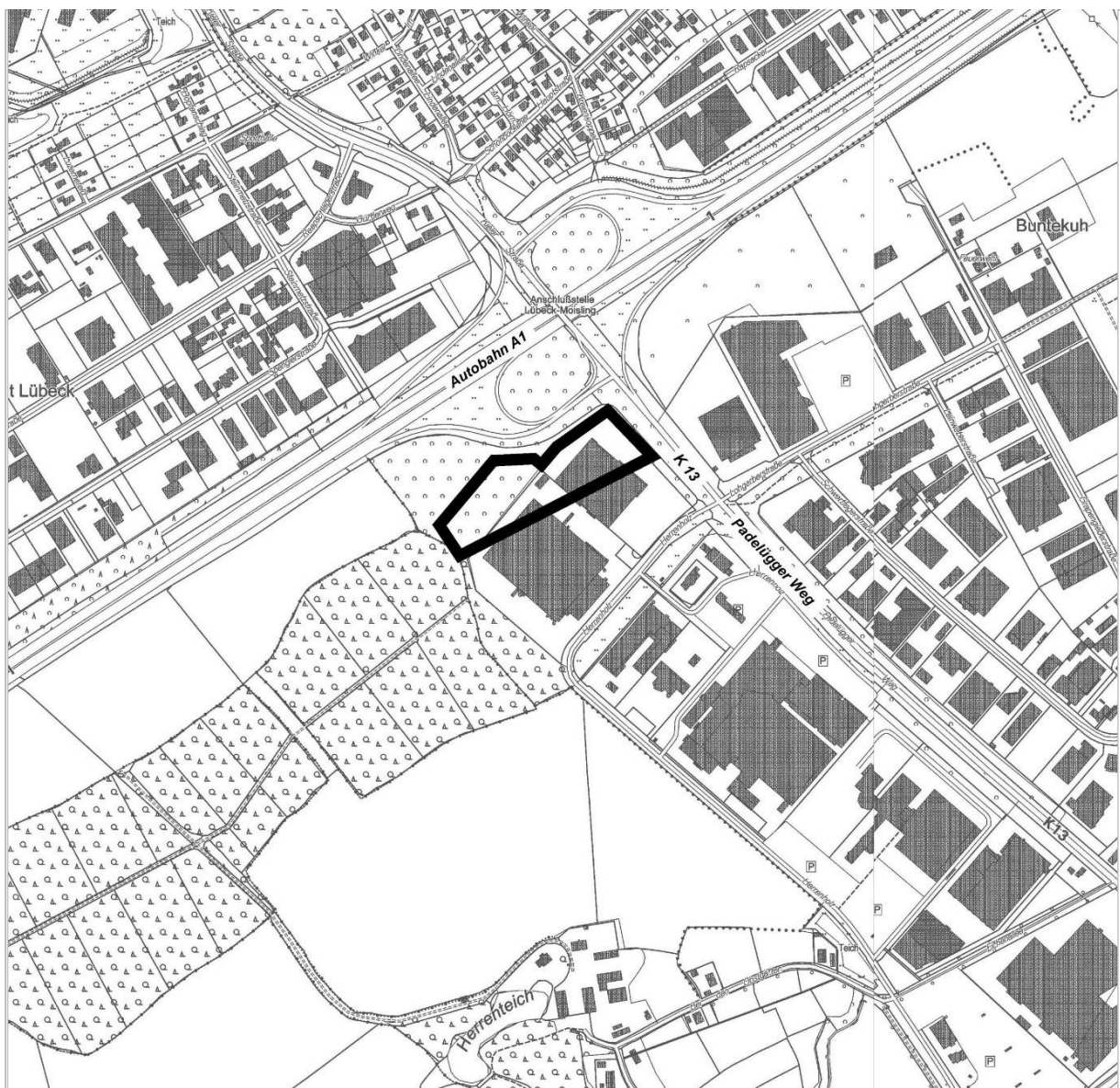
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 120. Flächennutzungsplanänderung
  -  gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
  -  Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
  -  gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
  -  überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
  -  Hauptwanderweg
  -  Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
  -  Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
  -  Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)
  -  Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neuabgrenzung (§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG) (Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren)
- sonstige Darstellungen für umliegende Flächen
- Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

**120. Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Teilbereich Herrenholz Nordwest**

**Begründung**

**Entwurf zur  
öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Fassung vom 08.08.2016



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs .....	4
1.2	Anlass und Erfordernis der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes.....	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren .....	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation.....</b>	<b>5</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung .....	5
2.2	Natur und Umwelt .....	6
2.3	Denkmalschutz .....	7
2.4	Bisheriges Planungsrecht .....	8
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>8</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung.....	8
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	8
3.3	Entwicklungskonzept Region Lübeck.....	8
3.4	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010).....	9
3.5	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck.....	9
3.6	Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe- Lübeck-Kanal" .....	9
3.7	UNESCO-Welterbe-Managementplan.....	9
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung.....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung.....</b>	<b>10</b>
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung.....	10
5.2	Erschließung .....	10
5.3	Ver- und Entsorgung.....	11
5.4	Natur und Landschaft.....	12
5.4.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	12
5.5	Maßnahmen zum Lärmschutz.....	13
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>13</b>
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Planinhalte .....	13
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....	14
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	15
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser .....	15
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft .....	17
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) .....	18

6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften).....	23
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	25
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit .....	26
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	28
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	29
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.....	31
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose).....	32
6.5	Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	33
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	35
6.7	Zusätzliche Angaben.....	35
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen .....	35
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen .....	36
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) .....	36
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	36
<b>7.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten.....</b>	<b>40</b>
7.1	Verfahrensübersicht.....	40
7.2	Rechtsgrundlagen.....	40
7.3	Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen.....	41

#### Plananhang:

- Anhang 1: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich Herrenholz Nordwest
- Anhang 2: 120. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich Herrenholz-Nordwest.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangeltungsbereichs**

Der Plangeltungsbereich liegt im Stadtteil 4 - Buntekuh und Stadtbezirk 22 - Buntekuh und umfasst Teilflächen des Grundstücks des jetzigen CITTI-Großhandelslagers, nordwestlich angrenzende Waldflächen und Teilflächen des nordöstlich angrenzenden Gewerbegebietes.

Begrenzt wird das insgesamt 2,16 ha große Plangebiet

- im Norden durch Wald und die Böschung der Auf- / Abfahrt der Autobahn A1,
- im Osten durch Verkehrsgrün und die Böschung zur K 13 Padelügger Weg,
- im Süden durch Gewerbeflächen,
- im Südwesten und Westen durch Wald und Acker.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan ist im Plangeltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplans ausschließlich Wald dargestellt. Für den Plangeltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplans besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 22.56.00. Dieser Bebauungsplan setzt für den mittleren und östlichen Teil des Plangeltungsbereichs der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbeflächen fest, die zwischenzeitlich bereits bebaut sind. Für diesen Teil des Plangeltungsbereichs ist eine Anpassung der Darstellung "Wald" an die vorhandene Situation erforderlich, d.h. "Gewerbliche Baufläche".

Anlass für die 120. Änderung des Flächennutzungsplans ist die vorgesehene Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers Lübeck in nordwestlicher Richtung zur Autobahn A1. Die betroffene Fläche ist im rechtwirksamen Flächennutzungsplan als "Wald" dargestellt.

Die 120. Änderung der Flächennutzungsplanung ist erforderlich, weil die vorgesehene Erweiterung innerhalb der bestehenden gewerblichen Baufläche oder der dargestellten Waldfläche nicht realisierbar und damit nach geltendem Planungsrecht ohne Änderung der Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

#### Aufstellung B-Plan 22.57.00

Der Bebauungsplan 22.57.00 soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden. Ein Teilgebiet des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans liegt im mittleren und westlichen Teilbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplans.

#### 120. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise als Gewerbefläche und teilweise als Wald sowie das Landschaftsschutzgebiet in nachrichtlicher Übernahme dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.57.00 wird auch der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich "Herrenholz Nordwest" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet ebenfalls im Parallelverfahren

Teilflächen des Plangeltungsbereichs liegen im rd. 830 ha großen Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Diese Teilflächen, die künftig als Gewerbegebiet entwickelt werden sollen, müssen aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der "Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck" vom 17.06.1998 erforderlich. Die Verordnung trat am 21.10.1998 in Kraft.

Das Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung soll parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Daher erfolgt mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB auch eine Information über die geplante Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die förmlichen Verfahren der Anhörung nach § 19 Abs. 1 LNatSchG und der öffentlichen Auslegung der LSG-Änderungsverordnung nach § 19 Abs. 2 LNatSchG werden dann zusammen mit der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Das Verfahren wird von der UNB der Hansestadt Lübeck parallel zur Bauleitplanung durchgeführt.

Nach Auskunft des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein ist Voraussetzung für die dort zu erteilende Genehmigung der 120. Änderung des Flächennutzungsplans, dass das Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung zum Zeitpunkt des Beschlusses über die 120. Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen ist.

### Waldumwandlung im Parallelverfahren

Für die Inanspruchnahme der tatsächlich vorhandenen Waldflächen im westlichen Teil des Plangeltungsbereichs ist eine Waldumwandlung nach § 9 LWaldG zu beantragen und es sind Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Das Verfahren wird von der unteren Forstbehörde der Außenstelle Mölln parallel zur Bauleitplanung durchgeführt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Im östlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs hat sich ein Einrichtungsmarkt angesiedelt für den keine Änderungen vorgesehen sind.

Innerhalb des mittleren Teilbereichs des Plangeltungsbereichs besteht das CITTI-Großhandelslager. Es dient der Belieferung von Großverbrauchern (Hotellerie, Gastronomie, Caterer, usw.) und der Verteilung von verpackten Lebensmitteln, Kühl- und Tiefkühlprodukten, Trockensortimenten und Waschmitteln.

Anliefer- und Auslieferseiten des Gebäudes werden durch die Reihung der Andockstationen für Sattelzüge und andere Lkw bestimmt. Zwischen Anlieferseite (Nordosten) und Auslieferungsseite (Südwesten) befinden sich die Lager für Lebensmittel, Non-Food Sortimente, Räume zum Portionieren von Rindfleisch und eine Zone zum Kommissionieren und Versand per Großhandel von o.g. Artikeln.

Bis auf einen schmalen Randsaum werden alle Flächen des Grundstücks für das kompakte Gebäude, Fahr- und Stellplatzflächen in Anspruch genommen. Die gradlinige Umfahrt wird im Einrichtungsverkehr befahren, außenseitig sind die Stellplätze für die Mitarbeiter angeordnet. Das ca.

12,5 m hohe Gebäude ist außenseitig 2-geschossig, der innen liegende Lagerbereich nimmt die volle Höhe ein. Der Betrieb erfolgt an Werktagen von 0 – 24 Uhr.

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist im Plangeltungsbereich über die Straße Herrenholz gesichert. Die Wege über den Padelügger Weg zum Autobahnanschluss Lübeck-Moisling und darüber hinaus zum Autobahnkreuz Lübeck sind kurz und kennzeichnen den Plangeltungsbereich als verkehrsgünstig gelegenen Betriebsstandort.

## **2.2 Natur und Umwelt**

Nachfolgend sind hier nur verkürzt die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Planung dargestellt. Zur dezidierten Beschreibung der Ausgangssituation im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild und sonstige Umweltbelange wird auf die diesbezüglichen Beschreibungen und Bewertungen im Umweltbericht verwiesen.

### Topographie

Der Plangeltungsbereich schließt an die Höhenlage der bestehenden Gewerbefläche an. Die Höhen liegen zwischen ca. +18,50 m und ca. +19,00 m NHN. Infolgedessen gibt es im Plangeltungsbereich nur geringfügige Höhenunterschiede.

### Bodenversiegelung

Innerhalb der bestehenden Gewerbeflächen im mittleren und östlichen Teil des Plangeltungsbereichs ist der Versiegelungsanteil hoch; dagegen weisen die bestehenden Waldflächen im westlichen Teil des Plangeltungsbereichs keine Versiegelungen auf.

### Natur und Umwelt

Die bestehende Waldfläche im westlichen Teil des Plangeltungsbereichs ist Teil des 830 ha großen Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Es handelt sich um einen ca. 30-jährigen Jungwaldbestand.

Der Baumbestand im bestehenden Gewerbegebiet fällt teilweise unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.

In den Gehölzen können diverse Gehölzbrüter unter den Vogelarten Brutraum finden. In der Fläche des gesamten Waldes sind in Großbäumen Fledermäuse mit Quartieren zu erwarten. Lichtungen und der Knick können Jagdhabitats sein, Waldränder Flugleitlinien. Das Vorkommen von Amphibien oder Reptilien ist möglich, denkbar ist das Vorkommen von Blindschleiche und Waldeidechse dauerhaft sowie von Amphibien im Sommerlebensraum.

Für die Erweiterungsfläche des Gewerbegrundstücks wurde von IGB 2015<sup>1</sup> eine Untersuchung mit folgender Aufgabenstellung durchgeführt: Auf der Erweiterungsfläche des Gewerbegrundstückes Erkundung und Untersuchung des Baugrundes sowie der Erarbeitung einer Gründungsempfehlung.

---

<sup>1</sup> IGB Ingenieurgesellschaft mbH: Lübeck, Herrenholz 1, Chefs Culinar Nord GmbH & Co. KG. Gebäudeerweiterung. Erkundung und Untersuchung des Baugrundes, Beurteilung der Gründungsverhältnisse. Stand: 13.10.2015.

## Ergebnisse:

- Unter den oberflächennahen Oberböden und Auffüllungen lagern wasserdurchlässige Sande (die teils als Feinsande, mittelsandig, teils als Feinsande, mittelsandig, schluffig, zum Teil mit humosen Einschlüssen, klassifiziert wurden) bis in Tiefen zwischen 1,5 m und 5,7 m unter Geländeoberkante. Nachfolgend wurden gering wasserdurchlässige Geschiebemergel (Schluffe, sandig bis stark sandig, kiesig, tonig) angetroffen, die bis zu den Endteufen bei 10,0 m nicht durchstoßen wurden.

Versickerndes Niederschlagswasser führt zur Bildung eines oberflächennahen Grundwasserhorizontes.

- Wasserspiegel wurden im Rahmen der Baugrunderkundungen im August/September 2015 in Tiefen zwischen 1,9 m bis 5,2 m (Schichtenwasser im Geschiebemergel) unter der Geländeoberkante angetroffen. Auf absolute Höhen bezogen bedeutet dies, dass die Wasserstände zwischen + 17,31 m NHN und + 13,80 m NHN ermittelt wurden.

## Landschaftsbild und Erholung

Durch den bestehenden Wald innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs sind die von der Planung betroffenen Flächen innerhalb des Plangeltungsbereichs landschaftlich gut eingebunden und daher von der Autobahn A1 nicht einsehbar. Der Wald hat in diesem Bereich keine Erholungsfunktion.

## Altlasten

Das bereits bebaute Grundstück Herrenholz 1 im Plangeltungsbereich wird im Boden- und Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck als sogenannter Prüflistenfall P1 bzw. als aufgrund langjähriger gewerblicher Nutzung potenziell altlastenverdächtiges Grundstück geführt, für das bislang keine Erkenntnisse bzw. Untersuchungen vorliegen, die diesen potenziellen Altlastenverdacht ausräumen würden.

Von UCL 2015<sup>2</sup> wurde infolgedessen für das vorhandene Gewerbegrundstück eine Erstbewertung dieses potenziellen Altstandortes durchgeführt. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: "Seit 1993 wird auf dem Grundstück ein Großhandelslager für Lebensmittel und Non-Food-Produkte betrieben. Im Gebäude sind außerdem eine Schlachtereierzeugung für die Zerlegung von Fleischwaren und eine Großküchenabteilung integriert. Für diese Branchenklassen gibt es keine Gefährdungsvermutung. Die etwa 200 m<sup>2</sup> große Werkstatt und der etwa 100 m<sup>2</sup> große Waschplatz wurden nur als Lagerhalle und Stellfläche genutzt. Reparaturen und Vollwäschen wurden auf dem Grundstück nicht durchgeführt.

Der Altlastenverdacht kann nach derzeitigem Kenntnisstand entkräftet werden."

## **2.3 Denkmalschutz**

Die Gebäude im Plangeltungsbereich stehen nicht unter Denkmalschutz. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen an der südwestlichen Grenze, außerhalb des gewerblich genutzten Grundstücks, fünf Flursteine des 18. Jahrhunderts. Sie sind mit den Nummern 195 bis 199 in der Denkmalliste eingetragen.

---

<sup>2</sup> UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erstbewertung eines potentiellen Altstandortes gemäß Altlasten-Leitfaden Erfassung Schleswig-Holstein in der Stadt Lübeck, Herrenholz 1, Lübeck. Stand: 25.08.2015.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

Überplant wird mit der 120. Änderung des Flächennutzungsplans eine Teilfläche des rechtswirksamen Flächennutzungsplans, in dem für den Plangeltungsbereich der 120. Änderung Wald dargestellt wird.

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb einer im Landesentwicklungsplan (Stand 2010) dargestellten Landesentwicklungsachse sowie innerhalb einer Siedlungsachsengrundrichtung.

Die südwestlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Waldflächen liegen sowohl in einer Grünzäsur innerhalb der Achsenräume als auch in einem "Raum für eine naturverträgliche, nachhaltige Nutzung mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung" des ERL. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des im Landesentwicklungsplan (Stand 2010) dargestellten Verdichtungsraumes.

In der Zielsetzung der Raumordnung ist die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen vorrangig entlang von Siedlungsachsen auszurichten. Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerichtetem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. Die bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachsen hinausgehen.

Gemäß einem Grundsatz der Raumordnung sollen Flächen für überörtlich bedeutsame und verkehrsintensive Gewerbegebiete gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sein.

In der Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes für die Region Lübeck wird die Gewerbeflächenentwicklung, mit Ausnahme der potenziellen regional bedeutsamen Gewerbebestände, auf die baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete beschränkt.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung (siehe Plananhang 1) stellt im Plangeltungsbereich Wald sowie das Landschaftsschutzgebiet in nachrichtlicher Übernahme dar.

Da die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes nicht vollständig aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren bezüglich der Darstellung Wald geändert (siehe Ziffer 1.3). Gleichzeitig wird im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs die Darstellung an die tatsächliche Nutzung als Gewerbegebiet angepasst.

### **3.3 Entwicklungskonzept Region Lübeck**

Im Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL) aus 2003 ist der Plangeltungsbereich Bestandteil der Darstellung "Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet". Die Darstellung "Grünzäsur innerhalb der Achsenräume" beginnt westlich des Plangeltungsbereichs.

Konflikte mit den Entwicklungszielen des ISEK sind nicht erkennbar. Das Stadtteilprofil von Buntekuh wird durch eine gute Qualität als Gewerbebestandort gekennzeichnet. Wegen seiner direkten Nähe und Orientierung des Plangeltungsbereichs zur Autobahnab- und -auffahrt sind negative

Einflüsse auf das Stadtteilprofil Buntekuh, insbesondere Überschneidungen mit den im ISEK formulierten Zielen zur Wohnumfeldverbesserung der Wohnstandorte in Buntekuh, nicht zu erwarten.

### **3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Konflikte mit den Entwicklungszielen des im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossenen ISEK sind nicht erkennbar. Das Stadtteilprofil von Buntekuh wird durch eine gute Qualität als Gewerbestandort gekennzeichnet. Wegen seiner direkten Nähe und Orientierung des Plangebietes zur Autobahnauffahrt sind negative Einflüsse auf das Stadtteilprofil Buntekuh, insbesondere Überschneidungen mit den im ISEK formulierten Zielen zur Wohnumfeldverbesserung der Wohnstandorte in Buntekuh, nicht zu erwarten.

### **3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck**

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für den westlichen Teil des Plangeltungsbereichs dar: Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Flächen - Waldneuentwicklung. Weitere Einzelmaßnahmen sind nicht dargestellt.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept "Erholung in Lübeck" wird der Plangeltungsbereich nicht als Erholungsgebiet dargestellt.

### **3.6 Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal"**

Die westliche Teilfläche des Plangeltungsbereichs liegt im rd. 830 ha großen Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Diese Teilfläche, die künftig als Gewerbegebiet entwickelt werden soll, muss aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der "Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck" vom 17.06.1998 erforderlich. Die Verordnung trat am 21.10.1998 in Kraft.

Insofern wird die für die Erweiterung der Gewerbefläche vorgesehene Fläche vor Abschluss der Bauleitplanverfahren in einem eigenen naturschutzrechtlichen Verfahren aus dem Schutzgebiet entlassen. Die ausgegliederte Fläche hat eine Größe von rd. 0,98 ha bei einer Gesamtgröße des LSG von bisher rund 830 ha. In der Planzeichnung ist der geänderte Grenzverlauf des LSG wiedergegeben.

### **3.7 UNESCO-Welterbe-Managementplan**

Mit seiner Lage berührt der Plangeltungsbereich eine gemäß Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte "Lübecker Altstadt" ausgewiesenen Sichtachse (ausgehend von den Streckensichten 20 und 22) auf das UNESCO-Welterbe "Lübecker Altstadt". In einer solchen Sichtachse darf der Blick auf die Lübecker Altstadtsilhouette nicht durch die Höhenentwicklung baulicher Anlagen beeinträchtigt werden.

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Im gültigen Flächennutzungsplan ist im Plangeltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplans ausschließlich Wald dargestellt. Für den Plangeltungsbereich der 120. Änderung des

Flächennutzungsplans besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 22.56.00. Dieser Bebauungsplan setzt für den mittleren und östlichen Teil des Plangeltungsbereichs der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbeflächen fest, die zwischenzeitlich bereits bestehen. Für diesen Teil des Plangeltungsbereichs ist eine Anpassung der Darstellungen an die vorhandene Situation erforderlich, d.h. "Gewerbliche Baufläche".

Die nordwestliche Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers wird durch ein verändertes Käuferverhalten und durch die positive Unternehmensentwicklung notwendig. Das veränderte Käuferverhalten spiegelt sich in dem Mehrbedarf von gekühlten Flächen (Molkereiprodukte), Lager im Plus-Kühlbereich und Tiefkühlprodukte im Tiefkühl-Bereich wider.

Die Erweiterungsmöglichkeit der gekühlten Flächen in Richtung Herrenholz ist nicht mehr gegeben. Nur die Umstrukturierung innerhalb des Gebäudes im direkten Anschluss an die vorhandenen Kühl- und Tiefkühlräume ermöglicht die optimierte Ausnutzung der Energieträger (gemeinsame Technikzentralen etc.) und ausreichende interne Logistik.

Dadurch muss in die Bereiche der bestehenden, gebäudeintern anschließenden Trockensortimentslagerflächen hinein erweitert und dieser Teil in nordwestlicher Richtung verlagert werden. Eine Reduzierung der Lagerflächen ist nicht möglich, da die Industrie die Belieferung von Großhandelshäusern nur in großen Mengen vornimmt und somit eine für den Lebensmittelhandel erhöhte Lagerhaltung erforderlich ist.

Aus diesen Gründen ist im westlichen Teil des Plangeltungsbereichs der 120. Änderung des F-Plans für die nordwestliche Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

## **5. Inhalt der Planung**

### **5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im Plangeltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplans ausschließlich Wald dargestellt. Für den mittleren und östlichen des Plangeltungsbereichs ist eine Anpassung der Darstellungen an die vorhandene Situation erforderlich, d.h. "Gewerbliche Baufläche".

Im westlichen Teil des Plangeltungsbereichs ist eine Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers vorgesehen. Infolgedessen wird hier eine gewerbliche Baufläche dargestellt.

### **5.2 Erschließung**

#### Anbindung an den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge

Die Fläche des Gewerbegebietes ist über Zu- und Abfahrten an die Straßenverkehrsfläche der Straße Herrenholz angebunden. Die nordöstlich liegende Zu- und Abfahrt dient auch dem nebenliegenden Grundstück und ist mit der gegenüberliegenden Einmündung zum CITTI-Park zu einer lichtsignalanlagengeregelten Kreuzungsanlage zusammengefasst.

Die Wege über den Padelügger Weg zum Autobahnanschluss Lübeck-Moisling und darüber hinaus zum Autobahnkreuz Lübeck sind kurz und kennzeichnen das Plangebiet als für den Kfz-Verkehr günstig gelegenen Betriebsstandort.

In einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelte das Ingenieurbüro Masuch+Olbrisch 2016<sup>3</sup> auf der Basis aktueller Verkehrsdaten für das an das Einkaufszentrum CITTI-Park angrenzende Straßennetz sowie für die Bebauungspläne 22.55.09, 22.55.10 und 22.57.00 auf der Basis einer Verkehrsprognose, ob das angrenzende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Für die geplante Erweiterung im Plangeltungsbereich des B-Plans 22.57.00 ergibt sich gemäß Masuch+Olbrisch 2016 ein Neuverkehr von rd. 90 Kfz/Tag und Richtung. Hiervon sind ca. 40 Kfz Lieferfahrzeuge.

In den maßgeblichen Hauptverkehrszeiten sind folgende Neuverkehre zu erwarten:

- Morgenspitzenstunde: rd. 25 Kfz/h im Zu-/ rd. 5 Kfz/h im Abfluss,
- Nachmittagspitzenstunde: rd. 5 Kfz/h im Zu-/rd. 15 Kfz/h im Abfluss.

Im Ergebnis stellen die Gutachter fest, dass an normalen Werktagen die aus der Veränderung der Verkaufsflächen im Einkaufszentrum CITTI-Park und die durch die anderen berücksichtigten Nutzungsänderungen in den Bebauungsplänen 22.55.09, 22.55.10 und 22.57.00 insgesamt zu erwartenden Mehrverkehre im direkten und weiteren Umfeld des Einkaufszentrums CITTI-Park unter Berücksichtigung der vorhandenen, in den letzten Jahren optimierten Knotenpunktstrukturen leistungsgerecht abgewickelt werden. Es verbleiben Leistungsreserven, die zur Abwicklung von Verkehrsspitzen genutzt werden können.

Die in den letzten Jahren umgesetzten Ausbaumaßnahmen im Padelügger Weg und im Herrenholz sowie in den Anbindungen des Einkaufszentrums CITTI-Park sind nach Aussage der Gutachter ausreichend, um auch nach Realisierung aller im Umfeld geplanten Entwicklungen eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sicherzustellen.

Zusätzliche verkehrstechnische Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus den o.g. Bebauungsplänen zu erwartenden Neuverkehre sind daher nach Aussage der Gutachter nicht erforderlich.

#### Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Auf dem Gelände des östlich der Straße Herrenholz liegenden Einkaufszentrums CITTI-Park befindet sich eine Endhaltestelle des städtischen Linienbusverkehrs. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 3. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck 2014-2019.

### **5.3 Ver- und Entsorgung**

#### Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung für das Gewerbegebiet sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.). Anschlussleitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikation des Gewerbegebietes sind in der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Straße Herrenholz vorhanden.

---

<sup>3</sup> Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2016: B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10 Hansestadt Lübeck. Verkehrstechnische Untersuchung. Im Auftrag der CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG. Januar 2016.

### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangeltungsbereich erfolgt über ein Trennsystem. Das im Plangeltungsbereich anfallende Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal der Straße Herrenholz abgeleitet.

Der Regenwasserkanal in der Straße Herrenholz ist hydraulisch überlastet. Daher ist vorgesehen, das auf der Erweiterungsfläche anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Um den Wasseranfall vom Dach des geplanten Gebäudes so gering wie möglich zu halten, ist ein extensiv bewirtschaftetes Gründach geplant.

### **5.4 Natur und Landschaft**

Für den mittleren und östlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs ist eine Anpassung der Darstellungen an die vorhandene Situation erforderlich, d.h. "Gewerbliche Baufläche". Im westlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs ist eine Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers vorgesehen. Infolgedessen wird hier ebenfalls ausschließlich eine "Gewerbliche Baufläche" dargestellt.

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf der Erweiterungsfläche sind neben dem Erweiterungsbau auch Stellplätze und Versickerungsbereiche vorgesehen. Die Stellplätze sind durch Baumpflanzungen zu gliedern.

Für den mittleren und östlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs ist eine Anpassung der Darstellungen an die vorhandene gewerbliche Situation erforderlich. Hieraus ergeben sich keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan 22.57.00 wird auch für den westlichen Teil des Plangeltungsbereichs der 120. Änderung des F-Plans eine schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die auf dieser Grundlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchzuführenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden sodann im Bebauungsplan festgesetzt.

Der für die Neuversiegelung, die Waldumwandlung und die Eingriffe in Lebensstätten von Vogelarten der Gehölze im Plangeltungsbereich ermittelte Ausgleich wird auf einer externen Kompensationsfläche außerhalb des Plangeltungsbereichs zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten erbracht.

Die für die Kompensation benötigte Fläche liegt innerhalb eines rd. 26 ha großen Gebietes, für das vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck das Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzept "Neue Koppel" erarbeitet wurde. Das Gebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" und ist im Landschaftsplan Lübeck als eine "Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche" mit dem Entwicklungsziel Neuwaldbildung dargestellt.

Innerhalb des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebietes sind für den B-Plan 22.57.00 - und damit auch für den westlichen Teilbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplans - rd. 5 ha reserviert. Innerhalb der rd. 5 ha werden rd. 3 ha mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen aufgeforstet sowie rd. 2 ha zu mesophilem Grünland entwickelt. Davon sind 2,2 ha für den Waldersatz im Zuge der Waldumwandlung sowie 2,2 ha für die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Weiterhin wird als Folge der erforderlichen Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ein rd. 460 m langer Wanderweg angelegt.

## 5.5 Maßnahmen zum Lärmschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Büro LAIRM CONSULT GmbH in 2016<sup>4</sup> die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen der Erweiterung der Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionen aufgezeigt und beurteilt.

Im westlichen Teil des Plangeltungsbereichs werden an den Gebäuden Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erreicht. Der geltende Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereichs teilweise überschritten, der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags wird innerhalb des gesamten südlichen Gewerbegebietes überwiegend, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts teilweise eingehalten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von gewerblichen Nutzungen vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Straße Herrenholz auch aus Belegenheitsgründen und aufgrund der Erschließung weder möglich noch sinnvoll.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz von Büronutzung im Plangeltungsbereich vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfolgt durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan 22.57.00 gemäß DIN 4109.

## 6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den unter Kap. 7.3 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen zur 120. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Bebauungsplan 22.57.00.

### 6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Planinhalte

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan ist im Plangeltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplans ausschließlich Wald dargestellt. Für den Plangeltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplans besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 22.56.00. Dieser Bebauungsplan setzt für den mittleren und östlichen Teil des Plangeltungsbereichs der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbeflächen fest, die zwischenzeitlich bereits bebaut sind. Für diesen Teil des Plangeltungsbereichs ist eine Anpassung der Darstellung "Wald" an die vorhandene Situation erforderlich, d.h. "Gewerbliche Baufläche".

Anlass für die 120. Änderung der Flächennutzungsplanung ist die geplante Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers nach Nordwesten in Richtung Autobahn A1.

Die Änderung der Flächennutzungsplanung ist erforderlich, weil die vorgesehene Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers innerhalb der bestehenden gewerblichen Baufläche nicht realisierbar und das geplante Vorhaben nach geltendem Planungsrecht ohne Änderung der Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist.

---

<sup>4</sup> LAIRM CONSULT GmbH 2016: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22.57.00 der Hansestadt Lübeck. Stand 18.07.2016

Hierfür muss in angrenzende Waldflächen und in das Landschaftsschutzgebiet "Trave - Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" eingegriffen werden. Somit ist neben der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.57.00 auch die Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

Für die Inanspruchnahme der vorhandenen Waldflächen im Plangeltungsbereich ist eine Waldumwandlung nach § 9 LWaldG zu beantragen und sind Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

Für den mittleren und östlichen des Plangeltungsbereichs ist eine Anpassung der Darstellungen an die vorhandene Situation erforderlich, d.h. "Gewerbliche Baufläche".

## **6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **a) Fachgesetzliche Grundlagen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

### **b) Fachplanerische Grundlagen**

Aktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47d Abs. 7 BImSchG vom 20.12.2013: Die Erweiterungsfläche weist im Tag-Abend-Nacht-Lärmindex gemäß Lärmaktionsplan eine hohe Lärmbelastung auf.

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein: Das Landschaftsprogramm enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II: Im Landschaftsrahmenplan sind die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" dargestellt.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für das Erweiterungsgebiet im Plangeltungsbereich dar: Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Flächen - Waldneuentwicklung. Weitere Einzelmaßnahmen sind nicht dargestellt.

Im Plan "Schutzgebietskonzept" wird das Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" im Bereich des Plangebietes dargestellt.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept "Erholung in Lübeck" wird der Plangeltungsbereich nicht als Erholungsgebiet dargestellt.

Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem: Im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem ist im Plangeltungsbereich kein Biotopverbund dargestellt.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser**

#### Ausgangssituation

Der natürliche geologische Untergrund im Erweiterungsgebiet des Plangeltungsbereichs ist aus weichseleiszeitlichem schwach humosem Sand bis Sand gebildet. Direkt an der Autobahn steht lehmiger Sand bis sandiger Lehm, in der Tiefe Lehmmergel. Die bestehenden Gewerbegebietsflächen sind stark versiegelt, so dass hier keine natürlich anstehenden Böden mehr vorkommen.

Im Landschaftsplan sind die Böden im Erweiterungsgebiet des Plangeltungsbereichs als Perkolationstyp (Dünen, Sand, Kies) und an der Autobahn als Vorrattyp (Geschiebemergel) bezeichnet.

In der Baugrunduntersuchung von IGB 2015<sup>5</sup> wurden in der Erweiterungsfläche unter den oberflächennahen Oberböden und Auffüllungen wasserdurchlässige Sande (die teils als Feinsande, mittelsandig, teils als Feinsande, mittelsandig, schluffig, zum Teil mit humosen Einschlüssen, klassifiziert wurden) bis in Tiefen zwischen 1,5 m und 5,7 m unter Geländeoberkante erkundet. Nachfolgend wurden gering wasserdurchlässige Geschiebemergel (Schluffe, sandig bis stark sandig, kiesig, tonig) angetroffen, die bis zu den Endteufen bei 10,0 m nicht durchstoßen wurden. Infolgedessen haben die Erweiterungsflächen eine gute Eignung für die Grundwasserneubildung.

Grundwasserspiegel wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung im August/September 2015 in Tiefen zwischen 1,9 m bis 5,2 m (Schichtenwasser im Geschiebemergel) unter der Geländeoberkante angetroffen. Auf absolute Höhen bezogen bedeutet dies, dass die Wasserstände zwischen + 17,31 m NHN und + 13,80 m NHN ermittelt wurden. Durch die Versiegelung im bestehenden Gewerbegebiet ist die Eignung des Gebietes für die Grundwasserneubildung bereits erheblich beeinträchtigt.

---

<sup>5</sup> IGB Ingenieurgesellschaft mbH 2015: Lübeck, Herrenholz 1, Chefs Culinar Nord GmbH & Co. KG - Gebäudeerweiterung. Erkundung und Untersuchung des Baugrundes, Beurteilung der Gründungsverhältnisse. Stand: 13.10.2015

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Neubebauung mit einem Anbau, Stellplätzen und Fahrwegen kommt es zu einer Neuversiegelung. Betroffen ist natürlich anstehender Boden, sodass natürliche Funktionen des Bodens verlorengehen. In den bestehenden Gewerbegebieten sind durch die vorhandene Versiegelung die Funktionen der Flächen für Boden und Grundwasser bereits erheblich beeinträchtigt. Es sind hier keine dauerhaften Entsiegelungen vorgesehen.

Das Niederschlagswasser von den zusätzlichen Dach- und Stellplatzflächen der Erweiterungsfläche im Westen des Plangeltungsbereichs wird auf dem Grundstück über Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht. Infolgedessen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen*

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen

In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind Grundwasserabsenkungen zu vermeiden.

- Vermeidung von Schadstoffemissionen

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen, ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe zu vermeiden.

- Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 sind zu berücksichtigen.

Für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und zu renaturieren bzw. rekultivieren.

- Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen und Stellplätzen der Erweiterungsfläche versickert in Mulden über den gewachsenen Oberboden (A-Horizont). Infolgedessen bleibt das Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten. Die nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Flächenversiegelung werden so vermieden.

### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen und auszugleichen. Die Quantifizierung des erforderlichen Ausgleichsumfanges basiert auf dem Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' vom 09.12.2013<sup>6</sup>.

Nach der Ermittlung und Bewertung von erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Eingriffe sind gemäß Anlage zu o.g. Runderlass im Plangebiet bezüglich des Schutzgutes Boden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, da

- Bodenart und -typ naturraumtypisch sind,
- der langfristig mittlere natürliche Flurabstand des Grundwassers mehr als einen Meter beträgt und
- die Flächen aufgrund der Lage zwischen der Autobahn A1 und dem Gewerbegebiet sowie aufgrund des geringen Flächenumfangs nicht dem Biotopverbund gemäß § 21 BNatSchG dienen.

Im Plangeltungsbereich sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung betroffen. Infolgedessen umfasst der erforderliche Ausgleich die Maßnahmen, die zum Ausgleich des betroffenen Schutzgutes Boden erforderlich sind.

Der für die Neuversiegelung im Plangeltungsbereich ermittelte Ausgleich wird auf einer externen Kompensationsfläche außerhalb des Plangeltungsbereichs zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten erbracht (siehe Ziffer 6.3.3).

Die für die Kompensation benötigte Fläche liegt innerhalb eines rd. 26 ha großen Gebietes, für das vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck das Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzept "Neue Koppel" erarbeitet wurde. Das Gebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" und ist im Landschaftsplan Lübeck als eine "Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche" mit dem Entwicklungsziel Neuwaldbildung dargestellt.

Innerhalb des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebietes sind für den B-Plan 22.57.00 rd. 5 ha reserviert. Innerhalb der rd. 5 ha werden rd. 3 ha mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen aufgeforstet sowie rd. 2 ha zu mesophilem Grünland entwickelt. Weiterhin wird als Folge der erforderlichen Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ein rd. 460 m langer Wanderweg angelegt.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt über eine Teilfläche der rd. 3 ha großen Ersatzaufforstungsfläche.

### **6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

#### Ausgangssituation

Klima: Im Plangeltungsbereich können gemäß Landschaftsplan zwei Klimatoptypen unterschieden werden: Waldklima sowie Industrie- und Gewerbeklima.

---

<sup>6</sup> Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170

Das Waldklima ist charakterisiert durch eine vergleichsweise hohe Luftfeuchtigkeit und Luftreinheit, niedrigere Temperaturen sowie geringere Windbewegung als in umgebenden offenen Gebieten. Die Luftreinheit ist durch die angrenzende Autobahn A1 allerdings beeinträchtigt.

Der Wald ist ein lokalklimatischer Ausgleichsraum für Siedlungsgebiete mit erhöhten Temperaturen und geringer Luftfeuchtigkeit. Die Ausgleichsfunktion der Waldflächen im Plangeltungsbereich wirkt sich nur auf die Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich positiv aus, da sich im weiteren Umfeld keine Siedlungsgebiete befinden.

Das Industrie- und Gewerbeklima ist charakterisiert durch relativ hohe Tagestemperaturen (Aufheizung) sowie durch die Abkühlung infolge der Wärmeabstrahlung in der Nacht. Das Gewerbeklima hat keine klimaverbessernde Funktion.

Luft: Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht in diesem Gebiet des Stadtteils Buntekuh ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die lokalklimatische Situation wird sich durch die Bebauung und den Baumverlust auf den versiegelten Erweiterungsflächen verändern. Die kleinräumige bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion der von der Erweiterung betroffenen Waldfläche geht durch die Zunahme des Versiegelungsgrades und den geplanten Baukörper verloren. Negative Auswirkungen auf die Ausgleichsfunktionen des gesamten großflächigen Waldes, der sich westlich an den Plangeltungsbereich anschließt, sind durch die geplante Bebauung allerdings nicht zu erwarten.

Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind insgesamt nicht zu erwarten.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen*

##### ➤ Vermeidung von Verschlechterungen lokalklimatischer Auswirkungen

Durch Begrünungsmaßnahmen (Fassaden-, Dachbegrünung oder Pflanzung von Bäumen) im Plangeltungsbereich werden die lokalklimatischen Auswirkungen der Bebauung gemindert. Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen verbessern hier die lokalklimatische Situation.

##### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Der Ausgleich für die kleinräumigen Betroffenheiten des Lokalklimas erfolgt über den vorgesehenen Ausgleich für die Neuversiegelung im Zuge des Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzeptes "Neue Koppel" (siehe Ziffer 6.3.3).

### **6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)**

#### Ausgangssituation

Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Bearbeitungsgebiet wurde im Januar 2015 eine Biotoptypenkartierung anhand des Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein) aus 2003 durchgeführt, mit der auch randlich an den Plangeltungsbereich angrenzende Flächen erfasst wurden. Dabei wurden auch beispielhaft Pflanzenarten festgehalten, die für die Biotoptypen bzw. Vegetationsbestände charakteristisch sind. Weiterhin wurde eine Bestandsaufnahme und –bewertung der Bäume im Plangeltungsbereich durchgeführt

Im Plangeltungsbereich befindet sich ein Teilgebiet des vorhandenen CITTI Großhandelslagers. Im Westen und Nordwesten grenzen Waldflächen an den Betriebsstandort.

Die nachfolgend beschriebenen Biotoptypen konnten im Untersuchungsgebiet der Biotoptypenkartierung festgestellt werden.

#### *Wälder, Gebüsche, Hecken und Baumbestände*

Ältere Waldstandorte befinden sich nur außerhalb des Plangeltungsbereichs. Hierbei handelt es sich um bodensauren Laubwald, der sich westlich und südwestlich außerhalb des Plangeltungsbereichs erstreckt und zum Landschaftsbereich Padelügger-Herrenholz gehört. Vorhanden sind hier Buchen bzw. Eichen-Buchenbestände im Baumholzalter, denen bereichsweise auch kleine Nadelholzanteile (z.B. Lärche, Fichte) beigemischt sind. In der Strauchschicht sind bereichsweise einzelne Stechpalmen oder kleine Fichtengruppen vertreten. Die überwiegend nur spärlich entwickelte Krautschicht zeigte Arten ärmerer bzw. weniger nährstoffreicher Standorte wie z.B. *Pteridium aquilinum* (Adlerfarn) und *Dryopteris carthusiana* (Dorniger Wurmfarne). Die Waldflächen sind von alten, durchgewachsenen Knicks umgeben.

Die Waldflächen im Westen des Plangeltungsbereichs gehören zum Biotoptyp "Sonstige Forstflächen/ Laubholzbestände mit heimischen und nicht heimischen Baumarten". Hierbei handelt es sich um etwas jüngere Waldbestände (überwiegend Stangenholzalter, bereichsweise im Übergang zum schwachen Baumholzalter), die sich aus im Umfeld der Autobahn bzw. der Gewerbegebiete angelegten Aufforstungen entwickelt haben. Überwiegend sind hier gemischte Laubholzbestände vorhanden, in denen sowohl heimische als auch nicht heimische Baumarten vertreten sind.

Die Waldbestände nordwestlich des vorhandenen Betriebsstandortes weisen Baumarten wie Birke, Erle, Espe, Sal-Weide, Eberesche, Stiel-Eiche und Rot-Eiche auf und befinden sich im Stangenholzalter, wobei einige etwas ältere Pappeln, Weiden und Birken vorhanden sind. In der Strauchschicht sind neben jüngeren Exemplaren der o.g. Baumarten auch Ziersträucher vertreten. Die Krautschicht ist durch Arten frischer bis etwas feuchter, eher nährstoffreicher Standorte geprägt. Neben der auch hier mit relativ großen Anteilen vorhandenen *Stellaria holostea* (Echte Sternmiere) sind z.B. Arten wie *Ajuga reptans* (Kriechender Günsel), *Geum urbanum* (Echte Nelkenwurz) und *Glechoma hederacea* (Gundermann) häufig vertreten.

In der westlichsten Parzelle des auch hier überwiegend im Stangenholzalter befindlichen Waldbestandes, an den von Westen eine Ackerfläche angrenzt, ist die Esche die dominierende Baumart, wobei die Bäume z.T. deutliche Schäden aufweisen und einige bereits umgestürzt sind. In der Krautschicht sind Arten wie z.B. *Stellaria holostea* (Echte Sternmiere), *Dryopteris filix-mas* (Gewöhnlicher Wurmfarne) und *Rubus idaeus* (Himbeere) vorhanden, im Bereich des benachbarten Waldweges auch Arten feuchterer Standorte bzw. Verdichtungszeiger wie z.B. *Juncus effusus* (Flatter-Binse).

Einzelbäume sind im Plangeltungsbereich im Bereich der vorhandenen Gewerbegrundstücke vorhanden, und zwar vor allem in den Randbereichen zu den angrenzenden Waldflächen oder in der Nähe der Gebäude bzw. im Stellplatzbereich.

Es handelt sich um jüngere Bäume bzw. Bäume mittleren Alters, überwiegend mit Stammdurchmesser zwischen 15 und 30 cm. Vorherrschende Arten sind Buche, Eiche und Berg-Ahorn. Mit geringeren Anteilen ist auch die Eberesche vertreten.

Die Bäume sind in vielen Fällen durch die benachbarten Waldbäume bedrängt bzw. weisen aufgrund eng benachbarter Gebäude nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten auf. Die Bäume im Randbereich von Fahrwegen und Stellplätzen unterliegen einer regelmäßigen Pflege, um das Lichtraumprofil für die Fahrzeuge zu gewährleisten.

### *Siedlungsbiotope*

Siedlungsbiotope nehmen einen großen Teil des Plangeltungsbereichs ein. Es handelt sich hierbei um vorhandene Betriebsstandorte, die als Gewerbegebiet / Gewerbebetrieb einzustufen sind. Die zentralen Teilgebiete der Grundstücke sind mit großflächigen Gebäudekomplexen bebaut, die von befestigten Flächen umgeben sind. Diese werden als Fahrwege und Stellplätze für Pkw und Lkw genutzt.

In den Randbereichen der befestigten Flächen und in geringerem Umfang auch im Randbereich der Gebäudekomplexe befinden sich gehölzgeprägte Grünflächen mit Strauchpflanzungen und Bodendeckern. Diese Grünflächen stellen auch die Standorte der Einzelbäume der Betriebsgelände dar.

### Bewertung der Vegetationsstrukturen und Schutzstatus

Die Bedeutung der Biotoptypen ist von der Naturnähe, der Seltenheit, der Nutzungsintensität, der Vielfalt und dem Vorhandensein besonderer Standortbedingungen, z.B. besonders nasser oder besonders trockener bzw. nährstoffarmer Bedingungen, abhängig.

Da es sich im Plangeltungsbereich um Gewerbegebiete mit umgebenden, vergleichsweise jungen Waldbeständen handelt, sind die Wertigkeiten der Biotoptypen überwiegend nur gering bis mittel ausgeprägt. Die Waldfläche im Westen des Plangeltungsbereichs zeigt eine mittlere Wertigkeit.

Geringe Wertigkeiten weisen die Grünflächen im Bereich vorhandener Gewerbe- und Straßenflächen auf. Die geringste Wertigkeit zeigen bebaute und befestigte Flächen, d.h. der größte Teil der vorhandenen Betriebsgelände. Ein Teil der Bäume im westlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs ist gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt, da sie die dort festgelegten Mindestgrößen erreicht haben.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den geplanten Anbau und die neuen Stellplätze auf der westlichen Erweiterungsfläche gehen "Sonstige Forstflächen / Laubholzbestände mit heimischen und nicht heimischen Baumarten" verloren.

Weiterhin geht ein Teil des vorhandenen Einzelbaumbestandes im Plangeltungsbereich verloren.

Abgesehen von durch die Planung betroffene Bäume, die unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung stehen, gehen keine geschützten Biotope verloren.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen*

##### ➤ Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzstrukturen

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Gehölzbeständen sind die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche dürfen nicht befahren werden, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

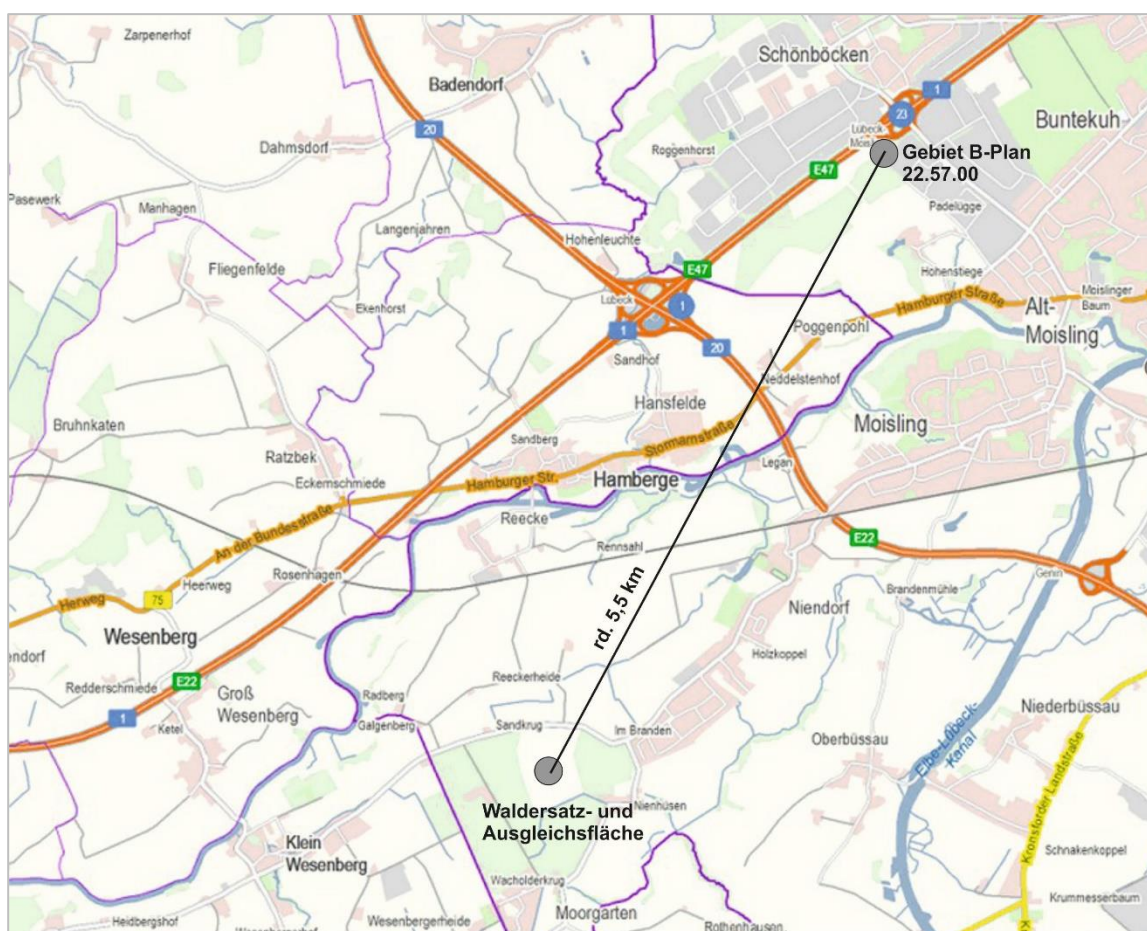
#### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Für Baumverluste besteht gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck ein Ersatzbedarf. Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird der Ersatzbedarf für die Bäume durch Neuanpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen kompensiert werden.

Weiterhin besteht ein Kompensationsbedarf für den Verlust des Biotoptyps "Sonstige Forstflächen/Laubholzbestände mit heimischen und nicht heimischen Baumarten". Damit sind im Plangeltungsbereich bezüglich des Schutzgutes Pflanzen auch Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Infolgedessen sind zusätzlich zu den Erfordernissen und Maßnahmen für die Flächen mit allgemeiner Bedeutung weitere Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen.

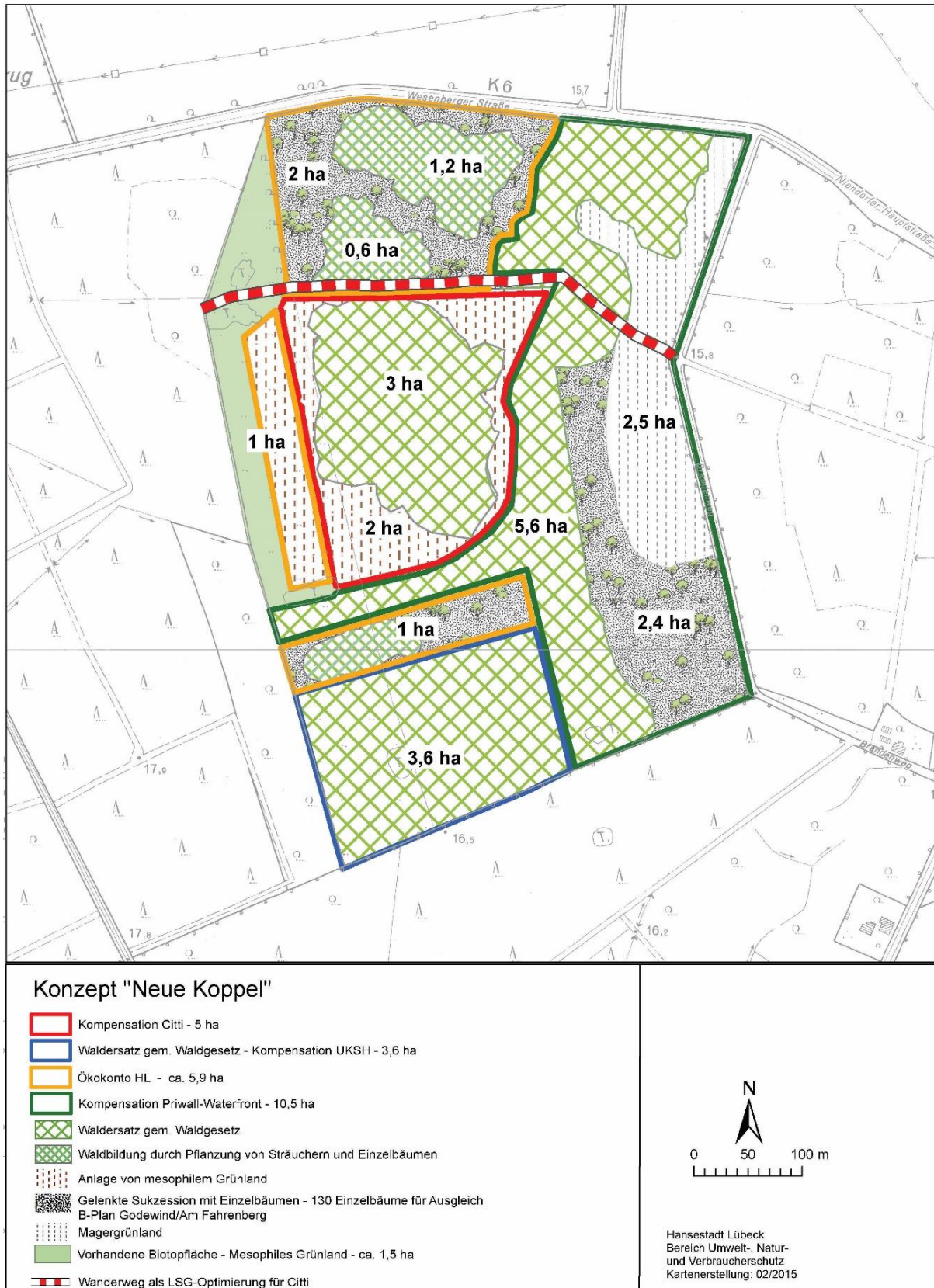
Die Rodung der Teilfläche des Waldes wird im Rahmen einer Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG genehmigt. Gemäß Schreiben des LLUR vom 11.09.2012<sup>7</sup> wird mit der Ersatzaufforstung in der Regel auch der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff (= Waldumwandlung) erbracht.

Der für die Waldumwandlung im Plangeltungsbereich ermittelte Waldersatz wird auf einer externen Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereichs zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten erbracht (siehe Abb. 1).



**Abb. 1: Lage der Waldersatz- und Ausgleichsfläche**

<sup>7</sup> LLUR 2012: Abgrenzung forstrechtlicher von naturschutzrechtlichen Kompensationsanforderungen im Rahmen von Waldumwandlungsverfahren. Schreiben des LLUR Flintbek, Herr Kremkau vom 11.09.2012.



**Abb. 2: Übersichtplan Ausgleichsflächenkonzept "Neue Koppel"**

Die für die Kompensation benötigte Fläche liegt innerhalb eines rd. 26 ha großen Gebietes, für das vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck das Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzept "Neue Koppel" erarbeitet wurde. Das Gebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal"

und ist im Landschaftsplan Lübeck als eine "Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche" mit dem Entwicklungsziel Neuwaldbildung dargestellt.

Innerhalb des bisher als Acker genutzten Gebietes sind für den B-Plan 22.57.00 rd. 5 ha reserviert (siehe Abb. 2). Innerhalb der rd. 5 ha werden rd. 3 ha mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen aufgeforstet sowie rd. 2 ha zu mesophilem Grünland entwickelt. Weiterhin wird als Folge der erforderlichen Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ein rd. 460 m langer Wanderweg angelegt.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen erfolgt multifunktional über die erforderliche Waldersatzfläche innerhalb der rd. 3 ha großen Aufforstungsfläche.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Biotoptyp Wald decken multifunktional auch den artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf für Brutvögel ab (siehe Ziffer 6.3.4). Dies ist durch die Entwicklung von gleichartigen Strukturen möglich (Anpflanzung eines geschlossenen Gehölzbestandes).

### **6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)**

Als Grundlage für die Darstellung der Fauna im Geltungsbereich und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung wurde vom Biologenbüro BBS Büro Greuner-Pönicke aus Kiel eine artenschutzrechtliche Prüfung<sup>8</sup> erstellt.

#### Ausgangssituation

Brutvögel: In den Waldbäumen können diverse Gehölzbrüter unter den Vogelarten Brutraum finden. Es sind überwiegend Freibrüter wie Amsel, Zilpzalp oder Grünfink zu erwarten. Für Höhlenbrüter sind im betroffenen Bereich in Gehölzen eher keine geeigneten Strukturen vorhanden. Es sind hier Vorkommen kleinerer Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise nicht auszuschließen. Nischenbrüter können zudem in geschützten Astgabeln mit geeigneter Struktur Nistplätze finden. So brüten Kohl- und Blaumeise und Zaunkönig gelegentlich auch z.B. in Astgabeln, hier u.U. in dichteren durchgewachsenen Bereichen.

Empfindliche Arten und typische Waldvögel sind aufgrund der Größe des Gehölzes möglich, werden aber v.a. im westlichen Bereich mit älteren größeren Bäumen vorkommen. So können Spechte, Eulen und Greifvögel hier Höhlen- und Horstbäume finden. Die möglichen Brutstandorte dürften v.a. für diese Arten in größeren Gehölzen im Westen liegen. Bodenbrüter, wie Waldschnepfe, können in allen Teilen vorkommen, jedoch sind diese aufgrund der vorhandenen Störungen nahe von angrenzenden Gewerbeflächen und der Autobahn A1 mit der Störfunktion durch einen dauerhaften Lärmpegel nicht zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung des Untersuchungsraums für Rastvögel ist nicht gegeben.

Fledermäuse: In der Fläche des gesamten Waldes sind in Großbäumen Fledermäuse mit Quartieren zu erwarten. Lichtungen und der Knick können Jagdhabitats sein, Waldränder Flugleitlinien. Die älteren Bäume stehen außerhalb des Plangeltungsbereichs, einige größere Bäume tlw. mit Höhlen, findet man ebenfalls außerhalb des Plangeltungsbereichs. In der von der Erweiterung betroffenen Waldfläche können folgende Arten potenziell als Nahrungsgäste vorkommen: Breitflügel-, Zwerg-, Rohhaut- und Wasserfledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr.

---

<sup>8</sup> BBS Büro Greuner-Pönicke 2015: Hansestadt Lübeck. Bebauungsplan Nr. 22.57.00 Herrenholz Nord. Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand: 17.08.2015.

Im Vorhabenbereich der Gewerbeerweiterung befinden sich keine älteren Bäume mit Höhlen, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden könnten.

Als Nahrungsraum zur Jagd nach Insekten können Arten wie die Zwergfledermaus oder auch Breitflügelfledermaus mit Quartieren in angrenzenden Gebäuden den Planungsraum nutzen. Die etwas mageren trockeneren Flächen außerhalb des Plangeltungsbereichs stellen eine gute Nahrungsgrundlage dar. Aufgrund der geringen Größe besitzt die von der Erweiterung betroffene Fläche selbst jedoch keine essentielle Bedeutung zur Nahrungssuche, die Bedeutung ist als gering zu bewerten.

Weitere Arten: Mit Vorkommen weiterer europäisch oder streng geschützter Arten ist im Bereich der Erweiterung der Gewerbefläche nicht zu rechnen. Für ein Vorkommen der Haselmaus sind hier die Gehölze und der Unterwuchs wenig geeignet. Im gesamten Waldbereich können jedoch in einigen Bereichen mit Brombeere und Himbeere auch Haselmäuse als Art der Wälder angenommen werden. Es wird daher als Potenzial angenommen, dass Tiere auch zeitweise die Erweiterungsfläche nutzen.

Das Vorkommen von Amphibien oder Reptilien ist möglich, denkbar ist das Vorkommen von Blindschleiche und Waldeidechse dauerhaft sowie von Amphibien im Sommerlebensraum. Das Potenzial wird hier daher im Erweiterungsbereich für folgende Arten auch als Sommerlebensraum angenommen: Grasfrosch, Erdkröte, Teichmolch.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Brutvögel: Während der Bauarbeiten kann es zu Störungen durch Baulärm kommen. Dieser ist jedoch zeitlich begrenzt. Zudem können Bewegungen von Menschen und Kraftfahrzeugen und die entstehenden Geräusche empfindliche Arten vergrämen. Betroffene Arten könnten Vogelarten der angrenzenden Waldbereiche sein. Bauarbeiten in der Brutzeit könnten Vögel oder Eier töten.

Es verbleiben nach Entfernung der im Plangeltungsbereich stehenden Bäume weitere Waldflächen und die Großbäume auf dem Knick und auch die Kleingewässer mit Gehölzbestand im Umfang von ca. 2 ha außerhalb des Plangeltungsbereichs. Der Verlust betrifft einen Streifen von jüngeren Gehölzen ohne besondere Biotopfunktion, wie Höhlenbäume oder Horstbäume.

Durch die Inanspruchnahme von Flächen und die damit verbundene Entfernung von Bäumen kommt es zu einem Verlust von Lebensraum (Nahrungs-, Ruhe- und Brutraum) von Vogelarten der Gehölze. Bei den möglicherweise betroffenen Arten handelt es sich um verbreitete, wenig störungsempfindliche Arten der Gehölzfreibrüter. Höhlenbrüter oder Greifvögel sind nicht betroffen.

Fledermäuse: Durch den Verlust der Bäume und Umwandlung in ein Baufeld geht eine Nahrungsfläche mit geringer Bedeutung verloren. Geeignete Nahrungsflächen bleiben im direkten Umfeld erhalten. Auch die Verschiebung des Waldrandes bedeutet keinen Verlust der Flugachse. Da die Gehölze keine Quartierfunktion haben, ist das Töten von Tieren nicht zu erwarten. Störungen durch Licht werden ebenfalls nicht in erheblich veränderter Weise erfolgen und der Lebensraumverlust ist nicht als Lebensstätte oder deren Zerstörung zu werten.

Weitere Arten: Es wurde das Vorkommen von Haselmäusen nicht ausgeschlossen. Die vorrangigen Flächen für die Art dürften jedoch angrenzende dichtere Gehölzbestände mit Himbeere oder Brombeere oder höherem Haselbestand sein. Die Art kann jedoch in die Vorhabenfläche einwandern und daher wäre eine Tötung von Tieren durch Bauarbeiten möglich. Eine Störung der Art ist nicht anzunehmen, da die Tiere kaum störungsempfindlich sind. Der Lebensraum selbst ist nicht von Bedeutung, so dass durch Erhalt der weiteren Waldbereiche keine Lebensstätte betroffen ist.

Betroffenheiten weiterer europäisch oder streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Für Reptilien kann ein Verlust der Fläche als Lebensraum von Waldeidechse und Blindschleiche

angenommen werden, die jedoch auch die nach Norden und Westen angrenzenden Flächen nutzen werden. Dieses gilt auch für die Amphibien, deren Laichgewässer nicht betroffen sind, der Sommerlebensraum wird nicht erheblich verkleinert. Das Töten von einzelnen Tieren bei den Bauarbeiten ist jedoch möglich.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen*

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG der geschützten Brutvögel der Gehölze und der Haselmaus sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

##### ➤ Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

In der Brutzeit können Niststätten in den Gehölzen auf der Vorhabenfläche nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung von Tieren zu vermeiden, müssen Eingriffe in die Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit stattfinden. Um Haselmäuse nicht zu Töten ist es erforderlich, die Aktivitätszeit der Tiere von Mitte März bis Mitte Oktober bei der Gehölzfällung und –rodung auszusparen.

Infolgedessen liegt die Zeit für die Umsetzung der Eingriffe in Gehölzbestände zwischen 1. November und dem 28./29. Februar.

- CEF-Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

##### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten von Vogelarten der Gehölze wird die Neuschaffung von Gehölzstrukturen erforderlich. Dieses kann mit dem Waldausgleich erfolgen. Eine zeitliche Lücke zwischen Eingriff in die Gehölze und Ausgleich ist hinnehmbar, da es sich um nicht gefährdete, verbreitete Arten handelt.

Der Waldausgleich kann auch den im Plangeltungsbereich betroffenen Arten als Ausgleichshabitat nach dem Aufwachsen dienen. Insbesondere die Lage an bestehendem älterem Wald im Westen, Süden und Osten (Bartelsholz) ist günstig zu bewerten. Die Entfernung mit 5,5 km zur Waldausgleichsfläche ist vertretbar, da die Arten nicht gefährdet sind und in dem Waldausgleichsbereich ebenfalls vorkommen werden und auch dort bezüglich des guten Erhaltungszustandes der Arten gefördert werden können.

### **6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

#### Ausgangssituation

Das Landschaftsbild außerhalb der Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich wird nur durch Wald geprägt. Die Waldflächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Schönheit in hohem Maße. Der Landschaftsplan bewertet die Waldflächen daher mit hohem Wert (Wertstufe 2). Die Flächen haben zudem an vielen Standorten im Stadtgebiet große Bedeutung für die Erholung, wobei der Wert für die Erholung im Plangeltungsbereich als sehr gering anzusehen ist: Die Nähe der Autobahn A1 führt zu hohen Lärmbelastungen des Waldes und das Fehlen von Spazier- und Wanderwegen lädt nicht zur Erholung ein. Die Waldfläche im Plangeltungsbereich

wird im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept "Erholung in Lübeck" auch nicht als Erholungsgebiet dargestellt.

Die bestehenden Gewerbeflächen sind Teil eines großflächigen Gewerbegebietes im Nordwesten von Lübeck. Die Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Schönheit in sehr geringem Maße. Versiegelte Flächen, z.B. mehrspurige Straßen, Großgewerbe sind in dieser Wertstufe charakteristisch für diesen Landschaftsbildtyp.

Der Landschaftsplan bewertet die Gewerbe- und Verkehrsflächen daher mit sehr geringem Wert (Wertstufe 5). Die Flächen haben zudem eine sehr geringe bis keine Bedeutung für die Erholung.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Erweiterung der Gewerbeflächen geht der in diesem Bereich durch Wald geprägte Charakter durch den vollständigen Verlust der Bäume verloren. Die bestehenden Gewerbeflächen werden nicht verändert.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Der Verlust einer Teilfläche des Waldes wird von den öffentlich zugänglichen Wegen und Straßen optisch nicht sichtbar sein, da einerseits die bestehenden Gebäude die Sicht auf die Erweiterungsfläche verhindern und andererseits die großen verbleibenden Waldflächen die Sicht auf die umgewandelten Flächen aus den übrigen Himmelsrichtungen verhindern.

Durch das Fehlen von offiziellen Spazier- oder Wanderwegen sowohl innerhalb als auch außerhalb der betroffenen Waldfläche besteht für Erholungssuchende auch keine Möglichkeit, die Auswirkungen des Waldflächenverlustes optisch wahrzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten für die Eingriffe in den Biotoptyp Wald und in das Landschaftsschutzgebiet, in Verbindung mit der Anlage eines rd. 460 m langen Wanderweges, decken multifunktional auch den Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholung ab.

### **6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit**

#### Ausgangssituation

An die geplante Erweiterungsfläche grenzen keine wohnbaulich genutzten Flächen oder andere schutzwürdige Nutzungen. Die Erweiterung besteht aus einem neuen gewerblich genutzten Anbau an das bestehende gewerblich genutzte Gebäude und aus dem Bau von Stellplätzen. Die Erschließung des Gewerbegrundstücks erfolgt weiterhin über die Straße Herrenholz, an die ebenfalls nur gewerblich genutzte Grundstücke grenzen. Es werden keine neuen Straßenverkehrsflächen gebaut; der Querschnitt der Straße "Herrenholz" wird nicht verändert.

Betroffenheiten ergeben sich für die Büronutzungen im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

## a) Lärmbelastung

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die räumliche Erweiterung wird der Lkw- und Pkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände und auch auf der Straße "Herrenholz" gegenüber der bestehenden Situation zunehmen. Für die geplante Erweiterung der Lagerflächen ergibt sich ein Neuverkehr von rd. 90 Kfz/Tag und Richtung. Hiervon sind ca. 40 Kfz Lieferfahrzeuge (siehe Ziffer 5.2).

Aufgrund der Lage der Erweiterungsflächen direkt an der Zu- und Abfahrt der Autobahn und der Lage innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes mit einem ausreichend dimensionierten Straßennetz für An- und Abfahrten sind keine wohnbaulich genutzten Flächen durch Lärm betroffen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Büro LAIRM CONSULT GmbH in 2016<sup>9</sup> die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionen aufgezeigt und beurteilt (siehe Ziffer 5.5).

Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: Zusammenfassend ergeben sich an Gebäuden im Plangebiet im straßennahen Bereich der Straße Herrenholz Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts. Im Nordwesten des Plangeltungsbereichs werden auf den Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erreicht. Der geltende Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereichs teilweise überschritten, der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereichs überwiegend, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts teilweise eingehalten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von gewerblichen Nutzungen vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Straße Herrenholz auch aus Belegenheitsgründen und aufgrund der Erschließung weder möglich noch sinnvoll.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz von Büronutzung im Plangeltungsbereich vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfolgt durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan 22.57.00 gemäß DIN 4109.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen*

##### ➤ Technische Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmemissionen

Zur Vermeidung von unnötigen Lärmemissionen während der Bauphase, kommen nur Baumaschinen und Baufahrzeuge zum Einsatz, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

---

<sup>9</sup> LAIRM CONSULT GmbH 2016: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22.57.00 der Hansestadt Lübeck. Stand 18.07.2016

### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen durch Lärm zu erwarten.

## **b) Belastung mit Luftschadstoffen**

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck liegt der Plangeltungsbereich in einem großflächigen Gebiet mit einem Luftgüte-Index mittlerer Qualität. Westlich des Plangeltungsbereichs ist im Landschaftsplan beidseitig der Autobahn A 1 sowohl auf direkt angrenzenden Acker- als auch in direkt angrenzenden Waldflächen der Luftgüte-Index "Hohe Qualität" dargestellt. Infolgedessen ist davon auszugehen, dass sich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Autobahn A 1 die Luftgüte nicht verändern und demnach die Luftschadstoffbelastung für die arbeitenden Menschen im Gewerbegebiet nicht zunehmen wird.

Zudem kommt der Wind überwiegend aus westlicher bis südwestlicher Richtung, d.h. aus Richtungen, die durch landwirtschaftliche Nutzflächen oder Wald und nicht durch den Straßenverkehr auf der Autobahn A1 geprägt sind. Das Heranrücken der Gewerbegebietsflächen an die Autobahn A1 wirkt sich aufgrund der vorherrschenden Windrichtungen nicht nachteilig auf die Büronutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs aus.

Durch die Zunahme des Lkw- und Pkw-Verkehrs wird der verkehrsbedingte Ausstoß von Luftschadstoffen innerhalb des Plangeltungsbereichs leicht zunehmen. Die Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs sind aufgrund der geringfügigkeit der Verkehrszunahme und der vorherrschenden Windrichtungen als nicht erheblich einzuschätzen. Wohnbaulich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen*

##### ➤ Technische Maßnahmen zur Vermeidung von Staubemissionen

Möglichen Staubemissionen wird durch betriebliche Maßnahmen entgegengewirkt. Dabei werden die Fahrwege für Baufahrzeuge und Lagerflächen bei Bedarf befeuchtet und - soweit sie befestigt sind - bei Bedarf gereinigt.

#### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen durch Luftschadstoffe zu erwarten, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz vor Luftschadstoffe erforderlich werden.

## **c) Erholung**

- siehe Ausführungen unter Kap. 6.3.5 (Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft).

## **6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

### Ausgangssituation

Kulturgüter: Im Plangeltungsbereich sind keine Kulturgüter bekannt. Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Mit seiner Lage berührt der Plangeltungsbereich eine Sichtachse (Streckensichten 20 und 22) auf das UNESCO-Welterbe "Lübecker Altstadt". In einer solchen Sichtachse darf der Blick auf die Lübecker Altstadtsilhouette nicht durch die Höhenentwicklung baulicher Anlagen beeinträchtigt werden.

Sonstige Sachgüter: Als "Sonstige Sachgüter" im Sinne des UVP-Gesetzes sind im Plangeltungsbereich die bestehenden gewerblich genutzten Gebäude einzustufen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Kulturgüter: Es gibt keine Beeinträchtigungen von Kulturdenkmälern.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Gebäuden im Plangeltungsbereich und seinem Umfeld. Negative Auswirkungen auf die Blickmöglichkeiten auf die Lübecker Altstadt im Bereich der Sichtachse werden nicht erwartet.

Sonstige Sachgüter: Mögliche Wirkungen durch die geplanten Bautätigkeiten, wie z.B. Erschütterungen oder Grundwasserabsenkungen, die sich direkt oder indirekt auf umliegende Bestandsgebäude auswirken können, sind nicht zu erwarten.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Erweiterung der Gewerbefläche im westlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kulturgütern oder "Sonstiger Sachgüter" zu erwarten, so dass keine Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

### **6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und –wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangeltungsbereich wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

#### Schutzgut Menschen

Der Mensch steht sowohl als Teil seiner Lebensumwelt als auch durch seine Nutzungsansprüche in einem besonderen Verhältnis zum Naturhaushalt und damit zu den Schutzgütern. Die vom Menschen ausgelösten Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter haben immer auch Rückwirkungen auf den Menschen und die für ihn relevanten Nutzungen. Im Folgenden sind die wichtigsten Nutzungen und Funktionen der einzelnen Schutzgüter für den Menschen beispielhaft aufgezeigt:

##### *Boden*

- Produktionsfläche für Holz
- Speicherraum für Niederschlags- und Trinkwasser
- Filter-/Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen

##### *Wasser*

- Trinkwasservorrat
- Bedeutung als Strukturelement für die Landschaft

##### *Klima/Luft*

- Wohlbefinden/Gesundheit

### *Pflanzen/Tiere*

- Sicherung einer Artenvielfalt
- Naturerlebnis

### *Landschaft*

- Erholung

### Schutzgut Tiere

Für die Fauna stellt der Verlust von Vegetationsflächen eine Beseitigung von Lebensraum dar. Viele Pflanzen dienen der Fauna als Nahrungsgrundlage; dadurch wirkt ein Verlust von Vegetation auch auf die Fauna. Da im Plangeltungsbereich durch das Vorhaben teilweise Waldflächen betroffen sind, sind die Wechselwirkungen zwar nachteilig, aufgrund der noch verbleibenden großen Waldflächen aber nicht erheblich nachteilig.

### Schutzgut Pflanzen

Pflanzen wirken als "Luftfilter", indem sie der Luft Sauerstoff zuführen, CO<sub>2</sub> entziehen sowie Stäube und Luftschadstoffe binden. Bei Verlust entfällt diese Entlastung für das Schutzgut Luft.

Da die Bestäubung und Verbreitung zahlreicher Pflanzenarten auch von Tieren abhängig ist, wirkt eine Beeinträchtigung der Fauna auch auf die Vegetation und umgekehrt.

### Schutzgut Boden

Durch Flächeninanspruchnahme wie Versiegelungen kommt es zu einer Beeinflussung der Standortbedingungen des Bodens und seiner Funktionen. Diese können sich über verschiedene Wirkungswege wie Boden -> Wasser -> Menschen oder Boden -> Pflanze -> Tier/Menschen auswirken.

### Schutzgut Wasser

Eine Beeinflussung des Wasserhaushalts, z.B. des oberflächennahen Grundwassers, wirkt sich auch auf den Boden, die Bodenentwicklung und die Stoffverlagerung im Boden aus. Da im Plangeltungsbereich das Niederschlagswasser vor Ort versickern soll, sind die Wechselwirkungen nicht erheblich.

### Schutzgut Luft

Über den Luftpfad transportierte Stoffe können den Menschen direkt über die Atemluft und über die Nahrungskette erreichen. Durch den Verlust von Teilflächen eines Waldes gehen die Luftregenerationsfunktionen dieser Gehölze verloren. Durch den Waldersatz im Umfang von 1 : 2 ist von einem Ausgleich dieses Verlustes auszugehen, so dass nicht mit einer erheblichen Zunahme der genannten Auswirkungen zu rechnen ist.

### Schutzgut Klima

Durch den Verlust von Teilflächen eines Waldes gehen die klimatischen Ausgleichsfunktionen zum Wohle des Schutzgutes Menschen verloren. Durch den Waldersatz im Umfang von 1 : 2 ist von einem Ausgleich dieses Verlustes auszugehen, so dass nicht mit einer erheblichen Zunahme der genannten Auswirkungen zu rechnen ist.

### Schutzgut Landschaft

Da sich die Landschaft aus den einzelnen Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft sowie der gesamtästhetischen Wirkung des betrachteten Raumes zusammensetzt, gelten für die Landschaft die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen. Weiterhin sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### **Biologische Vielfalt**

Durch die Überlagerung der verfügbaren und im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten Daten zu planungsrelevanten Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse) mit den im Untersuchungsraum vorhandenen Biototypen werden Aussagen zur Lebensraum- und Artenvielfalt getroffen. Im vorliegenden Fall wurde eine inhaltliche Einschränkung auf die planungsrelevanten Zusammenhänge des Arten- und Biotoppotenzials vorgenommen.

Wichtiger Bestandteil der fragestellungsbezogenen Betrachtung einer biologischen Vielfalt ist der Erhalt vorhandener Biotop- und Artenpotenziale und die Entwicklung sowohl qualitativ und funktional defizitärer Landschaftsausschnitte als auch die räumliche Vernetzung bestehender und zu entwickelnder Biotopflächen.

In planerischer Hinsicht stellen das landesweite Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem sowie die Eignungsflächen für den Aufbau eines Biotopverbundes im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck eine übergeordnete Planungsebene dar, auf der die übergeordneten fachlich-ökologischen Belange von Arten- und Biotopschutz berücksichtigt werden. Hierbei haben die Waldflächen im Westen des Plangeltungsbereichs gemäß der Darstellung im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck eine Bedeutung für den lokalen Biotopverbund.

Auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt die Bewertung der biologischen Vielfalt auch unter Verwendung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung und der artenspezifischen Aussagen des Fachgutachtens verbal-argumentativ.

Insbesondere die vorhandenen Gehölzstrukturen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs (Wälder, Knicks, Einzelbäume) in Verbindung mit den ackerbaulich genutzten Produktionsflächen im Wechsel angebaute Fruchtfolgen stellen wichtige Brut- und Nahrungshabitate für die untersuchten Vogel- und Fledermausarten dar.

In der Darstellung der erweiterten Gewerbefläche im westlichen Teil des Plangeltungsbereichs wurden die Daten und Aussagen der Biototypenkartierung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung z.B. bezüglich der ökologischen Wertigkeit und der damit verbundenen Ausgleichsermittlung berücksichtigt.

Insgesamt weisen der Plangeltungsbereich und seine Randbereiche außerhalb des Gewerbegebietes Teilflächen mit Bedeutung für die biologische Vielfalt auf (Wälder, Knicks, Einzelbäume, Kleingewässer). Gegenüber dem Vorhaben besteht im Plangeltungsbereich daher eine mittlere Empfindlichkeit.

### **6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

Im Plangeltungsbereich selbst sind keine NATURA 2000-Gebiete vorhanden, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

In mindestens 1,1 km Entfernung liegt südlich des Plangeltungsbereichs das FFH-Gebiet "Travetal" (DE 2127-391). Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 1.280 ha liegt zwischen dem Wardersee

nordöstlich von Bad Segeberg und dem westlichen Siedlungsgebiet von Lübeck. Es umfasst den Mittel- und Unterlauf der Trave mit ihrem Talraum und begleitenden Bachschluchten.

Das übergreifende Schutzziel für das Travetal ist die Erhaltung des ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume. Insbesondere soll die Funktion als Wanderkorridor zwischen dem Östlichen Hügelland und der Ostsee sowie die Bedeutung für Neunaugen, Fische und die Gemeine Flussmuschel erhalten werden. Besonders wichtig sind hierbei die Erhaltung weitgehend naturnaher Gewässerstrecken, des vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbildes der Trave und eines naturraumtypischen Wasserhaushaltes sowie einer guten Wasserqualität. Für die prioritären Salzwiesen, Schlucht- und Auwälder sowie die kalkreichen Niedermoore und die Gemeine Flussmuschel soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Die Erweiterung von Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand des FFH-Gebietes und dessen Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung nicht relevant. Denkbare Fernwirkungen durch betriebs- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Lebensraumes, ausgehend von den Gewerbeflächen und dem Straßenverkehr, treten auf die Distanz von über 1,1 km zum Plangeltungsbereich und jenseits der Bundesstraße 75 nicht in Erscheinung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des FFH-Gebietes und seiner Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist daher nicht ableitbar.

In mindestens 2,9 km Entfernung liegt nordwestlich des Plangeltungsbereichs das FFH-Gebiet "Wüstenei" (DE 2129-353). Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 227 ha liegt etwa 7 km westlich von Lübeck. Das leicht hügelige Gelände besteht zu knapp 1/3 aus Wald unterschiedlicher Ausprägung und zu etwa 2/3 aus ungedüngtem Mäh- und Weidegrünland. Im Grünland befinden sich zahlreiche kleine Niedermoor-Senken und Tümpel.

Übergreifendes Schutzziel für die Wüstenei ist die Erhaltung eines ungestörten Lebensraumkomplexes mit seinem naturnahen Gewässernetz, auch als Lebensraum für den Kammmolch. Insbesondere sollen magere, artenreiche Grünländer, das gut ausgeprägte Knicknetz mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen und Gebüsch sowie naturnahe Waldgebiete mit ihren Feucht- und Bruchwaldanteilen erhalten werden.

Die Erweiterung von Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand des FFH-Gebietes und dessen Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung nicht relevant. Denkbare Fernwirkungen durch betriebs- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Lebensraumes, ausgehend von den Gewerbeflächen und dem Straßenverkehr, treten auf die Distanz von über 2,9 km zum Plangeltungsbereich und jenseits der Autobahn 1 nicht in Erscheinung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des FFH-Gebietes und seiner Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist daher nicht ableitbar.

#### **6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)**

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre im mittleren und östlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs auf den bestehenden gewerblichen Bauflächen weiterhin Wald dargestellt, obwohl tatsächlich eine gewerbliche Nutzung stattfindet. Hierdurch würden sich gegenüber der Darstellung in der 120. Änderung des Flächennutzungsplans bei den Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter keine Änderungen ergeben, da die Walddarstellung dem aktuellen Planungsrecht aus dem Bebauungsplan 22.56.00 nicht entspricht.

Bei Nichtdurchführung der Planung im westlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs würden durch den Verbleib des Waldes die nachteiligen Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter unterbleiben. Der Wert des Waldes für die abiotischen und biotischen Schutzgüter würde in den kommenden Jahren durch das Wachstum der Bäume zwar zunehmen, die Beeinträchtigungen durch die Lärm- und Schadstoffbelastungen von der Autobahn A1 würden jedoch bleiben.

## **6.5 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen**

#### ➤ Vermeidung von Grundwasserabsenkungen

In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind Grundwasserabsenkungen zu vermeiden.

#### ➤ Vermeidung von Schadstoffemissionen

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen, wird eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe vermieden.

#### ➤ Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 sind zu berücksichtigen.

Für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und zu renaturieren bzw. rekultivieren.

#### ➤ Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser versickert in Mulden über den gewachsenen Oberboden (A-Horizont). Infolgedessen bleibt das Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten. Die nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Flächenversiegelung werden so vermieden.

#### ➤ Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

In der Brutzeit können Niststätten in den Gehölzen auf der Vorhabenfläche nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung von Tieren zu vermeiden, müssen Eingriffe in die Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit stattfinden. Um Haselmäuse nicht zu Töten ist es erforderlich, die Aktivitätszeit der Tiere von Mitte März bis Mitte Oktober bei der Gehölzfällung und –rodung auszusparen.

Infolgedessen liegt die Zeit für die Umsetzung der Eingriffe in Gehölzbestände zwischen 1. November und dem 28./29. Februar.

➤ Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzstrukturen

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Gehölzbeständen werden die Bäume während der Bau- durchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 geschützt (Schutzabgrenzungen, Baum- schutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche werden nicht befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial wird in den Kronentraufbereichen nicht gelagert. Gehölzschnitte und andere erforder- liche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

➤ Technische Maßnahmen zur Vermeidung von Staub- und Lärmemissionen

Möglichen Staubemissionen wird durch betriebliche Maßnahmen entgegengewirkt. Dabei werden die Fahrwege und Flächen bei Bedarf befeuchtet und - soweit sie befestigt sind - bei Bedarf gerei- nigt.

Zur Vermeidung von unnötigen Lärmemissionen während der Bauphase, kommen nur Bauma- schinen und Baufahrzeuge zum Einsatz, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

### 6.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft, für die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet sowie für die Waldumwandlung müssen außerhalb des Plangeltungsbe- reichs durchgeführt werden. Hierfür ist in rd. 5,5 km Entfernung zum Plangeltungsbereich eine Teilfläche einer rd. 26 ha großen Fläche in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten vorgesehen. Die von drei Seiten von Wald (Bartelsholz) umgebene Fläche (Neue Koppel) ist im städtischen Besitz und liegt ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Sie wurde von der Hansestadt Lübeck für Ausgleichszwecke angekauft. Landschaftsplanerisch ist sie für die Entwicklung von Wald vorgesehen. Das von der uNB erarbei- tete Entwicklungskonzept sieht folgende Entwicklungsmaßnahmen vor:

- Neuwaldbildung durch Gehölzanpflanzung
- Neuwaldbildung durch Sukzession
- Anbindung der neuen Waldflächen an den vorhandenen Wald
- Erhalt der alten Waldränder
- Schaffung neuer Waldrandstrukturen
- Entwicklung von Mähwiesen
- Schaffung von Erholungswegen zur Verbesserung des Naturerlebens

Das Ziel, in Niendorf-Moorgarten den Waldbiotopverbund zu verbessern und damit zur Optimie- rung des Landschaftsschutzgebietes beizutragen, kann erreicht werden, wenn folgende Aspekte eingehalten werden:

- Entwicklung der gesamten bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche als gehölzbetontes, na- turnahes Biotop durch Einrichtung eines Ökokontos. Von einem Ökokonto können nach und nach Teilflächen für spätere Eingriffsprojekte abgebucht werden
- Realkompensation des Waldeingriffs
- Optimierung des Landschaftsschutzgebietes durch Schaffung von Mähwiesen und Waldrand- strukturen sowie Naturerlebnisstrukturen (Erholungsweg)

Für den Bebauungsplan 22.57.00 einschließlich der westlichen Teilfläche im Plangeltungsbereich der 120. Änderung des F-Plans sind innerhalb der Ökokontofläche folgende Maßnahmen vorgesehen:

1. Neuwaldbildung durch Gehölzpflanzung ca. 3 ha
2. Entwicklung von Mähwiesen zum Erhalt und zur Schaffung von Waldrändern (30 m Abstand zu anderen Gehölzbeständen) und zur Erhöhung der strukturellen Vielfalt als Optimierung des Landschaftsschutzgebietes: 2 ha
3. Herstellung eines Erholungsweges (Naturerlebnispfade von 1 m Breite – angelehnt an das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept "Erholung" in Lübeck) in der Größenordnung von rd. 460 lfd. m

Durch Begrünungsmaßnahmen (Fassaden-, Dachbegrünung oder Pflanzung von Bäumen) im mittleren Teilbereich des Plangeltungsbereichs werden die lokalklimatischen Auswirkungen der Bebauung gemindert. Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen verbessern hier die lokalklimatische Situation.

## 6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist im Plangeltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplans ausschließlich Wald dargestellt. Für den Plangeltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplans besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 22.56.00. Dieser Bebauungsplan setzt für den mittleren und östlichen Teil des Plangeltungsbereichs der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbeflächen fest, die zwischenzeitlich bereits bestehen. Für diesen Teil des Plangeltungsbereichs ist eine Anpassung der Darstellung "Wald" an die vorhandene Situation erforderlich, d.h. "Gewerbliche Baufläche". Anderweitige Planungsmöglichkeiten wären aufgrund der Festsetzungen im B-Plan 22.56.00 und der bestehenden Situation im Gesamtgebiet Herrenholz nicht sinnvoll.

Die Erweiterung des CITTI Großhandelslagers in den westlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs ist nur im Anschluss an das hier bestehende Großhandelslager möglich. Durch die günstige Lage an der Zu- und Abfahrt der Autobahn A1 erhöht sich der Vorteil der Vergrößerung des Großhandelslagers am bestehenden Standort. Ein anderer Standort käme zudem nur bei einem Neubau des kompletten Großhandelslagers (Bestand und Erweiterung) in Frage. Damit verbunden wären neue erhebliche Eingriffe in die abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie in das Schutzgut Landschaft.

## 6.7 Zusätzliche Angaben

### 6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Hansestadt Lübeck 2010: "Erholung in Lübeck". Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept auf der Grundlage des am 04.03.2008 beschlossenen (Gesamt-) Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck in 6 Heften. Stand 02/2010
- Hansestadt Lübeck 2010: Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK. Stand 2010
- Hansestadt Lübeck 2011: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept. Fachbereich Planen und Bauen. Lübeck plant und baut. Heft 105 / April 2011

- BBS Büro Greuner-Pönicke 2015: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan Nr. 22.57.00, Herrenholz Nord. Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand: 17.08.2015
- Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2016: B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10 Hansestadt Lübeck. Verkehrstechnische Untersuchung. Im Auftrag der CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG. Januar 2016.
- UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erstbewertung eines potentiellen Altstandortes gemäß Altlasten-Leitfaden Erfassung Schleswig-Holstein in der Stadt Lübeck Herrenholz 1, Lübeck. Stand: 25.08.2015.
- UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erweiterung CITTI-Park Lübeck – B-Plan 22.57.00 Erkundung und Klassifizierung möglicher Bodenverunreinigungen. Stand: 30.09.2015.
- IGB Ingenieurgesellschaft mbH 2015: Lübeck, Herrenholz 1, Chefs Culinar Nord GmbH & Co. KG - Gebäudeerweiterung. Erkundung und Untersuchung des Baugrundes, Beurteilung der Gründungsverhältnisse. Stand: 13.10.2015

### **6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Die in den herangezogenen Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt.

### **6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Soweit die Auswirkungen von Lärm bei der schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage von Prognosen ermittelt wurden, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen, ob der zu Grunde gelegte Prognosezustand tatsächlich eingetreten ist.

Soweit die Leistungsfähigkeit des an den Plangeltungsbereich angrenzenden Straßennetzes bei der verkehrstechnischen Untersuchung auf der Grundlage von Prognosen ermittelt wurden, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen, ob der zu Grunde gelegte Prognosezustand tatsächlich eingetreten ist.

## **6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Im rechtwirksamen Flächennutzungsplan ist im Plangeltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplans ausschließlich Wald dargestellt. Für den Plangeltungsbereich der 120. Änderung des Flächennutzungsplans besteht der rechtskräftige Bebauungsplan 22.56.00. Dieser Bebauungsplan setzt für den mittleren und östlichen Teil des Plangeltungsbereichs der 120. Änderung des Flächennutzungsplanes Gewerbeflächen fest, die zwischenzeitlich bereits bebaut sind. Für diesen Teil des Plangeltungsbereichs ist eine Anpassung der Darstellung "Wald" an die vorhandene Situation erforderlich, d.h. "Gewerbliche Baufläche".

Anlass für die 120. Änderung des Flächennutzungsplans ist die vorgesehene Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers Lübeck in westlicher Richtung zur Autobahn A1. Die betroffene Fläche ist im rechtwirksamen Flächennutzungsplan als "Wald" dargestellt.

Die Aufstellung der 120. Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, weil die vorgesehene Erweiterung innerhalb der bestehenden gewerblichen Baufläche oder der dargestellten

Waldfläche nicht realisierbar und damit nach geltendem Planungsrecht ohne Änderung der Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist.

In der Erweiterungsfläche wurden unter den oberflächennahen Oberböden und Auffüllungen wasserdurchlässige Sande bis in Tiefen zwischen 1,5 m und 5,7 m unter Geländeoberkante erkundet. Nachfolgend wurden gering wasserdurchlässige Geschiebemergel angetroffen, die bis zu den Endteufen bei 10,0 m nicht durchstoßen wurden. Infolgedessen haben die Erweiterungsflächen eine gute Eignung für die Grundwasserneubildung. Die bestehenden Gewerbegebietsflächen sind stark versiegelt, so dass hier keine natürlich anstehenden Böden mehr vorkommen.

Grundwasserspiegel wurden in Tiefen zwischen 1,9 m bis 5,2 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Durch die Versiegelung in den bestehenden Gewerbegebieten ist die Eignung der Gebiete für die Grundwasserneubildung bereits erheblich beeinträchtigt.

Durch die geplante Neubebauung mit einem Gebäudeanbau, Stellplätzen und Fahrwegen kommt es zu einer Neuversiegelung. Betroffen ist natürlich anstehender Boden, sodass natürliche Funktionen des Bodens verlorengehen. In den bestehenden Gewerbegebieten sind durch die vorhandene Versiegelung die Funktionen der Flächen für Boden und Grundwasser bereits erheblich beeinträchtigt. Es sind hier keine dauerhaften Entsiegelungen vorgesehen.

Das Niederschlagswasser von den zusätzlichen Dach- und Stellplatzflächen der Erweiterungsfläche im Westen des Plangeltungsbereichs wird auf dem Grundstück über Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht. Infolgedessen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

Die für die Kompensation benötigte Fläche liegt innerhalb eines rd. 26 ha großen Gebietes, für das vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck das Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzept "Neue Koppel" erarbeitet wurde. Das Gebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" und ist im Landschaftsplan Lübeck als eine "Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche" mit dem Entwicklungsziel Neuwaldbildung dargestellt.

Innerhalb des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebietes sind für den B-Plan 22.57.00 rd. 5 ha reserviert. Innerhalb der rd. 5 ha werden rd. 3 ha mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen aufgeforstet sowie rd. 2 ha zu mesophilem Grünland entwickelt. Weiterhin wird als Folge der erforderlichen Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ein rd. 460 m langer Wanderweg angelegt. Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt über eine Teilfläche der rd. 3 ha großen Ersatzaufforstungsfläche.

Im Plangeltungsbereich können gemäß Landschaftsplan zwei Klimatoptypen unterschieden werden: Waldklima sowie Industrie- und Gewerbeklima. Das Waldklima ist charakterisiert durch eine vergleichsweise hohe Luftfeuchtigkeit und Luftreinheit, niedrigere Temperaturen sowie geringere Windbewegung als in umgebenden offenen Gebieten. Die Luftreinheit ist durch die angrenzende Autobahn A1 allerdings beeinträchtigt. Der Wald ist ein lokalklimatischer Ausgleichsraum für Siedlungsgebiete mit erhöhten Temperaturen und geringer Luftfeuchtigkeit. Die Ausgleichsfunktion der Waldflächen im Plangeltungsbereich wirkt sich nur auf die Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich positiv aus, da sich im weiteren Umfeld keine Siedlungsgebiete befinden. Das Industrie- und Gewerbeklima ist charakterisiert durch relativ hohe Tagestemperaturen (Aufheizung) sowie durch die Abkühlung infolge der Wärmeabstrahlung in der Nacht. Das Gewerbeklima hat keine klimaverbessernde Funktion.

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht in diesem Gebiet des Stadtteils Buntekuh ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor. Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind insgesamt nicht zu erwarten. Der Ausgleich für die kleinräumigen Betroffenheiten des

Lokalklimas erfolgt über den vorgesehenen Ausgleich für die Neuversiegelung im Zuge des Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzeptes "Neue Koppel" (s.o.).

Der Plangeltungsbereich ist bezüglich der Biotoptypen- und Nutzungstypenausstattung geprägt durch die bestehende Gewerbegebietsflächen und durch Waldflächen. Die Waldflächen gehören zum Biotoptyp "Sonstige Forstflächen / Laubholzbestände mit heimischen und nicht heimischen Baumarten". Hierbei handelt es sich um etwas jüngere Waldbestände (überwiegend Stangenholzalter, bereichsweise im Übergang zum schwachen Baumholzalter), die sich aus im Umfeld der Autobahn bzw. der Gewerbegebiete angelegten Aufforstungen entwickelt haben. Überwiegend sind hier gemischte Laubholzbestände vorhanden, in denen sowohl heimische als auch nicht heimische Baumarten vertreten sind.

Die Waldfläche zeigt eine mittlere Wertigkeit. Die geringste Wertigkeit zeigen bebaute und befestigte Flächen, d.h. der größte Teil des vorhandenen Betriebsgeländes.

Durch den geplanten Anbau, die neuen Stellplätze und die Versickerungsflächen gehen Flächen des Biotoptyps "Sonstige Forstflächen/Laubholzbestände mit heimischen und nicht heimischen Baumarten" verloren.

Abgesehen von durch die Planung betroffenen Bäumen, die unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung stehen, gehen keine geschützten Biotope verloren. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen erfolgt multifunktional über die erforderliche Waldersatzfläche innerhalb der rd. 3 ha großen Aufforstungsfläche.

In den Waldbäumen im Plangeltungsbereich können diverse Gehölzbrüter unter den Vogelarten Brutraum finden. Es sind überwiegend Freibrüter wie Amsel, Zilpzalp oder Grünfink zu erwarten. Für Höhlenbrüter sind im betroffenen Bereich in Gehölzen eher keine geeigneten Strukturen vorhanden. Es sind hier Vorkommen kleinerer Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise nicht auszuschließen. Nischenbrüter können zudem in geschützten Astgabeln mit geeigneter Struktur Nistplätze finden. So brüten Kohl- und Blaumeise sowie Zaunkönig gelegentlich auch z.B. in Astgabeln, hier u.U. in dichteren durchgewachsenen Bereichen. Im Vorhabenbereich der Gewerbebeerweiterung befinden sich keine älteren Bäume mit Höhlen, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden könnten.

Mit Vorkommen weiterer europäisch oder streng geschützter Arten ist im Bereich der Erweiterung der Gewerbefläche nicht zu rechnen. Als Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten von Vogelarten der Gehölze wird die Neuschaffung von Gehölzstrukturen erforderlich. Dieses kann mit dem Waldausgleich im Zuge des Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzeptes "Neue Koppel" (s.o.) erfolgen. Eine zeitliche Lücke zwischen Eingriff in die Gehölze und Ausgleich ist hinnehmbar, da es sich um nicht gefährdete, verbreitete Arten handelt.

Der Waldausgleich kann auch den im Plangeltungsbereich betroffenen Tierarten als Ausgleichshabitat dienen. Insbesondere die Lage der Ausgleichsflächen an bestehendem älterem Wald im Westen, Süden und Osten (Bartelsholz) ist günstig zu bewerten. Die Entfernung mit 5,5 km zur Waldausgleichsfläche ist vertretbar, da die Arten nicht gefährdet sind und in dem Waldausgleichsbereich ebenfalls vorkommen werden und auch dort bezüglich des guten Erhaltungszustandes der Arten gefördert werden können.

Das Landschaftsbild außerhalb der Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich wird nur durch Waldflächen geprägt. Die Waldflächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Schönheit in hohem Maße. Der Landschaftsplan bewertet die Waldflächen daher mit hohem Wert für das Landschaftsbild. Die Flächen haben zudem an vielen Standorten im Stadtgebiet große Bedeutung für die Erholung. Der Wert für die Erholung ist im Plangeltungsbereich durch die Nähe der Autobahn A1, die zu hohen Lärmbelastungen führt, als sehr gering anzusehen. Das Fehlen von Spazier- und Wanderwegen lädt außerdem nicht zur Erholung ein.

Die bestehende Gewerbefläche ist Teil eines großflächigen Gewerbegebietes im Nordwesten von Lübeck. Die Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Schönheit in sehr geringem Maße. Der Landschaftsplan bewertet die Gewerbefläche daher mit sehr geringem Wert. Die Flächen haben zudem eine sehr geringe bis keine Bedeutung für die Erholung.

Der Verlust einer Teilfläche des Waldes wird von den öffentlich zugänglichen Wegen und Straßen optisch kaum sichtbar sein, da einerseits das bestehende Gebäude die Sicht auf die Erweiterungsfläche verhindert und andererseits die großen verbleibenden Waldflächen die Sicht auf die umgewandelten Flächen aus den übrigen Himmelsrichtungen verhindern. Die Ausgleichsmaßnahmen zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten für die Eingriffe in den Biototyp Wald und in das Landschaftsschutzgebiet, in Verbindung mit der Anlage eines rd. 460 m langen Wanderweges decken multifunktional auch den Eingriff in das Landschaftsbild ab.

An die geplante Erweiterungsfläche grenzen keine wohnbaulich genutzten Flächen oder andere schutzwürdige Nutzungen. Die Erweiterung besteht aus einem neuen Anbau an das bestehende gewerblich genutzte Gebäude und aus dem Bau von Stellplätzen. Die Erschließung des Gewerbegrundstücks erfolgt weiterhin über die Straße Herrenholz, an die ebenfalls nur gewerblich genutzte Grundstücke grenzen. Es werden keine neuen Straßenverkehrsflächen gebaut; der Querschnitt der Straße "Herrenholz" wird nicht verändert.

Betroffenheiten ergeben sich für die Büronutzungen im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm. An Gebäuden im Plangebiet ergeben sich im straßennahen Bereich der Straße Herrenholz Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts. Im Nordwesten des Plangeltungsbereichs werden an Gebäuden Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erreicht. Der geltende Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereichs teilweise überschritten, der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereichs überwiegend, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts teilweise eingehalten.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Der Schutz von Büronutzung im Plangeltungsbereich vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfolgt durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan 22.57.00 gemäß DIN 4109. Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen sind bei Einhaltung der passiven Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen zu erwarten.

Durch die Zunahme des Lkw- und Pkw-Verkehrs wird der verkehrsbedingte Ausstoß von Luftschadstoffen innerhalb des Plangeltungsbereichs leicht zunehmen. Die Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs sind aufgrund der gebietsbezogenen Geringfügigkeit der Verkehrszunahme und der vorherrschenden Windrichtungen als nicht erheblich einzuschätzen. Wohnbaulich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kulturgütern oder "Sonstiger Sachgüter" zu erwarten, so dass keine Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft, Erholung, Kulturgüter, sonstige Sachgüter und NATURA 2000-Gebiete sowie durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

## **7. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **7.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 06.07.2015 die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 22.57.00 – Herrenholz Nord (CITTI-Großhandelslager) - und zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Herrenholz Nordwest beschlossen.

#### Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 29.06.2015 gemäß § 16 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 29.07.2015 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 22.57.00 und gegen die zugehörige 120. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet Herrenholz Nord verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in den Räumen der Bauverwaltung der Hansestadt Lübeck in der Zeit zwischen dem 29.06. bis zum 13.07.2015.

Aus der Öffentlichkeit sind zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Stellungnahmen eingegangen.

#### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 29.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.07.2015 aufgefordert worden.

#### Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Die 120. Änderung des Flächennutzungsplanes musste nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nicht überarbeitet werden.

### **7.2 Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVObI. S. 369)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 3154), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 96 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)

Gesetz zum Schutz der Natur (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)

### 7.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Hansestadt Lübeck 2010: "Erholung in Lübeck". Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept auf der Grundlage des am 04.03.2008 beschlossenen (Gesamt-) Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck in 6 Heften. Stand 02/2010
- Hansestadt Lübeck 2010: Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK. Stand 2010
- Hansestadt Lübeck 2011: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept. Fachbereich Planen und Bauen. Lübeck plant und baut. Heft 105 / April 2011
- BBS Büro Greuner-Pönicke 2015: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan Nr. 22.57.00, Herrenholz Nord. Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand: 17.08.2015
- Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2016: B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10 Hansestadt Lübeck. Verkehrstechnische Untersuchung. Im Auftrag der CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG. Januar 2016.
- UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erstbewertung eines potentiellen Altstandortes gemäß Altlasten-Leitfaden Erfassung Schleswig-Holstein in der Stadt Lübeck Herrenholz 1, Lübeck. Stand: 25.08.2015.
- UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erweiterung CITTI-Park Lübeck – B-Plan 22.57.00 Erkundung und Klassifizierung möglicher Bodenverunreinigungen. Stand: 30.09.2015.
- IGB Ingenieurgesellschaft mbH 2015: Lübeck, Herrenholz 1, Chefs Culinar Nord GmbH & Co. KG - Gebäudeerweiterung. Erkundung und Untersuchung des Baugrundes, Beurteilung der Gründungsverhältnisse. Stand: 13.10.2015
- LAIRM CONSULT GmbH 2016: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22.57.00 der Hansestadt Lübeck. Stand 18.07.2016

Lübeck, den 08.08.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.3/ Schr  
in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM, Lübeck



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

- FESTSETZUNGEN**  
Es gilt die Bauzonierungsverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013  
Signaturen gemäß Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZVO)  
GE Gewerbegebiet (§ 8 BauZVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZVO)  
0,7 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauZVO)  
OK Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauZVO)
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZVO)  
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauZVO)
- VERKEHRSFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZVO)  
Straßenverkehrsfläche  
Straßenbegrenzungslinie
- FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauZVO)  
Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser
- GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZVO)  
private Grünfläche  
Zweckbestimmung: Abstandsräume  
Abstandsräume
- FLÄCHEN FÜR WALD**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauZVO)  
Wald
- FLÄCHEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauZVO)  
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 hier: Lärmpegelbereich IV
- FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauZVO)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauZVO)  
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauZVO)
- SONSTIGE PLANZEICHEN**  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauZVO)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 22.57.00 (§ 9 Abs. 7 BauZVO)
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** (§ 9 Abs. 6 BauZVO)  
Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neutabengrenzung "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" (§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG) (Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren) geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG  
naturgeprägtes Flachgewässer  
Anbauverbotszone an Bundesautobahnen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG  
Grenze Waldabstand nach § 24 LWaldG Schl.-H.
- PLANUNTERLAGE**  
Flurstücksgrenzen  
Flurstücknummer  
vorhandene Gebäude  
Gemarkungsgrenze
- Teil B - Text -**  
1. Planungsrechtliche Festsetzungen  
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZVO)  
1.1 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauZVO)  
1.2 Ausnahmsweise können Verkaufsstellen eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, wenn die Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. (§ 1 Abs. 6 BauZVO)  
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZVO)  
2.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauZVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,92 ist zulässig, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m<sup>2</sup> Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m<sup>2</sup> GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m<sup>2</sup> GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.  
Die erforderlichen Baumpflanzungen im Gewerbegebiet unter Ziffer 5.1 und im Bereich der Stellplätzeanlagen unter Ziffer 5.2 sind hierfür anzurechnen. (§19 Abs. 4 Satz 3 BauZVO)  
2.2 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten (Lüftungsanlagen), um bis zu 3,0 m zugelassen werden. hiervon sind Werbeanlagen in jeglicher Form ausgeschlossen. (§ 16 Abs. 6 BauZVO)

M. 1 : 1.000

**3. Regelung des Wasserflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauZVO)  
Das über die maximal zulässige Abflussmenge hinausgehende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zurückzuhalten.

**4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
4.1 Im Gewerbegebiet müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf. Rw res gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R'w, res	
		Wohnräume	Büroräume 2)
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

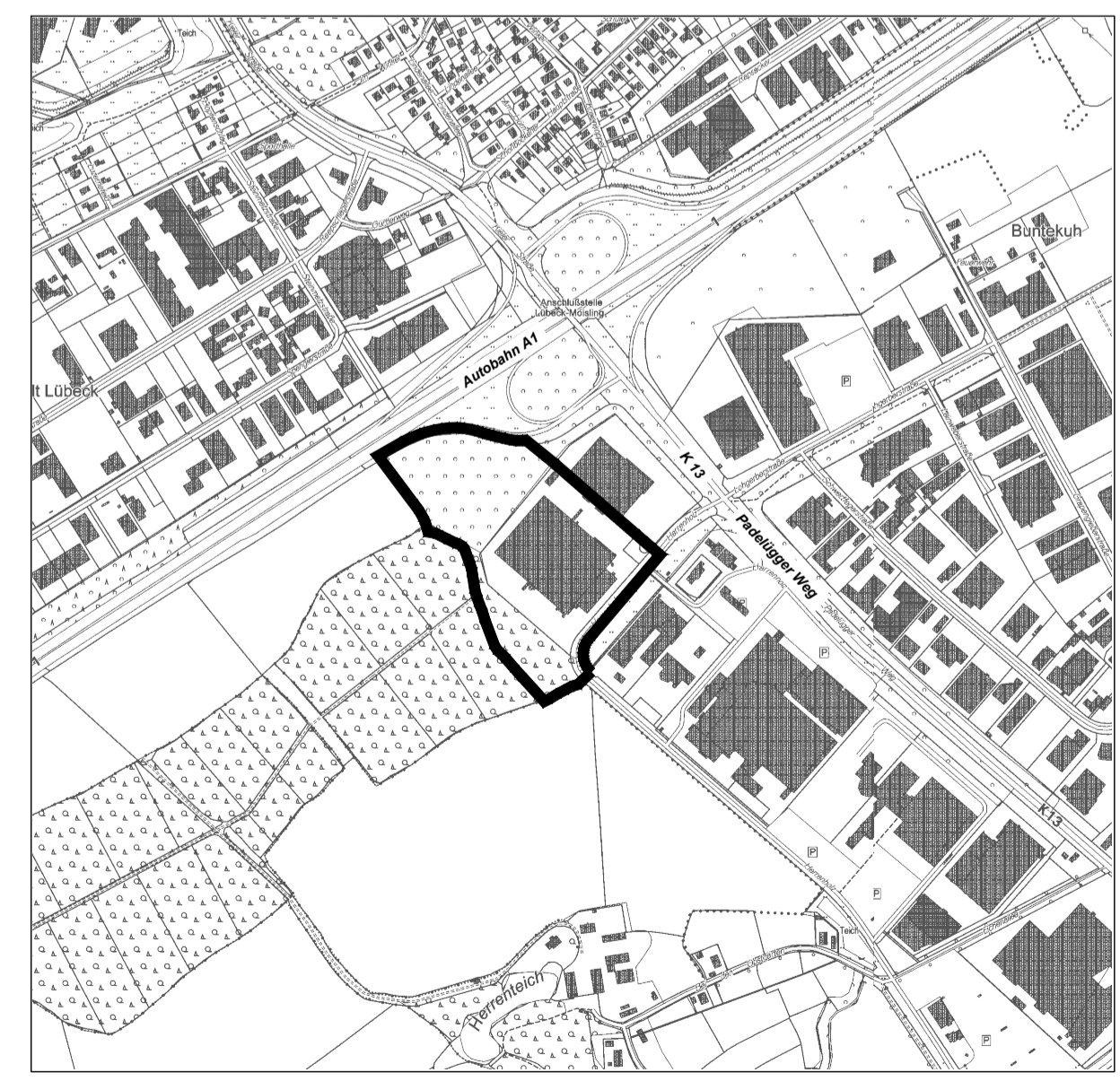
- An Außenbauteilen von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärm leistet, werden besondere Anforderungen gestellt.
- 4.2 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
- 4.3 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- 4.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
- 5. Pflanz- und Erhaltungsbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25b BauZVO)  
5.1 Im Gewerbegebiet sind 7 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu pflanzen. Das erforderliche Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätzeanlagen unter Ziffer 5.2 sind hierfür anzurechnen.  
5.2 Oberirdische Stellplätzeanlagen mit 20 und mehr Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplätzeanlage zu pflanzen.  
5.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume und Sträucher zu ersetzen.
- 6. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes** (§ 9 Abs. 1a BauZVO)  
Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die auf den Flächen "Neue Koppel" zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten durchzuführen sind, dem Gewerbegebiet insgesamt zugerechnet:  
a) Neuaufbildung durch Gehölzpflanzung auf einer Fläche von insgesamt 2,67 ha sowie  
b) Entwicklung von Mähwiesen zum Erhalt und zur Schaffung von Waldändern (30 m Abstand zu anderen Gehölzbeständen) und zur Erhöhung der strukturellen Vielfalt auf einer Fläche von insgesamt 1,56 ha.
- II. Baugesalterliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauZVO i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)  
**7. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten**  
Dachaufbauten, die um mehr als 2,0 m über die Dachhaut hinausragen, müssen eine leichte Farbgebung aufweisen.
- 8. Werbeanlagen**  
8.1 Werbeanlagen sind nur zu Werbezwecken für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig.  
8.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.  
8.3 Werbeanlagen sind ausschließlich an Fassaden zulässig.  
8.4 Werbeanlagen sind nur an Fassaden zulässig, die nicht dem Landschaftsschutzgebiet zugewandt sind.
- III. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**  
**8. Ersatz des Bebauungsplanes 22.56.00**  
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugesalterliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.56.00 - Herrenholz Nord - außer Kraft.
- IV. Hinweise**  
A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Der Kampfmittelräumdienst ist frühzeitig zu informieren.  
B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen an der südwestlichen Grenze, außerhalb des Gewerbegebietes, fünf denkmalgeschützte Grenzsteine, die zu erhalten sind. Weitere archaische bedeutsame Funde können nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Melde- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz Schl.-H. hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.  
C Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen geschützten Biotope unterliegen dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.  
D Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze nur in der Zeit vom 01. November bis 28./29. Februar zulässig.  
E Im Plangebiet sind alle Lichtquellen so abzusichern, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn A 1 nicht erfolgt. Die Lichtquellen sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und Verkehrsrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.  
F Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989), auf die in der textlichen Festsetzung unter Ziffer 4.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Baubearbeitung Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom ..... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am ..... erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauZVO am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauZVO ist vom ..... bis einschließlich ..... durchgeführt worden.
- 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 Abs. 2 BauZVO öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauZVO am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Bürgerchaft hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Bürgerchaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Sitzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- (Ausfertigung): Die Bebauungsplanentwurf, 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 Bürgerchaft und die Stelle, 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 ..... öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwicklung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauZVO) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauZVO) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit am ..... in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 BauZVO und nach § 9 Abs. 4 BauZVO in Verbindung mit § 84 der Landesbauordnung Schl.-H. wird nach Beschlussfassung der Bürgerchaft der Hansestadt Lübeck vom ..... die Sitzung über den Bebauungsplan 22.57.00 - Herrenholz Nord -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

**SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK  
BEBAUUNGSPLAN 22.57.00  
HERRENHOLZ NORD**



Stand des Verfahrens : Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauZVO und zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauZVO  
Fassung vom 08.08.2015



**PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**FESTSETZUNGEN**

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90). Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, geändert am 11.06.2013.

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

0,7 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)  
 OK Oberkante baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

**BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

**FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Flächen für Versickerung von Niederschlagswasser

**GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

pr private Grünfläche  
 Zweckbestimmung:  
 A Abstandsgrün

**FLÄCHEN FÜR WALD (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)**

Wald

**FLÄCHEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Umgestaltung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
 LPB IV Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 hier: Lärmpegelbereich IV

**FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 22.57.00 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

L Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neuabgrenzung "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" (§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG) (Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren)  
 S geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG  
 naturgeprägtes Flachgewässer

Stand des Verfahrens :

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB und zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB  
 Fassung vom 08.08.2015

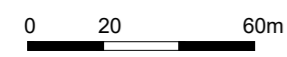
GE 0,7  
 OK max. 33,0 m  
 über NHN

40,0m Anbauverbotszone an Bundesautobahnen gemäß § 9 Abs. 1 FStrG  
 30,0m Grenze Waldabstand nach § 24 LWaldG Schl.-H.

**PLANUNTERLAGE**  
 Flurstücksgrenzen  
 Flurstücknummer  
 vorhandene Gebäude  
 Gemarkungsgrenze

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Forstwirtschaft



M. 1 : 2.000

**BEBAUUNGSPLAN 22.57.00****Anlage 6****- Herrenholz Nord (Citti Großhandelslager)****TEIL B - Text****Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB****und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB****Stand: 08.08.2016****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.

*(§ 1 Abs. 5 BauNVO)*

1.2 Ausnahmsweise können Verkaufsstätten eines im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes zugelassen werden, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

*(§ 1 Abs. 6 BauNVO)*

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

2.1 Ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,92 ist zulässig, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m<sup>2</sup> Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m<sup>2</sup> GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m<sup>2</sup> GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

Die erforderlichen Baumpflanzungen im Gewerbegebiet unter Ziffer 5.1 und im Bereich der Stellplatzanlagen unter Ziffer 5.2 sind hierfür anrechenbar.

*(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)*

2.2 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten (Lüftungsanlagen), um bis zu 3,0 m zugelassen werden.

Hiervon sind Werbeanlagen in jeglicher Form ausgeschlossen.

*(§ 16 Abs. 6 BauNVO)*

**3. Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**

Das über die maximal zulässige Abflussmenge hinausgehende Niederschlagswasser ist zu versickern oder zurückzuhalten.

#### 4. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 4.1 Im Gewerbegebiet müssen die Außenbauteile (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämmmaß (erf.  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$  dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

An Außenbauteilen von Büroräumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

- 4.2 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
- 4.3 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- 4.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

#### 5. Pflanz- und Erhaltungsbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25b BauGB)

- 5.1 Im Gewerbegebiet sind 7 Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe zu pflanzen. Die erforderlichen Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen unter Ziffer 5.2 sind hierfür anrechenbar.
- 5.2 Oberirdische Stellplatzanlagen mit 20 und mehr Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 5.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige Bäume und Sträucher zu ersetzen.

## **6. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die auf den Flächen "Neue Koppel" zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten durchzuführen sind, dem Gewerbegebiet insgesamt zugeordnet:

- a) Neuwaldbildung durch Gehölzanpflanzung auf einer Fläche von insgesamt 2,67 ha sowie
- b) Entwicklung von Mähwiesen zum Erhalt und zur Schaffung von Waldrändern (30 m Abstand zu anderen Gehölzbeständen) und zur Erhöhung der strukturellen Vielfalt auf einer Fläche von insgesamt 1,96 ha.

## **II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)**

### **7. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten**

Dachaufbauten, die um mehr als 2,0 m über die Dachhaut hinausragen, müssen eine lichtgraue Farbgebung aufweisen.

### **8. Werbeanlagen**

- 8.1 Werbeanlagen sind nur zu Werbezwecken für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig.
- 8.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.
- 8.3 Werbeanlagen sind ausschließlich an Fassaden zulässig.
- 8.4 Werbeanlagen sind nur an Fassaden zulässig, die nicht dem Landschaftsschutzgebiet zugewandt sind.

## **III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN**

### **8. Ersatz des Bebauungsplanes 22.56.00**

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes 22.56.00 - Herrenholz Nord - außer Kraft.

#### IV. HINWEISE

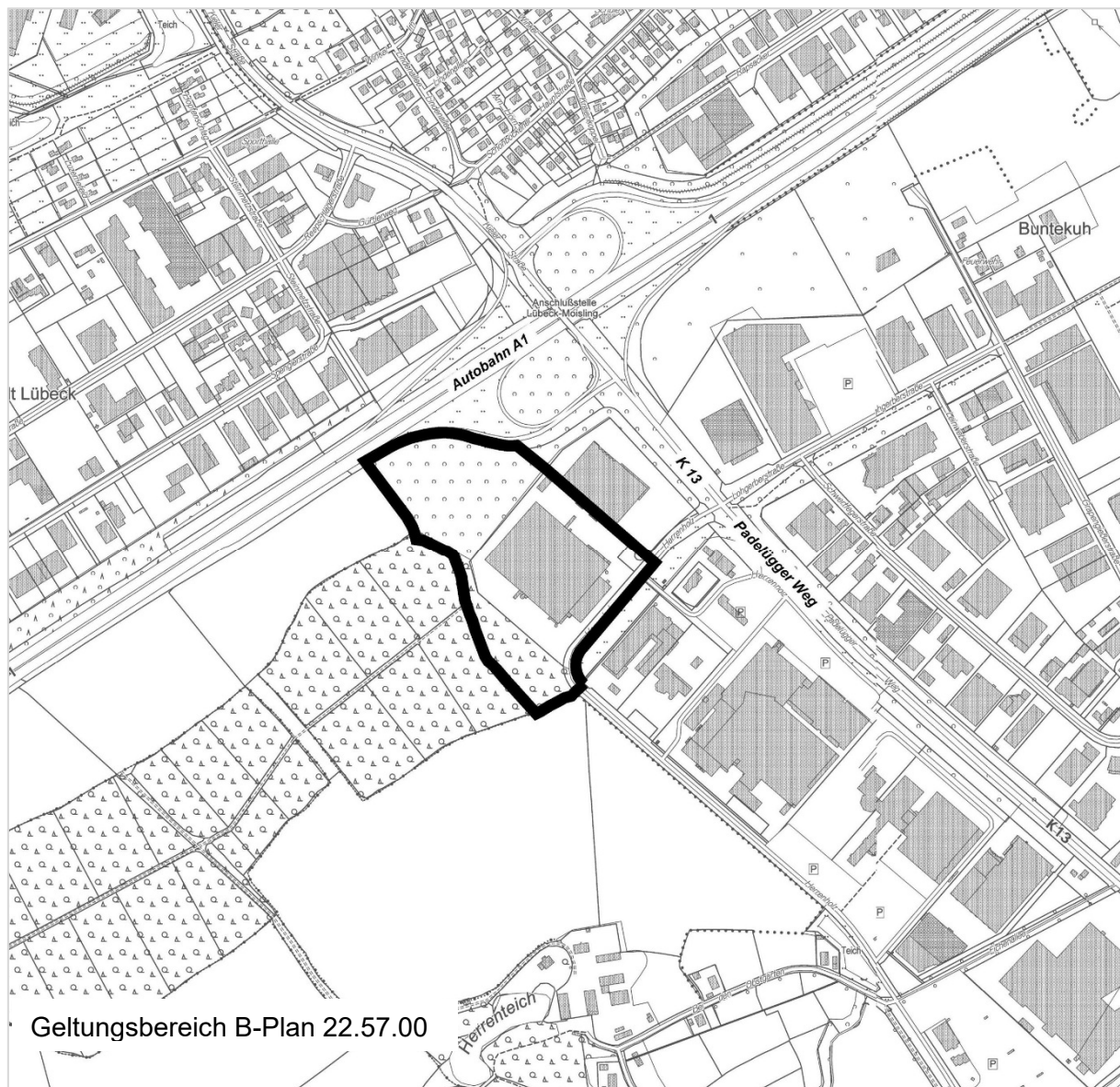
- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Der Kampfmittelräumdienst ist frühzeitig zu informieren.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen an der südwestlichen Grenze, außerhalb des Gewerbegebietes, fünf denkmalgeschützte Grenzsteine, die zu erhalten sind. Weitere archäologisch bedeutsame Funde können nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz Schl.-H. hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.
- C Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen geschützten Biotope unterliegen dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.
- D Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze nur in der Zeit vom 01. November bis 28./29. Februar zulässig.
- E Im Plangeltungsbereich sind alle Lichtquellen so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Autobahn A 1 nicht erfolgt. Die Lichtquellen sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.
- F Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989), auf die in der textlichen Festsetzung unter Ziffer 4.1 Bezug genommen wird, liegt 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 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

**Bebauungsplan 22.57.00 Herrenholz Nord (CITTI-Großhandelslager)**

**Begründung**

**Entwurf zur  
öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur  
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange  
gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Fassung vom 08.08.2016



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes .....	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung .....	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren .....	5
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>6</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung .....	6
2.2	Natur und Umwelt .....	7
2.3	Denkmalschutz .....	9
2.4	Eigentumsverhältnisse .....	9
2.5	Bisheriges Planungsrecht .....	9
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung .....	10
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes .....	10
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010) .....	11
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck .....	11
3.5	Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" .....	11
3.6	UNESCO-Welterbe-Managementplan .....	13
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung .....</b>	<b>13</b>
4.1	Erweiterung des Großhandelslagers .....	13
4.2	Ausweisung als Gewerbegebiet .....	14
<b>5.</b>	<b>Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der Festsetzungen .....</b>	<b>14</b>
5.1	Flächenbilanz .....	14
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung .....	14
5.2.1	Art der baulichen Nutzung .....	14
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen .....	15
5.3	Erschließung .....	15
5.3.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen .....	15
5.3.2	Stellplätze .....	16
5.4	Ver- und Entsorgungsanlagen .....	17
5.4.1	Versorgungsleitungen und -anlagen .....	17
5.4.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung .....	17
5.4.3	Löschwasserversorgung .....	18
5.4.4	Leistungsrechte .....	18
5.5	Maßnahmen zum Lärmschutz .....	18
5.5.1	Gewerbelärm .....	19

5.5.2	Verkehrslärm .....	19
5.5.3	Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm.....	20
5.6	Grün, Natur und Landschaft .....	20
5.6.1	Private Grünfläche .....	20
5.6.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung.....	20
5.7	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan .....	21
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>21</b>
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte.....	21
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen .....	22
6.3	Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen .....	23
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser.....	23
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft .....	26
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) .....	27
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften).....	33
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft.....	36
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit .....	37
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	39
6.3.8	Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	40
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete.....	42
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose) .....	43
6.5	Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen .....	44
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen .....	44
6.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich .....	45
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	46
6.7	Zusätzliche Angaben .....	46
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen .....	46
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.....	47
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) .....	47
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	48
<b>7.</b>	<b>Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes.....</b>	<b>51</b>
<b>8.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen.....</b>	<b>51</b>

<b>9.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten .....</b>	<b>52</b>
9.1	Verfahrensübersicht.....	52
9.2	Rechtsgrundlagen.....	53
9.3	Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen .....	53

Anhang:

Anhang 1: Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" (Bestand und Planung), Fläche für Waldumwandlung sowie Vegetationsausstattung im Plangeltungsbereich

Anhang 2: Prokom 2015: Bestandsaufnahme und -bewertung der Bäume im Geltungsbereich des B-Plans 22.57.00 Herrenholz Nord, Lübeck. Baumtabellen. Stand 10.08.2015

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil 4 - Buntekuh und Stadtbezirk 22 - Buntekuh und umfasst die Grundstücke des jetzigen CITTI-Großhandelslagers (Flurstücke 37/106, 37/107, 37/108, 37/109, 37/110 aus Flur 18 der Gemarkung St. Lorenz), einen Teil der Straße Herrenholz (Flurstück 37/103 (tlw.) aus Flur 18 der Gemarkung St. Lorenz) und nordwestlich angrenzender Waldflächen (Flurstück 37/88 (tlw.) aus Flur 18 der Gemarkung St. Lorenz).

Begrenzt wird der ca. 7,29 ha große Plangeltungsbereich südöstlich von der Straße Herrenholz, nordöstlich von einem bebauten Gewerbegrundstück (Flurstück 37/105), nördlich von der Autobahn A1 und westlich von einem Knickverlauf im Waldbereich.

Das Gebiet des vorgesehenen qualifizierten Bebauungsplanes 22.57.00 "Herrenholz Nord (CITTI-Großhandelslager)" überplant ein Teilgebiet des rechtsgültigen qualifizierten Bebauungsplanes 22.56.00 "Gewerbegebiet Herrenholz Nord".

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers Lübeck, Herrenholz 1, um ca. 4.600 m<sup>2</sup> in nordwestlicher Richtung zur Autobahn A1. In Verbindung mit den erforderlichen Stellplätzen, Fahrstreifen und Versickerungsflächen beträgt die Erweiterungsfläche des Grundstücks rd. 9.800 m<sup>2</sup>.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die vorgesehene Erweiterung innerhalb der bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche nicht realisierbar und damit nach geltendem Planungsrecht ohne Änderung der Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist.

Für die Erweiterung der Gewerbefläche muss in eine bestehende Waldfläche und in das Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" eingegriffen werden. Somit ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes, der Aufstellung des Bebauungsplanes, der Genehmigung zur Waldumwandlung auch die Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich. Alle vier Verfahren werden parallel durchgeführt.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

#### B-Plan-Aufstellung im Normalverfahren

Der Bebauungsplan 22.57.00 soll als qualifizierter Bebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung aufgestellt werden, einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

#### 120. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck sind die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes teilweise als Gewerbefläche und teilweise als Wald sowie das Landschaftsschutzgebiet in nachrichtlicher Übernahme dargestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.57.00 wird auch der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich "Herrenholz Nordwest" im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

### Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet im Parallelverfahren

Nordwestliche Teilflächen des Plangeltungsbereichs liegen im rd. 830 ha großen Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Diese Teilflächen, die künftig als Gewerbegebiet entwickelt werden sollen, müssen aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des Landschaftsschutzgebietes in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der "Stadtverordnung über das Landschaftsschutzgebiet Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck" vom 17.06.1998 erforderlich. Die Verordnung trat am 21.10.1998 in Kraft.

Das Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung soll parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt werden. Daher erfolgt mit der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB auch eine Information über die geplante Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung. Die förmlichen Verfahren der Anhörung nach § 19 Abs. 1 LNatSchG und der öffentlichen Auslegung der LSG-Änderungsverordnung nach § 19 Abs. 2 LNatSchG werden dann zusammen mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Das Verfahren wird von der UNB der Hansestadt Lübeck parallel zur Bauleitplanung durchgeführt.

Nach Auskunft des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein ist Voraussetzung für die dort zu erteilende Genehmigung der 120. Änderung des Flächennutzungsplans, dass das Verfahren zur Änderung der Landschaftsschutzgebietsverordnung zum Zeitpunkt des Beschlusses über die 120. Änderung des Flächennutzungsplans abgeschlossen ist.

### Waldumwandlung im Parallelverfahren

Für die Inanspruchnahme der vorhandenen Waldflächen im Plangeltungsbereich ist eine Waldumwandlung zu beantragen und sind Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen. Das Verfahren wird von der unteren Forstbehörde der Außenstelle Mölln parallel zur Bauleitplanung durchgeführt.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Innerhalb des Bebauungsplanes besteht das Großhandelslager CITTI. Es dient der Belieferung von Großverbrauchern (Hotellerie, Gastronomie, Caterer, usw.) und der Verteilung von verpackten Lebensmitteln, Kühl- und Tiefkühlprodukten, Trockensortimente und Waschmitteln.

Anliefer- und Auslieferseiten des Gebäudes werden durch die Reihung der Andockstationen für Sattelzüge und andere Lkw bestimmt. Zwischen Anlieferseite (Nordosten) und Auslieferungsseite (Südwesten) befinden sich die Lager für Lebensmittel, Non-Food Sortimente, Räume zum Portionieren von Rindfleisch und eine Zone zum Kommissionieren und Versand per Großhandel von o.g. Artikeln.

Bis auf einen schmalen Randsaum werden alle Flächen des Grundstücks für das kompakte Gebäude, Fahr- und Stellplatzflächen in Anspruch genommen. Die gradlinige Umfahrt wird im Einrichtungsverkehr befahren, außenseitig sind die Stellplätze für die Mitarbeiter angeordnet. Das ca. 12,5 m hohe Gebäude ist außenseitig 2-geschossig, der innenliegende Lagerbereich nimmt die volle Höhe ein. Der Betrieb erfolgt an Werktagen von 0 – 24 Uhr.

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist im Plangeltungsbereich über die Straße Herrenholz gesichert. Die Wege über den Padelügger Weg zum Autobahnanschluss Lübeck-Moisling und darüber hinaus zum Autobahnkreuz Lübeck sind kurz und kennzeichnen den Plangeltungsbereich als verkehrsgünstig gelegenen Betriebsstandort.

### ÖPNV-Anbindung

Auf dem Gelände des östlich der Straße Herrenholz liegenden Einkaufszentrums CITTI-Park befindet sich eine Endhaltestelle des städtischen Linienbusverkehrs. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 3. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck 2014-2019.

## **2.2 Natur und Umwelt**

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

### Topographie

Der Plangeltungsbereich schließt an die Höhenlagen der Straße Herrenholz (ca. +18,50 m NHN) an und steigt dann leicht auf ca. + 19,00 m NHN am Fuß der Böschung der Auf-/Abfahrt der Autobahn A1. Infolgedessen gibt es im Plangeltungsbereich nur geringfügige Höhenunterschiede.

### Bodenversiegelung

Innerhalb der Gewerbeflächen im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs ist der Versiegelungsanteil hoch; dagegen weisen die Waldflächen im nord- und südwestlichen Teil des Plangeltungsbereichs keine Versiegelungen auf.

### Natur und Umwelt

Die bestehenden Waldflächen sind Teil des 830 ha großen Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Auf den von der Grundstückserweiterung betroffenen Flächen im Plangeltungsbereich befindet sich ein ca. 30-jähriger Jungwaldbestand, im westlich angrenzenden Teil ein ca. 70-jähriger mittelalter Wald. Dieser Bestand wird nach Westen begrenzt durch einen gesetzlich geschützten Knick.

In den Waldflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs befinden sich zwei gesetzlich geschützte Flachgewässer, die von den geplanten Bauflächen nicht in Anspruch genommen werden.

Der Baumbestand im Plangeltungsbereich fällt teilweise unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.

In den Gehölzen können diverse Gehölzbrüter unter den Vogelarten Brutraum finden. In der Fläche des gesamten Waldes sind in Großbäumen Fledermäuse mit Quartieren zu erwarten. Lichungen und der Knick können Jagdhabitats sein, Waldränder Flugleitlinien. Das Vorkommen von Amphibien oder Reptilien ist möglich, denkbar ist das Vorkommen von Blindschleiche und Waldeidechse dauerhaft sowie von Amphibien im Sommerlebensraum. Die bestehenden Kleingewässer in den Waldflächen im nordwestlichen und südwestlichen Teil des Plangeltungsbereichs können, je nach Wasserstand, auch als Laichgewässer fungieren.

Für die Erweiterungsfläche des Gewerbegrundstücks wurde von IGB 2015<sup>1</sup> eine Untersuchung mit folgender Aufgabenstellung durchgeführt: Auf der Erweiterungsfläche des Gewerbegrundstückes Erkundung und Untersuchung des Baugrundes sowie der Erarbeitung einer Gründungsempfehlung.

Ergebnisse:

- Unter den oberflächennahen Oberböden und Auffüllungen lagern wasserdurchlässige Sande (die teils als Feinsande, mittelsandig, teils als Feinsande, mittelsandig, schluffig, zum Teil mit humosen Einschlüssen, klassifiziert wurden) bis in Tiefen zwischen 1,5 m und 5,7 m unter Geländeoberkante. Nachfolgend wurden gering wasserdurchlässige Geschiebemergel (Schluffe, sandig bis stark sandig, kiesig, tonig) angetroffen, die bis zu den Endteufen bei 10,0 m nicht durchstoßen wurden.

Versickerndes Niederschlagswasser führt zur Bildung eines oberflächennahen Grundwasserhorizontes.

- Wasserspiegel wurden im Rahmen der Baugrunderkundungen im August/September 2015 in Tiefen zwischen 1,9 m bis 5,2 m (Schichtenwasser im Geschiebemergel) unter der Geländeoberkante angetroffen. Auf absolute Höhen bezogen bedeutet dies, dass die Wasserstände zwischen + 17,31 m NHN und + 13,80 m NHN ermittelt wurden.

#### Landschaftsbild und Erholung

Durch den bestehenden Wald und vorhandene Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs sind die von der Planung betroffenen Erweiterungsflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs landschaftlich gut eingebunden und daher sowohl von öffentlichen Straßen und Wegen als auch von der Autobahn A1 nicht einsehbar.

Aus Sicht der naturverträglichen Erholungsnutzung und des Naturerlebens spielt die für eine Erweiterung des Gewerbegrundstücks vorgesehene Fläche keine bzw. kaum eine Rolle. Das Plangebiet ist trotz seiner Waldflächen durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A1 mit der sehr hohen Belastung durch den Verkehrslärm und durch die mangelnde Erreichbarkeit aufgrund der großen Entfernung zum nächstgelegenen Wohngebiet von vergleichsweise geringem Wert für die Erholung. Weiterhin fehlen Infrastruktureinrichtungen für eine Erholungsnutzung, z.B. öffentlich nutzbare Wege. Zudem befindet sich das benachbarte Waldgebiet "Herrenholz" in privatem Eigentum und darf nicht betreten werden, so dass Rundwegemöglichkeiten und / oder eine Wegebeziehung in Richtung Grünzug "Padelügge" nicht gegeben sind.

#### Altlasten(verdacht)

Das bereits bebaute Grundstück Herrenholz 1 im Plangeltungsbereich wird im Boden- und Altlastenkataster der Unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck als sogenannter Prüflistenfall P1 bzw. als aufgrund langjähriger gewerblicher Nutzung potenziell altlastenverdächtiges Grundstück geführt, für das bislang keine Erkenntnisse bzw. Untersuchungen vorliegen, die diesen potenziellen Altlastenverdacht ausräumen würden.

Von UCL 2015<sup>2</sup> wurde infolgedessen für das vorhandene Gewerbegrundstück eine Erstbewertung dieses potenziellen Altstandortes durchgeführt. Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis:

---

<sup>1</sup> IGB Ingenieurgesellschaft mbH: Lübeck, Herrenholz 1, Chefs Culinar Nord GmbH & Co. KG. Gebäudeerweiterung. Erkundung und Untersuchung des Baugrundes, Beurteilung der Gründungsverhältnisse. Stand: 13.10.2015.

<sup>2</sup> UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erstbewertung eines potentiellen Altstandortes gemäß Altlasten-Leitfaden Erfassung Schleswig-Holstein in der Stadt Lübeck, Herrenholz 1, Lübeck. Stand: 25.08.2015.

"Seit 1993 wird auf dem Grundstück ein Großhandelslager für Lebensmittel und Non-Food-Produkte betrieben. Im Gebäude sind außerdem eine Schlachtereier für die Zerlegung von Fleischwaren und eine Großküchenabteilung integriert. Für diese Branchenklassen gibt es keine Gefährdungsvermutung. Die etwa 200 m<sup>2</sup> große Werkstatt und der etwa 100 m<sup>2</sup> große Waschplatz wurden nur als Lagerhalle und Stellfläche genutzt. Reparaturen und Vollwäschen wurden auf dem Grundstück nicht durchgeführt.

Der Altlastenverdacht kann nach derzeitigem Kenntnisstand entkräftet werden."

Für die Erweiterungsfläche des Gewerbegrundstücks wurde von UCL 2015<sup>3</sup> eine Untersuchung mit folgender Aufgabenstellung durchgeführt: Analytische Überprüfung des Baugrundes im Hinblick auf eine abfallrechtliche Bewertung des anstehenden Bodens, der im Falle hier stattfindender Erdbaumaßnahmen für das Bauvorhaben ausgehoben werden würde.

Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: "Die gemäß der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zzgl. der Ergänzungsparameter der Deponieverordnung analysierten Mischproben wiesen mit Ausnahme erhöhter Anteile an organischem Kohlenstoff im Oberboden keine Auffälligkeiten auf.

Im Falle hier stattfindender Erdbauarbeiten empfiehlt es sich, den Oberboden abzuschleifen und diesen nach Möglichkeit als solchen wiederzuverwerten. Der mineralische Unterboden kann uneingeschränkt wiederverwertet werden, was einer Deponierung vorzuziehen ist. Sollte eine Wiederverwertung z.B. mangels geeigneter Einbauflächen nicht möglich sein, wäre die Ablagerung dieses Bodens auf einer Deponie der Klasse 0 möglich."

#### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes beim Innenministerium Schleswig-Holstein vom 08.07.2015 sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist der Plangeltungsbereich gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen.

### **2.3 Denkmalschutz**

Die Gebäude im Plangeltungsbereich stehen nicht unter Denkmalschutz. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen an der südwestlichen Grenze, außerhalb des gewerblich genutzten Grundstücks, fünf Flursteine des 18. Jahrhunderts. Sie sind mit den Nummern 195 bis 199 in der Denkmalliste eingetragen.

### **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Grundstücke der bestehenden Gewerbebegebietsflächen befinden sich in privater Hand, die Waldflächen im Plangeltungsbereich gehören der Hansestadt Lübeck.

### **2.5 Bisheriges Planungsrecht**

Überplant wird eine Teilfläche des bestehenden Bebauungsplanes 22.56.00. Die Rechtskraft für die nicht überplante Fläche bleibt weiterhin bestehen.

---

<sup>3</sup> UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erweiterung CITTI-Park Lübeck – B-Plan 22.57.00. Erkundung und Klassifizierung möglicher Bodenverunreinigungen. Stand: 30.09.2015.

Der derzeit gültige Bebauungsplan 22.56.00 trifft für den Plangeltungsbereich des B-Plans 22.57.00 folgende Festsetzungen:

- Art der Nutzung: Gewerbegebiet. Einschränkungen der Nutzungen, z.B. zu Einzelhandel-Verkaufsflächen etc., sind nicht getroffen worden. Die anzuwendende BauNVO, die zur Zeit der Aufstellung dieses B-Planes galt, sieht noch eine maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) von 1.500 m<sup>2</sup> vor, was der damals anzunehmenden Vermutungsgrenze zur Großflächigkeit entsprach. Auf der Grundlage der aktuell gültigen BauNVO liegt die Vermutungsgrenze für eine anzunehmende Großflächigkeit bei einer VKF von nur noch 800 m<sup>2</sup>.
- Maß der Nutzung: max. 4 Geschosse, GRZ 0,8, GFZ 2,2, max. Gebäudehöhe 14,0 m über vorhandenem Terrain,
- geschlossene Bauweise,
- Baugrenzen nahe der geplanten Grenzen der Baufläche, daran angrenzend eine 6,0 m breite Fläche für Anpflanzungen,
- nördlich und westlich Flächen für die Land- und Forstwirtschaft,
- westlich eine Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Gas- und Wasserleitungen, Forstweg).

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb einer im Landesentwicklungsplan (Stand 2010) dargestellten Landesentwicklungssachse sowie innerhalb einer Siedlungsachsengrundrichtung.

Die südwestlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden Waldflächen liegen sowohl in einer Grünzäsur innerhalb der Achsenräume als auch in einem "Raum für eine naturverträgliche, nachhaltige Nutzung mit besonderer Bedeutung für die landschaftsbezogene Erholung" des ERL. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des im Landesentwicklungsplan (Stand 2010) dargestellten Verdichtungsraumes.

In der Zielsetzung der Raumordnung ist die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen vorrangig entlang von Siedlungsachsen auszurichten. Auf den Siedlungsachsen sind in bedarfsgerichtetem Umfang Siedlungsflächen auszuweisen. Die bauliche Entwicklung darf nicht über die Abgrenzung der Siedlungsachsen hinausgehen.

Gemäß einem Grundsatz der Raumordnung sollen Flächen für überörtlich bedeutsame und verkehrsintensive Gewerbegebiete gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden sein.

In der Zielsetzung des Entwicklungskonzeptes für die Region Lübeck wird die Gewerbeflächenentwicklung, mit Ausnahme der potenziellen regional bedeutsamen Gewerbestandorte, auf die baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete beschränkt.

#### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck sind die Flächen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplans 22.57.00 als Gewerbefläche und Wald sowie das Landschaftsschutzgebiet in nachrichtlicher Übernahme dargestellt.

Da die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes nicht vollständig aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren bezüglich der Darstellung Wald geändert (siehe Ziffer 1.3). Gleichzeitig wird im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs des F-Plans die Darstellung an die tatsächliche Nutzung als Gewerbegebiet angepasst.

### 3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im Entwicklungskonzept Region Lübeck (ERL) aus 2003 ist der Plangeltungsbereich Bestandteil der Darstellung "Baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet". Die Darstellung "Grünzäsur innerhalb der Achsenräume" beginnt westlich des Plangeltungsbereichs.

Konflikte mit den Entwicklungszielen des ISEK sind nicht erkennbar. Das Stadtteilprofil von Buntekuh wird durch eine gute Qualität als Gewerbebestandort gekennzeichnet. Wegen seiner direkten Nähe und Orientierung des Plangeltungsbereichs zur Autobahnab- und -auffahrt sind negative Einflüsse auf das Stadtteilprofil Buntekuh, insbesondere Überschneidungen mit den im ISEK formulierten Zielen zur Wohnumfeldverbesserung der Wohnstandorte in Buntekuh, nicht zu erwarten.

### 3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für das Erweiterungsgebiet im Plangeltungsbereich dar: Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Flächen - Waldneuentwicklung. Weitere Einzelmaßnahmen sind nicht dargestellt.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs des B-Plans 22.57.00 sind im Landschaftsplan ein naturnahes, gesetzlich geschütztes Kleingewässer, ein sonstiges Gewässer mit der Funktion als Regenrückhaltebecken oder Feuerlöschteich sowie ein sonstiger Graben dargestellt. Im Plan "Schutzgebietskonzept" wird das Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" im Bereich des Plangeltungsbereichs dargestellt.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept "Erholung in Lübeck" wird der Plangeltungsbereich nicht als Erholungsgebiet dargestellt.

### 3.5 Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal"

Teilflächen des Plangeltungsbereichs liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". In der Stadtverordnung für das Landschaftsschutzgebiet vom 17.06.1998, in Kraft seit dem 21.10.1998, sind die in folgender Tabelle genannten Schutzzwecke gemäß § 3 Abs. 1 der Verordnung genannt. Die für das LSG festgelegten Schutzzwecke sind durch Herauslösung der Teilfläche aus dem Gebiet und die geplante Bebauung und Nutzung wie folgt betroffen:

Zielsetzung	Einschätzung der Auswirkungen
Erhaltung und Wiederherstellung des Naturhaushaltes durch die Sicherung der Traveniederung zwischen Reecke und dem Elbe-Lübeck-Kanal sowie angrenzender Bachtäler	Geringe nachteilige Auswirkung, da die auszugliedernde Fläche lediglich rd. 0,98 ha von der Gesamtfläche des LSG (830 ha) umfasst und zudem in Randlage am nördlichen Ende des LSG liegt und an ein bestehendes Gewerbegebiet grenzt.

Zielsetzung	Einschätzung der Auswirkungen
Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes	Geringe nachteilige Auswirkungen, da die zu entlassende Teilfläche aufgrund ihrer geringen Größe sowie ihrer Lage unmittelbar neben der A1 und dem großflächigen Gewerbegebiet Herrenholz für sich genommen keine positive Wirkung auf das Landschaftsbild in diesem Raum hat. Sie erfüllt aber eine Pufferfunktion für das übrige LSG und insofern ergeben sich nachteilige Auswirkungen auf den Erholungswert.
Sicherung von Landschaftsgebieten mit besonderer kulturhistorischer Bedeutung, wie z.B. die Güter Niendorf und Padelügge	Keine nachteilige Auswirkung, da die Orte mit kulturhistorischer Bedeutung in großer Entfernung von der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes liegen und somit keiner Beeinflussung ausgesetzt sind.
Erhalt und Weiterentwicklung der Landschaft für eine naturverträgliche Erholung	Eine Erholungseignung dieses Bereichs ist aufgrund der Nähe zur Autobahn A1 und zum Gewerbegebiet und damit verbundenen Immissionsbelastungen nur in geringem Umfang gegeben. Im Plangeltungsbereich befindet sich nur ein Weg, der nicht an ein übergeordnetes Netz angebunden ist und an der Autobahn A1 endet.

#### Ausgliederung von Flächen aus dem LSG zur Realisierung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes

Für die Erweiterung des Gewerbegebietes auf den betreffenden Flächen und die Ausgliederung aus dem LSG sprechen dabei mehrere Gründe. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes besteht das Großhandelslager CITTI. Es dient der Belieferung von Großverbrauchern (Hotellerie, Gastronomie, Caterer, usw.) mit verpackten Lebensmitteln, Kühl- und Tiefkühlprodukten, Trockensortimenten und Waschmitteln.

Die Lagerkapazitäten des Großhandels reichen nicht mehr aus. Um den Fortbestand des Betriebes am vorhandenen Standort zu sichern, unterstützt die Hansestadt Lübeck das Ziel des Grundstückseigentümers, das vorhandene Gebäude nach Nordwesten in die dortige Waldfläche und damit auch in das Landschaftsschutzgebiet zu erweitern.

Alternativen zur Erweiterung in Flächen außerhalb eines Waldes stehen nicht zur Verfügung, da die angrenzenden Grundstücke schon bebaut sind oder als öffentliche Verkehrsflächen der Erschließung des Citti-Parks und des Gewerbegebietes Herrenholz Süd dienen.

Ohne die Einbeziehung der im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Waldflächen könnte die Erweiterung des Gewerbebetriebes nicht realisiert werden.

Da die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes auf die zum LSG gehörende Teilfläche mit der Schutzgebietsverordnung und hier geltenden naturschutzrechtlichen Regelungen nicht vereinbar ist bzw. im Widerspruch zu diesen steht, wurde vom Bereich Naturschutz der Hansestadt Lübeck nach eingehender Prüfung und Abwägung der zu berücksichtigenden Belange entschieden, die im Plangeltungsbereich für die Erweiterung des Gewerbegebietes vorgesehene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebietsstatus zu entlassen und hierfür ein entsprechendes Verfahren zur Änderung der LSG-Verordnung einzuleiten. Maßgabe der UNB war dabei, die Größe der Erweiterungsfläche so klein als möglich zu halten.

Insofern wird die für die Erweiterung der Gewerbefläche vorgesehene Fläche vor Abschluss der Bauleitplanverfahren in einem eigenen naturschutzrechtlichen Verfahren aus dem Schutzgebiet entlassen. Die ausgegliederte Fläche hat eine Größe von rd. 0,98 ha bei einer Gesamtgröße des LSG von bisher rund 830 ha. In der Planzeichnung ist der geänderte Grenzverlauf des LSG wiedergegeben.

### 3.6 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Mit seiner Lage berührt der Plangeltungsbereich eine gemäß Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte "Lübecker Altstadt" ausgewiesene Sichtachse (ausgehend von den Streckensichten 20 und 22) auf das UNESCO-Welterbe "Lübecker Altstadt". In einer solchen Sichtachse darf der Blick auf die Lübecker Altstadtsilhouette nicht durch die Höhenentwicklung baulicher Anlagen beeinträchtigt werden.

## 4. Ziele und Zwecke der Planung

### 4.1 Erweiterung des Großhandelslagers

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Hansestadt Lübeck aus 2011 liegen die bestehenden Gewerbegebietsflächen im Plangeltungsbereich innerhalb eines Sonderstandortes regionaler Bedeutung, dem Sonderstandort Buntekuh - Herrenholz. Die Fläche des Plangeltungsbereichs ist im Einzelhandelskonzept gekennzeichnet als "Bereich für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment". Die Sonderstandorte besitzen eine wichtige Versorgungsfunktion auch über den jeweiligen Stadtteil, teilweise sogar über das Stadtgebiet hinaus. Die Hansestadt Lübeck bezweckt mit dem Bebauungsplan 22.57.00 die Standortsicherung eines Betriebes im Sonderstandort regionaler Bedeutung mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment.

Die Begründung für die Erweiterung der gewerblich genutzten Fläche in Richtung Autobahn A1 ist im Folgenden erläutert.

Notwendigkeit: Die nordwestliche Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers wird durch ein verändertes Käuferverhalten und durch die positive Unternehmensentwicklung notwendig. Das veränderte Käuferverhalten spiegelt sich in dem Mehrbedarf von gekühlten Flächen (Molkereiprodukte), Lager im Plus-Kühlbereich und Tiefkühlprodukte im Tiefkühl-Bereich wider.

Die Erweiterungsmöglichkeit der gekühlten Flächen in Richtung Herrenholz ist nicht mehr gegeben. Nur die Umstrukturierung innerhalb des Gebäudes im direkten Anschluss an die vorhandenen Kühl- und Tiefkühlräume ermöglicht die optimierte Ausnutzung der Energieträger (gemeinsame Technikzentralen etc.) und ausreichende interne Logistik.

Dadurch muss in die Bereiche der bestehenden, gebäudeintern anschließenden Trockensortimentslagerflächen hinein erweitert und dieser Teil in nordwestlicher Richtung verlagert werden. Eine Reduzierung der Lagerflächen ist nicht möglich, da die Industrie die Belieferung von Großhandelshäusern nur in großen Mengen vornimmt und somit eine für den Lebensmittelhandel erhöhte Lagerhaltung erforderlich ist.

Eine Ergänzung des Trockensortimentslagers beinhaltet auch eine Erweiterung der Expeditionsflächen (Bereitstellung der kommissionierten Waren) und damit verbunden auch eine Erweiterung der Tore mit Anstellflächen für Lkw vor dem Gebäude. Diese weiteren Anstellflächen sind notwendig, da die erhöhte Anzahl von Touren nicht durch mehr Schichten aufgefangen werden, da es in einigen Städten, wie z. B. in den Ostseebädern, Nachtfahrverbote gibt und somit eine Anlieferung nachts nicht möglich ist.

**Art und Umfang:** Für die Verlagerung der Trockensortimentslagerflächen wird ein Erweiterungsanbau um ca. 4.600 m<sup>2</sup> erforderlich.

Die Erweiterung des Gebäudes und seiner umliegenden Flächen muss für einen optimierten wirtschaftlichen Betrieb in Fortführung der bisherigen Organisation in Richtung Nordwesten in nahezu gleicher Gesamtbreite des Baukörpers erweitert werden. Es wird eine Verlängerung des bestehenden Gebäudes in nahezu voller Breite mit einer entsprechenden Verschiebung und Erweiterung der umlaufenden Fahr- und Stellplatzflächen für Fahrzeuge angestrebt. Die Erweiterung soll durch direkten Anbau an die bisherige Lagerhausfläche erfolgen.

Für die Mitarbeiter sind zusätzliche Stellplätze zwischen Wald und neuem Anbau vorgesehen.

## 4.2 Ausweisung als Gewerbegebiet

Die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt bestehen und soll auch für den Erweiterungsbereich gelten. Die zulässigen Nutzungen werden gegenüber den derzeit geltenden Festsetzungen beschränkt: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, um mittelfristig den Einzelhandel auf die regionalen Sonderstandorte CITTI-Park und PLAZA zu beschränken. Die geplante Fortschreibung des Lübecker Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzeptes für den regionalen Sonderstandort "Buntekuh - Herrenholz" sieht eine entsprechende Anpassung vor.

Infolgedessen beschränkt sich die Zulassung möglicher Verkaufsflächen ausnahmsweise auf Verkaufsstätten eines im Plangeltungsbereich ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes, wenn die Verkaufsstätte in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

## 5. Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der Festsetzungen

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	<b>ca. 7,29 ha</b>
davon:	
• Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	ca. 44.700 m <sup>2</sup>
• private Grünfläche	ca. 1.600 m <sup>2</sup>
• Flächen für Wald, einschließlich Flachgewässer	ca. 23.800 m <sup>2</sup>
• Straßenverkehrsfläche	ca. 2.000 m <sup>2</sup>
• Flächen für die Abwasserbeseitigung	ca. 800 m <sup>2</sup>

### 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

#### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Gewerbegebietsnutzung wird zum Schutz einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der Einzelhandelsflächen eingeschränkt. Das Plangebiet wird als klassisches Gewerbegebiet für Handwerksbetriebe, Logistik etc. angesehen, der Einzelhandel soll auf die bestehenden Standorte (CITTI-Park, PLAZA) beschränkt bleiben.

Im Plangeltungsbereich wird deshalb Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind lediglich Verkaufsstätten eines im Plangeltungsbereich ansässigen Handwerks- oder Gewerbebetriebes, wenn die Verkaufsstätte in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb steht und die Verkaufsfläche 200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

## **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen**

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt, was eine nahezu vollständige Bebauung innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässt. Die damit verbundene Dichte ermöglicht eine kompakte und wirtschaftliche Bauweise, z.B. für Logistikunternehmen.

Die Umfahr- und Aufstellflächen sowie Unterbringung der Stellplätze für Mitarbeiter nehmen zusätzliche Grundflächen in Anspruch. Eine Regelung für das Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen ist deshalb erforderlich.

Ein Überschreiten der Grundflächenzahl von 0,7 durch die in § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,92 ist zulässig, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ausgeglichen wird. Dies kann durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m<sup>2</sup> Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m<sup>2</sup> GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m<sup>2</sup> GRZ-Überschreitung) ausgeglichen werden.

Eine Überschreitung der Obergrenze von 0,8 für Gewerbegebiete wird gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO durch die festgesetzte Dach- oder Fassadenbegrünung oder durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen ausgeglichen. Damit ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Aus der Höhenbegrenzung der Gebäude mit 33,0 m über NHN ergibt sich eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12,50 m über dem anstehenden Gelände. Diese Höhenbegrenzung folgt der städtebaulichen Absicht, die bauliche Entwicklung sowohl unterhalb der Kronen der umgebenden Waldflächen zu halten als auch die bestehenden Gebäude innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs nicht zu überragen, um eine Fernwirkung der Bebauung auszuschließen. So beträgt z.B. die Höhe des Gebäudes auf dem nordöstlich angrenzenden Grundstück 35,79 m über NHN.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

#### Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Die Fläche des Gewerbegebietes ist über Zu- und Abfahrten an die Straßenverkehrsfläche der Straße Herrenholz angebunden. Die nordöstlich liegende Zu- und Abfahrt dient auch dem nebenliegenden Grundstück und ist mit der gegenüberliegenden Einmündung zum CITTI-Park zu einer lichtsignalanlagengeregelten Kreuzungsanlage zusammengefasst.

Die Wege über den Padelügger Weg zum Autobahnanschluss Lübeck-Moisling und darüber hinaus zum Autobahnkreuz Lübeck sind kurz und kennzeichnen das Plangebiet als für den Kfz-Verkehr günstig gelegenen Betriebsstandort.

In einer verkehrstechnischen Untersuchung ermittelte das Ingenieurbüro Masuch+Olbrisch 2016<sup>4</sup> auf der Basis aktueller Verkehrsdaten für das an das Einkaufszentrum CITTI-Park angrenzende Straßennetz sowie für die Bebauungspläne 22.55.09, 22.55.10 und 22.57.00 auf der Basis einer Verkehrsprognose, ob das angrenzende Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist, um die künftig zu erwartenden Verkehrsbelastungen aufzunehmen.

Für die geplante Erweiterung im Plangeltungsbereich des B-Plans 22.57.00 ergibt sich gemäß Masuch+Olbrisch 2016 ein Neuverkehr von rd. 90 Kfz/Tag und Richtung. Hiervon sind ca. 40 Kfz Lieferfahrzeuge.

In den maßgeblichen Hauptverkehrszeiten sind folgende Neuverkehre zu erwarten:

- Morgenspitzenstunde: rd. 25 Kfz/h im Zu-/ rd. 5 Kfz/h im Abfluss,
- Nachmittagsspitzenstunde: rd. 5 Kfz/h im Zu-/rd. 15 Kfz/h im Abfluss.

Im Ergebnis stellen die Gutachter fest, dass an normalen Werktagen die aus der Veränderung der Verkaufsflächen im Einkaufszentrum CITTI-Park und die durch die anderen berücksichtigten Nutzungsänderungen in den Bebauungsplänen 22.55.09, 22.55.10 und 22.57.00 insgesamt zu erwartenden Mehrverkehre im direkten und weiteren Umfeld des Einkaufszentrums CITTI-Park unter Berücksichtigung der vorhandenen, in den letzten Jahren optimierten Knotenpunktstrukturen leistungsgerecht abgewickelt werden. Es verbleiben Leistungsreserven, die zur Abwicklung von Verkehrsspitzen genutzt werden können.

Die in den letzten Jahren umgesetzten Ausbaumaßnahmen im Padelügger Weg und im Herrenholz sowie in den Anbindungen des Einkaufszentrums CITTI-Park sind nach Aussage der Gutachter ausreichend, um auch nach Realisierung aller im Umfeld geplanten Entwicklungen eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung sicherzustellen.

Zusätzliche verkehrstechnische Maßnahmen zur Sicherung einer leistungsfähigen Verkehrsabwicklung der aus den o.g. Bebauungsplänen zu erwartenden Neuverkehre sind daher nach Aussage der Gutachter nicht erforderlich.

Die Waldflächen im Plangeltungsbereich sind über einen Bedarfsweg am südwestlichen Rand des Plangebietes eigenständig an die Straßenverkehrsfläche Herrenholz angebunden.

### Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Auf dem Gelände des östlich der Straße Herrenholz liegenden Einkaufszentrums CITTI-Park befindet sich eine Endhaltestelle des städtischen Linienbusverkehrs. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 3. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck 2014-2019.

### **5.3.2 Stellplätze**

Die Stellplätze für Mitarbeiter und Besucher werden auf dem Gewerbegebietsgrundstück nordöstlich, nordwestlich und südwestlich des bestehenden Gebäudes und des geplanten Erweiterungsbaus untergebracht.

---

<sup>4</sup> Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2016: B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10 Hansestadt Lübeck. Verkehrstechnische Untersuchung. Im Auftrag der CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG. Januar 2016.

## 5.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

### 5.4.1 Versorgungsleitungen und -anlagen

Der Bebauungsplan setzt keine ausgewiesene Fläche für Versorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangeltungsbereichs mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser können gemäß § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden, soweit für sie im Plangeltungsbereich keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmelde-technische Nebenanlagen.

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung für das Gewerbegebiet sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.). Anschlussleitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikation des Gewerbegebietes sind in der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Straße Herrenholz vorhanden.

### 5.4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangeltungsbereich erfolgt über ein Trennsystem. Das im Plangeltungsbereich anfallende Schmutzwasser wird in den Schmutzwasserkanal der Straße Herrenholz abgeleitet.

Der Regenwasserkanal in der Straße Herrenholz ist hydraulisch überlastet. Daher ist vorgesehen, das auf der Erweiterungsfläche anfallende Regenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Um den Wasseranfall vom Dach des geplanten Gebäudes so gering wie möglich zu halten, ist ein extensiv bewirtschaftetes Gründach geplant.

Bei Bodensondierungen für die Erweiterung des Betriebsgeländes wurden auf dem Gelände oberflächennah überwiegend gut wasserdurchlässige Sande angetroffen. Für die Versickerung wird von einem mittleren Wasserdurchlässigkeitsbeiwert unter der Berücksichtigung des Korrekturfaktors der ATV A 138 von  $k_f = 2,4 \cdot 10^{-5}$  m/s ausgegangen.

Der Grundwasserstand lag zum Zeitpunkt der Sondierungen zwischen +16,82 m NHN und +17,13 m NHN. Die Rohrrigolen und auch die Versickerungsbecken liegen mit der Unterkante bei +17,00 m NHN und damit etwa in Höhe des maximalen Grundwasserstandes.

Das Dachflächenwasser wird unterirdisch über Rigolenkästen versickert. Vor der Einleitung in die Rigolenkästen ist ein Sandfang vorgeschaltet. Die Rohr-Rigolen erhalten zum Schutz gegen Überstauung einen Notüberlauf mit Anschluss an das vorhandene Kanalnetz in der Straße Herrenholz.

Das Oberflächenwasser der gepflasterten Stellplatzflächen, Zufahrten und Rangierflächen wird in ca. 1,0 m tiefen Mulden über den gewachsenen Oberboden (A-Horizont) versickert. Um die Gesamtfläche der gepflasterten Flächen im Randbereich des Gewerbegrundstücks zu versickern, wird eine Versickerungsfläche von 475 m<sup>2</sup> benötigt. Die maximale Aufstauhöhe in den dafür vorgesehenen Mulden beträgt dann 0,20 m. Im Starkregenfall (30-jähriges Regenereignis) wird ein zusätzliches Stauvolumen von 207 m<sup>3</sup> erforderlich. Diese zusätzliche Regenmenge kann in den geplanten Mulden an der nordwestlichen Grenze des Gewerbegrundstücks zwischengespeichert werden, da diese größer dimensioniert werden können als für die Versickerung benötigt wird.

### 5.4.3 Löschwasserversorgung

Die Netz Lübeck GmbH garantiert für Gebäude im Plangeltungsbereich gemäß der Vereinbarung über die Lieferung von Löschwasser durch das Trinkwasserversorgungsnetz der Netz Lübeck GmbH mit der Hansestadt Lübeck einen Löschwassergrundsatz von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden.

Bei Industriebauten<sup>5</sup> mit selbsttätiger Feuerlöschanlage genügt gemäß Industriebaurichtlinie eine Löschwassermenge für Löscharbeiten der Feuerwehr von mindestens 96 m<sup>3</sup> /h über einen Zeitraum von einer Stunde.

Im bestehenden Gebäude im Plangeltungsbereich wird eine Sprinkleranlage als selbsttätige Feuerlöschanlage verwendet. Sofern der Erweiterungsbau mit einer Sprinkleranlage ausgestattet wird, ist die von der Netz Lübeck GmbH garantierte Löschwassermenge ausreichend. Das Löschwasser wird über 4 Hydranten in der Straße Herrenholz bereitgestellt.

### 5.4.4 Leitungsrechte

Im südwestlichen Plangeltungsbereich verlaufen gebündelt wichtige Hauptver- und -entsorgungsleitungen, welche den Anschluss zu Bereichen nördlich der Autobahn A1 herstellen.

Innerhalb der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte befinden sich mehrere aktive Versorgungsleitungen der Stadtwerke Lübeck GmbH, für die eine Schutzstreifenbreite von mindestens 8,0 m erforderlich ist. Im nordwestlichen Abschnitt, auf einer Trassenlänge von ca. 50 m, ist eine Breite von mehr als 12 m notwendig.

Innerhalb des Schutzstreifens darf nichts errichtet, umgebaut oder entfernt werden, was den Bestand, den Betrieb oder die Nutzung der Versorgungsleitungen beeinträchtigt oder gefährdet. Insbesondere darf die Fläche nicht überbaut oder mit tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

## 5.5 Maßnahmen zum Lärmschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Büro LAIRM CONSULT GmbH in 2016<sup>6</sup> die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionen aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau", wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV ("Verkehrslärmschutzverordnung") orientieren.

Die DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

---

<sup>5</sup> Industriebaurichtlinie: Industriebauten sind Gebäude oder Gebäudeteile im Bereich der Industrie und des Gewerbes, die der Produktion (Herstellung, Behandlung, Verwertung, Verteilung) oder Lagerung von Produkten oder Gütern dienen.

<sup>6</sup> LAIRM CONSULT GmbH 2016: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22.57.00 der Hansestadt Lübeck. Stand 18.07.2016

### 5.5.1 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen und zur Sicherstellung, dass der geplante Betrieb die Immissionsrichtwerte der TA Lärm einhält, wurden die Beurteilungspegel an allen maßgebenden Immissionsorten außerhalb des Plangeltungsbereichs tags und nachts (lauteste Stunde nachts) getrennt ermittelt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch den Betrieb des Großhandelslagers im Tagesabschnitt (6:00 bis 22:00 Uhr) an der Bebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicher eingehalten werden und Verkehr zudem dem Relevanzkriterium der TA Lärm entsprochen wird. Auf eine Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung kann daher verzichtet werden.

Im Nachtabschnitt (lauteste volle Stunde zwischen 22:00 und 06:00 Uhr) wird innerhalb der umliegenden Gewerbe- bzw. Sondergebiete der Immissionsrichtwert für Gewerbegebiete von 50 dB(A) nachts teilweise überschritten. Dem Relevanzkriterium wird ebenfalls überwiegend nicht entsprochen. An den Immissionsorten, an denen dies der Fall ist, liegt jedoch keine schutzbedürftige Nachtnutzung vor.

An der Wohnbebauung südwestlich des Plangeltungsbereichs wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 45 dB(A) nachts aus der Zusatzbelastung vom Einkaufszentrum sicher eingehalten. Vielmehr wird dem Relevanzkriterium (Immissionsrichtwert um mindestens 6 dB(A) unterschritten) entsprochen. Auf eine Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung kann daher verzichtet werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Insgesamt ist festzustellen, dass die vorliegende Bauleitplanung und der Betrieb des Großhandelslagers grundsätzlich mit dem Schutz der angrenzenden vorhandenen Wohnbebauung verträglich sind.

### 5.5.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenverkehrsbelastungen auf der Autobahn A1 wurden der manuellen Verkehrszählung aus dem Jahr 2010 der Bundesanstalt für Straßenwesen entnommen und auf den Prognose-Horizont 2030/35 hochgerechnet. Die Prognose-Verkehrsbelastungen der übrigen Straßenabschnitte wurden im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ermittelt.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90.

Im vorliegenden Fall ist der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen und der vorliegenden Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßenabschnitten nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen ist.

Zusammenfassend ergeben sich auf den Baugrenzen im Plangebiet im straßennahen Bereich der Straße Herrenholz Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts. Im Nordwesten des Plangeltungsbereichs werden auf den Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erreicht. Der geltende Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereichs teilweise überschritten, der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags wird

innerhalb des Plangeltungsbereichs überwiegend, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts teilweise eingehalten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von gewerblichen Nutzungen vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Straße Herrenholz auch aus Belegenheitsgründen und aufgrund der Erschließung weder möglich noch sinnvoll.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz von Büronutzung im Plangeltungsbereich vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfolgt durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

### **5.5.3 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm**

Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Autobahn A1 und der Straße Herrenholz zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

## **5.6 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.6.1 Private Grünfläche**

Durch Waldumwandlung ist an der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs eine rd. 1.600 m<sup>2</sup> große private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" festgesetzt. Die private Grünfläche ermöglicht den Übergang vom westlich angrenzenden Wald zur Bebauung im Gewerbegebiet und damit die Berücksichtigung des notwendigen Waldabstandes gemäß § 24 LWaldG.

### **5.6.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Entsprechend des Anpflanzgebotes des B-Plans 22.56.00 wurde straßenbegleitend ein Gehölzstreifen angelegt, der die Gewerbefläche von der Straße Herrenholz gestalterisch einfasst und ökologisch vernetzt sowie die Hygiene der Luft verbessert. Dieser Streifen soll in seiner bestehenden Eigenschaft erhalten werden.

Die Stellplatzanlagen auf den Erweiterungsflächen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 4,0 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen. Die Baumpflanzungen tragen dazu bei, dass auch ein hoher Versiegelungsgrad die gesunden Arbeitsverhältnisse im Gewerbegebiet nicht beeinträchtigt werden.

## **5.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan**

### Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal"

Innerhalb der in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen Schutzgebietsflächen des Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" gelten die Vorgaben der LSG-Stadtverordnung vom 17.06.1998, in Kraft seit dem 21.10.1998.

Der in der Planzeichnung dargestellte Grenzverlauf des Schutzgebietes gibt den derzeitigen Abstimmungsstand mit der Unteren Naturschutzbehörde zur Entlassung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen aus dem Schutzgebiet und die zukünftige Abgrenzung des LSG wieder. Der endgültige Grenzverlauf wird nach Abschluss des erforderlichen naturschutzrechtlichen Verfahrens für die Änderung der Schutzgebietsverordnung festgelegt und in den Bebauungsplan nachrichtlich aufgenommen.

### Gesetzlich geschützte naturgeprägte Flachgewässer

Die naturgeprägten Flachgewässer innerhalb der Waldflächen gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG vom 29.07.2009. Die geschützten Kleingewässer sind in der Planzeichnung umgrenzt. Hier gelten die Verbote des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

### Anbauverbotszone zur Autobahn A1

Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der Autobahn A1 (BAB 1), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

### Waldabstand

Nordwestlich und westlich grenzen Waldflächen an das Gewerbegebiet. Demnach sind hier gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG Waldschutzstreifen von 30 m einzuhalten.

### Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevante Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

## **6. Umweltbericht**

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den unter Ziffer 9.3 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen.

### **6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers Lübeck, Herrenholz 1, um ca. 4.600 m<sup>2</sup> in nordwestlicher Richtung zur Autobahn A1.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die vorgesehene Erweiterung innerhalb der bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche nicht realisierbar und damit nach geltendem Planungsrecht ohne Änderung der Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist.

Hierfür muss mit rd. 1,14 ha in angrenzende Waldflächen und in das Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" eingegriffen werden. Somit ist neben der Änderung des Flächennutzungsplanes, der Aufstellung des Bebauungsplanes und der zu beantragenden Waldumwandlung auch die Entlassung der betroffenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet erforderlich.

## **6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **a) Fachgesetzliche Grundlagen**

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

## **b) Fachplanerische Grundlagen**

Aktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47d Abs. 7 BImSchG vom 20.12.2013: Die Erweiterungsfläche weist im Tag-Abend-Nacht-Lärmindex gemäß Lärmaktionsplan eine hohe Lärmbelastung auf.

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein: Das Landschaftsprogramm enthält für das Plangebiet keine Darstellungen.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II: Im Landschaftsrahmenplan sind die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" dargestellt.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für das Erweiterungsgebiet im Plangeltungsbereich dar: Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Flächen - Waldneuentwicklung. Weitere Einzelmaßnahmen sind nicht dargestellt.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind ein naturnahes, gesetzlich geschütztes Kleingewässer, ein sonstiges Gewässer mit der Funktion als Regenrückhaltebecken oder Feuerlöschteich sowie ein sonstiger Graben dargestellt. Im Plan "Schutzgebietskonzept" wird das Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" im Bereich des Plangebietes dargestellt.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept "Erholung in Lübeck" wird der Plangeltungsbereich nicht als Erholungsgebiet dargestellt.

Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem: Im landesweiten Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem ist im Plangeltungsbereich kein Biotopverbund dargestellt.

## **6.3 Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen**

### **6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser**

#### Ausgangssituation

Der natürliche geologische Untergrund im Erweiterungsgebiet des Plangeltungsbereichs ist aus weichseleiszeitlichem schwach humosem Sand bis Sand gebildet. Direkt an der Autobahn steht lehmiger Sand bis sandiger Lehm, in der Tiefe Lehmmergel. Die bestehende Gewerbegebietsfläche ist stark versiegelt, so dass hier keine natürlich anstehenden Böden mehr vorkommen.

Im Landschaftsplan sind die Böden im Erweiterungsgebiet des Plangeltungsbereichs als Perkolationstyp (Dünen, Sand, Kies) und an der Autobahn als Vorrattyp (Geschiebemergel) bezeichnet.

In der Baugrunduntersuchung von IGB 2015<sup>7</sup> wurden in der Erweiterungsfläche unter den oberflächennahen Oberböden und Auffüllungen wasserdurchlässige Sande (die teils als Feinsande, mittelsandig, teils als Feinsande, mittelsandig, schluffig, zum Teil mit humosen Einschlüssen, klassifiziert wurden) bis in Tiefen zwischen 1,5 m und 5,7 m unter Geländeoberkante erkundet. Nachfolgend wurden gering wasserdurchlässige Geschiebemergel (Schluffe, sandig bis stark sandig,

---

<sup>7</sup> IGB Ingenieurgesellschaft mbH 2015: Lübeck, Herrenholz 1, Chefs Culinar Nord GmbH & Co. KG - Gebäudeerweiterung. Erkundung und Untersuchung des Baugrundes, Beurteilung der Gründungsverhältnisse. Stand: 13.10.2015

kiesig, tonig) angetroffen, die bis zu den Endteufen bei 10,0 m nicht durchstoßen wurden. Infolgedessen haben die Erweiterungsflächen eine gute Eignung für die Grundwasserneubildung.

Wasserspiegel wurden im Rahmen der Baugrunduntersuchung im August/September 2015 in Tiefen zwischen 1,9 m bis 5,2 m (Schichtenwasser im Geschiebemergel) unter der Geländeoberkante angetroffen. Auf absolute Höhen bezogen bedeutet dies, dass die Wasserstände zwischen + 17,31 m NHN und + 13,80 m NHN ermittelt wurden. Durch die Versiegelung im bestehenden Gewerbegebiet ist die Eignung des Gebietes für die Grundwasserneubildung bereits erheblich beeinträchtigt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Neubebauung mit einem Anbau, Stellplätzen und Fahrwegen kommt es unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsflächen zu einer Neuversiegelung im Umfang von rd. 0,78 ha (siehe Tab. 1). Betroffen ist natürlich anstehender Boden, sodass natürliche Funktionen des Bodens verlorengehen. Im bestehenden Gewerbegebiet sind durch die vorhandene Versiegelung die Funktionen der Flächen für Boden und Grundwasser bereits erheblich beeinträchtigt. Es sind hier keine dauerhaften Entsiegelungen vorgesehen.

Die flachen Versickerungsmulden werden extensiv bewirtschaftet, wodurch der Eingriff in den Boden durch die Abgrabung innerhalb der betroffenen Flächen ausgeglichen wird.

**Tab. 1: Eingriffe in Boden durch Neuversiegelung**

Zulässige Art der baulichen Nutzung / B-Plan	Bauflächengröße	GRZ	Vollversiegelung
Gewerbegebiet / B-Plan 22.57.00	44.700 qm	0,8 <sup>1</sup>	35.760 qm
Gewerbegebiet / rechtskräftiger B-Plan 22.56.00	34.900 qm	0,8	27.920 qm
<b>Differenz</b>			<b>+ 7.840 qm</b>

<sup>1</sup> maximal zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO und gemäß Ziffer 2.1 im Teil B - Text - unter Berücksichtigung von Fassaden- oder Dachbegrünung bzw. Pflanzung von standortheimischen Laubbäumen

Das Niederschlagswasser von den zusätzlichen Dach- und Stellplatzflächen der Erweiterungsfläche wird auf dem Grundstück über Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht. Infolgedessen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen*

- Vermeidung von Grundwasserabsenkungen

In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind Grundwasserabsenkungen zu vermeiden.

- Vermeidung von Schadstoffemissionen

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen, ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe zu vermeiden.

- Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 sind zu berücksichtigen.

Für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), ist auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und zu renaturieren bzw. rekultivieren.

➤ **Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser**

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen und Stellplätzen der Erweiterungsfläche versickert in Mulden über den gewachsenen Oberboden (A-Horizont). Infolgedessen bleibt das Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten. Die nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Flächenversiegelung werden so vermieden.

*Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 auf 0,9 ist im Plangeltungsbereich nur durch eine Begrünung von Fassaden oder Dachflächen oder durch die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen auszugleichen. Sofern diese Maßnahmen nicht umgesetzt werden, ist maximal eine GRZ von 0,8 zulässig.

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen und auszugleichen. Die Quantifizierung des erforderlichen Ausgleichsumfangs basiert auf dem Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' vom 09.12.2013<sup>8</sup>.

Nach der Ermittlung und Bewertung von erheblichen Beeinträchtigungen durch die geplanten Eingriffe sind gemäß Anlage zu o.g. Runderlass im Plangebiet bezüglich des Schutzgutes Boden Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, da

- Bodenart und -typ naturraumtypisch sind,
- der langfristig mittlere natürliche Flurabstand des Grundwassers mehr als einen Meter beträgt und
- die Flächen aufgrund der Lage zwischen der Autobahn A1 und dem Gewerbegebiet sowie aufgrund des geringen Flächenumfangs nicht dem Biotopverbund gemäß § 21 BNatSchG dienen.

Im Plangeltungsbereich sind Flächen mit allgemeiner Bedeutung betroffen. Infolgedessen umfasst der erforderliche Ausgleich die Maßnahmen, die zum Ausgleich des betroffenen Schutzgutes Boden erforderlich sind gemäß folgender Tabelle.

**Tab. 2: Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Boden durch Neuversiegelung**

Eingriff	Eingriffsumfang	Ausgleichsfaktor	Ausgleichserfordernis
Neuversiegelung bisher unversiegelter Flächen	7.840 qm	1:0,5	3.920 qm

Der für die Neuversiegelung im Plangeltungsbereich ermittelte Ausgleich im Umfang von rd. 0,39 ha wird auf einer externen Kompensationsfläche außerhalb des Plangeltungsbereichs zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten erbracht.

<sup>8</sup> Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170

Die für die Kompensation benötigte Fläche liegt innerhalb eines rd. 26 ha großen Gebietes, für das vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck das Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzept "Neue Koppel" erarbeitet wurde. Das Gebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" und ist im Landschaftsplan Lübeck als eine "Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche" mit dem Entwicklungsziel Neuwaldbildung dargestellt.

Innerhalb des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebietes sind für den B-Plan 22.57.00 rd. 5 ha reserviert. Innerhalb der rd. 5 ha werden rd. 3 ha mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen aufgeforstet sowie rd. 2 ha zu mesophilem Grünland entwickelt. Davon sind rd. 2,28 ha für den Waldersatz im Zuge der Waldumwandlung sowie rd. 1,96 ha für die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Weiterhin wird als Folge der erforderlichen Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ein rd. 460 m langer Wanderweg angelegt.

Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt über eine Teilfläche der rd. 3 ha großen Ersatzaufforstungsfläche.

### **6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

#### Ausgangssituation

Klima: Im Plangeltungsbereich können gemäß Landschaftsplan zwei Klimatoptypen unterschieden werden: Waldklima sowie Industrie- und Gewerbeklima.

Das Waldklima ist charakterisiert durch eine vergleichsweise hohe Luftfeuchtigkeit und Luftreinheit, niedrigere Temperaturen sowie geringere Windbewegung als in umgebenden offenen Gebieten. Die Luftreinheit ist durch die angrenzende Autobahn A1 allerdings beeinträchtigt.

Der Wald ist ein lokalklimatischer Ausgleichsraum für Siedlungsgebiete mit erhöhten Temperaturen und geringer Luftfeuchtigkeit. Die Ausgleichsfunktion der Waldflächen im Plangeltungsbereich wirkt sich nur auf die Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich positiv aus, da sich im weiteren Umfeld keine Siedlungsgebiete befinden.

Das Industrie- und Gewerbeklima ist charakterisiert durch relativ hohe Tagestemperaturen (Aufheizung) sowie durch die Abkühlung infolge der Wärmeabstrahlung in der Nacht. Das Gewerbeklima hat keine klimaverbessernde Funktion.

Luft: Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht in diesem Gebiet des Stadtteils Buntekuh ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die lokalklimatische Situation wird sich durch die Bebauung und den Baumverlust auf den versiegelten Erweiterungsflächen verändern. Die kleinräumige bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion der von der Erweiterung betroffenen Waldfläche geht durch die Zunahme des Versiegelungsgrades und den geplanten Baukörper verloren. Negative Auswirkungen auf die Ausgleichsfunktionen des gesamten großflächigen Waldes, der sich westlich an den Plangeltungsbereich anschließt, sind durch die geplante Bebauung allerdings nicht zu erwarten.

Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind insgesamt nicht zu erwarten.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen*

➤ Vermeidung von Verschlechterungen lokalklimatischer Auswirkungen

Durch Begrünungsmaßnahmen (Fassaden-, Dachbegrünung oder Pflanzung von Bäumen) im Plangeltungsbereich werden die lokalklimatischen Auswirkungen der Bebauung gemindert. Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen verbessern hier die lokalklimatische Situation.

#### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Der Ausgleich für die kleinräumigen Betroffenheiten des Lokalklimas erfolgt über den vorgesehenen Ausgleich für die Neuversiegelung im Zuge des Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzeptes "Neue Koppel" (siehe Ziffer 6.3.3).

### **6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)**

#### Ausgangssituation

Zur Erfassung der Biotoptypen- und Nutzungsstruktur im Plangebiet wurde im Januar 2015 eine Biotoptypenkartierung anhand des Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Standardliste der Biotoptypen in Schleswig-Holstein) aus 2003 durchgeführt, mit der auch randlich an den Plangeltungsbereich angrenzende Flächen erfasst wurden. Dabei wurden auch beispielhaft Pflanzenarten festgehalten, die für die Biotoptypen bzw. Vegetationsbestände charakteristisch sind. Weiterhin wurde eine Bestandsaufnahme und –bewertung der Bäume im Plangeltungsbereich durchgeführt

Im Plangeltungsbereich befindet sich der vorhandene Betriebsstandort der Fa. Chefs Culinar Nord GmbH & Co. KG mit einem im zentralen Bereich gelegenen Betriebsgebäude und umliegenden versiegelten Flächen und randlichen Grünflächen.

Im Süden, Westen sowie im Nordwesten grenzen Waldflächen an den Betriebsstandort.

Die nachfolgend beschriebenen Biotoptypen konnten im Untersuchungsgebiet der Biotoptypenkartierung festgestellt werden (siehe dazu auch den Bestand in Anhang 2).

#### *Wälder, Gebüsche, Hecken und Baumbestände*

Ältere Waldstandorte befinden sich nur außerhalb des Plangeltungsbereichs. Hierbei handelt es sich um bodensauren Laubwald (WL), der sich westlich und südwestlich des Plangeltungsbereichs erstreckt und zum Landschaftsbereich Padelügger-Herrenholz gehört. Vorhanden sind hier Buchen bzw. Eichen-Buchenbestände im Baumholzalter, denen bereichsweise auch kleine Nadelholzanteile (z.B. Lärche, Fichte) beigemischt sind. In der Strauchschicht sind bereichsweise einzelne Stechpalmen oder kleine Fichtengruppen vertreten. Die überwiegend nur spärlich entwickelte Krautschicht zeigte Arten ärmerer bzw. weniger nährstoffreicher Standorte wie z.B. *Pteridium aquilinum* (Adlerfarn) und *Dryopteris carthusiana* (Dorniger Wurmfarne). Die Waldflächen sind von alten, durchgewachsenen Knicks umgeben.

Die Waldflächen innerhalb des Plangeltungsbereichs gehören zum Biotoptyp "Sonstige Forstflächen / Laubholzbestände mit heimischen und nicht heimischen Baumarten" (WFxy). Hierbei handelt es sich um etwas jüngere Waldbestände (überwiegend Stangenholzalter, bereichsweise im Übergang zum schwachen Baumholzalter), die sich aus im Umfeld der Autobahn bzw. der Gewerbegebiete angelegten Aufforstungen entwickelt haben. Überwiegend sind hier gemischte Laubholzbestände vorhanden, in denen sowohl heimische als auch nicht heimische Baumarten vertreten sind.

In dem im südlichen Teil des Gebietes vorhandenen Waldbestand, der sich im Stangenholzalder im Übergang zum schwachen Baumholz befindet, weisen beispielsweise Berg-Ahorn und Rot-Eiche hohe Anteile auf. Weiterhin kommt die Birke regelmäßig vor. Die Krautschicht zeigt hier Arten wie z.B. *Stellaria holostea* (Echte Sternmiere) und *Dryopteris filix-mas* (Gewöhnlicher Wurmfarne), was im Vergleich zu den bodensauren Laubwäldern auf etwas reichere Standorte hindeutet. Im Umfeld des im zentralen Bereich gelegenen Gewässers sind vor allem Weiden und einige Erlen vorhanden, die sich von den umgebenden Waldbeständen deutlich absetzen. Auch im östlichen Bereich des Bestandes, in der Nähe eines derzeit abgesperrten und demzufolge aktuell nicht genutzten Waldweges (südlich des Betriebsgrundstückes), sind zwei markante Weiden vorhanden, die jeweils Kronendurchmesser von mehr als 20 m aufweisen und offenbar deutlich älter als der umgebende Waldbestand sind.

Die Waldbestände nordwestlich des vorhandenen Betriebsstandortes weisen Baumarten wie Birke, Erle, Espe, Sal-Weide, Eberesche, Stiel-Eiche und Rot-Eiche auf und befinden sich im Stangenholzalder, wobei einige etwas ältere Pappeln, Weiden und Birken vorhanden sind. In der Strauchschicht sind neben jüngeren Exemplaren der o.g. Baumarten auch Ziersträucher vertreten. Die Krautschicht ist durch Arten frischer bis etwas feuchter, eher nährstoffreicher Standorte geprägt. Neben der auch hier mit relativ großen Anteilen vorhandenen *Stellaria holostea* (Echte Sternmiere) sind z.B. Arten wie *Ajuga reptans* (Kriechender Günsel), *Geum urbanum* (Echte Nelkenwurz) und *Glechoma hederacea* (Gundermann) häufig vertreten.

Auch hier sind in der Umgebung eines im nördlichen Bereich vorhandenen Flachgewässers vor allem Weiden vorhanden, wobei es sich im südlichen Randbereich überwiegend um ältere Exemplare handelt.

In der westlichsten Parzelle des auch hier überwiegend im Stangenholzalder befindlichen Waldbestandes, an den von Westen eine Ackerfläche angrenzt, ist die Esche die dominierende Baumart, wobei die Bäume z.T. deutliche Schäden aufweisen und einige bereits umgestürzt sind. In der Krautschicht sind Arten wie z.B. *Stellaria holostea* (Echte Sternmiere), *Dryopteris filix-mas* (Gewöhnlicher Wurmfarne) und *Rubus idaeus* (Himbeere) vorhanden, im Bereich des benachbarten Waldweges auch Arten feuchterer Standorte bzw. Verdichtungszeiger wie z.B. *Juncus effusus* (Flatter-Binse).

Gebüsche/Gehölzbestände frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten (z.T. mit Ziergehölzen) (WGf) sind im Plangeltungsbereich am Rand von Gewerbe- bzw. Verkehrsflächen vorhanden. Es handelt sich um heckenartige Gehölzstreifen aus Sträuchern und (meist jüngeren) Bäumen, z.B. am östlichen Rand des Betriebsgrundstückes und am östlichen Rand des benachbarten Möbelmarkt-Grundstückes. Typische Arten sind Hasel, Eberesche, Eiche, Buche, Feld-Ahorn, Berg-Ahorn, Sal-Weide und Weißdorn.

Auch an den südlichen Rand des Plangeltungsbereichs grenzt ein weiterer, jedoch älterer und breiterer Gehölzstreifen an, der zwischen den an der Straße Herrenholz vorhandenen Alleebäumen und dem benachbarten Acker angeordnet ist.

Knicks mit typischer Gehölzvegetation (HWt) sind an den westlichen und südlichen Rändern des Plangeltungsbereichs vorhanden. Es handelt sich hierbei überwiegend um ältere Knicks mit durchgewachsener, von Bäumen geprägter Gehölzvegetation. Buchen und Eichen dominieren und stellen bereichsweise markante Abgrenzungen der älteren Waldbestände dar.

Im Nordwesten, im Grenzbereich zwischen den jüngeren Waldbeständen des Plangeltungsbereichs und der benachbarten Ackerfläche, befindet sich ebenfalls ein Knick. Dieser weist einen dichten, stärker von Sträuchern geprägten Gehölzbestand auf.

An der Straße "Herrenholz" ist im Bereich des Plangeltungsbereichs bzw. an seinem Rand eine Baumreihe (HGr) aus Eichen vorhanden. In der Umgebung des Plangeltungsbereichs sind weitere Baumreihen vorhanden.

Einzelbäume und Baumgruppen sind im Plangeltungsbereich im Bereich des vorhandenen Gewerbegrundstücks vorhanden, und zwar vor allem in den Randbereichen zu den angrenzenden Waldflächen oder in der Nähe der Gebäude bzw. im Stellplatzbereich.

Es handelt sich um jüngere Bäume bzw. Bäume mittleren Alters, überwiegend mit Stammdurchmesser zwischen 15 und 30 cm. Vorherrschende Arten sind Buche, Eiche und Berg-Ahorn. Mit geringeren Anteilen ist auch die Eberesche vertreten.

Die Bäume sind in vielen Fällen durch die benachbarten Waldbäume bedrängt bzw. weisen aufgrund eng benachbarter Gebäude nur eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten auf. Die Bäume im Randbereich von Fahrwegen und Stellplätzen unterliegen einer regelmäßigen Pflege, um das Lichtraumprofil für die Fahrzeuge zu gewährleisten.

#### *Gewässer*

Entlang der südlichen und der westlichen Grenze des Plangeltungsbereichs verlaufen innerhalb von Waldflächen Gräben, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme in fast allen Abschnitten weder Wasser noch gewässertypische Vegetation aufwiesen und deshalb dem Biotoptyp Sonstiger Graben (FGy) zugeordnet wurden.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Waldbestandes ein naturgeprägtes Flachgewässer / Weiher (FW), auf dessen Südseite ältere Baumweiden vorhanden sind. Auf einer Landzunge und in einzelnen anderen Uferbereichen wachsen Strauchweiden. Das Gewässer zeigte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme eine durchgehende Wasserfläche. Gewässertypische Krautvegetation war nicht erkennbar, ist möglicherweise aufgrund der Beschattung durch die umgebenden Bäume aber auch nicht in größerem Umfang vorhanden.

Ein zweites, ebenfalls flach ausgeprägtes Gewässer befindet sich in den Waldflächen südwestlich der vorhandenen Gewerbefläche. Dieses ist ebenfalls von ufertypischen Gehölzen (Baumweiden, Erlen) umgeben und weist auf der Sohle einige Strauchweiden auf. Gewässertypische Krautvegetation war auch hier nicht erkennbar, das Gewässer führte zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme auch kein Wasser. Zum benachbarten Graben besteht eine Verbindung, so dass von einer temporären Wasserführung auszugehen ist.

Im nordwestlichen Randbereich des Plangeltungsbereichs befindet sich im Grenzbereich von alten und neuen Waldbeständen und der angrenzenden Ackerfläche ein kleiner Tümpel (FT). Dieser war zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wassergefüllt. Auch hier besteht eine Verbindung zum benachbarten Graben. Der Tümpel ist auf fast allen Seiten von Gehölzen umgeben. An der offeneren Nordseite, an die der benachbarte Acker angrenzt, befand sich im Uferbereich eine größere Menge aufgeschichteter Gehölzschnitt.

#### *Landwirtschaftliche Nutzflächen*

Aus nordwestlicher und südlicher Richtung grenzen Ackerflächen an den Plangeltungsbereich. Es handelt sich um intensiv genutzte Äcker (AA).

#### *Siedlungsbiotope*

Siedlungsbiotope nehmen einen großen Teil des Plangeltungsbereichs ein. Es handelt sich hierbei um den vorhandenen Betriebsstandort, der als Gewerbegebiet / Gewerbebetrieb (Slg) einzustufen ist. Der zentrale Teil des Grundstücks ist mit einem großflächigen Gebäudekomplex bebaut, der von befestigten Flächen umgeben ist. Diese werden als Fahrwege und Stellplätze/-flächen für Pkw und Lkw genutzt.

In den Randbereichen der befestigten Flächen und in geringerem Umfang auch im Randbereich des Gebäudekomplexes befinden sich gehölzgeprägte Grünflächen mit Strauchpflanzungen und Bodendeckern (SGg). Diese Grünflächen stellen auch die Standorte der Einzelbäume und Baumgruppen des Betriebsgeländes dar.

Entlang der Straßenverkehrsfläche (SVs) der Straße "Herrenholz" sind häufig gemähte Straßenbankette (SGs) vorhanden, die als Scherrasen ausgeprägt sind.

#### Bewertung der Vegetationsstrukturen und Schutzstatus

Die Bedeutung der Biotoptypen ist von der Naturnähe, der Seltenheit, der Nutzungsintensität, der Vielfalt und dem Vorhandensein besonderer Standortbedingungen, z.B. besonders nasser oder besonders trockener bzw. nährstoffarmer Bedingungen, abhängig.

Da es sich im Plangeltungsbereich um ein Gewerbegebiet mit umgebenden, vergleichsweise jungen Waldbeständen handelt, sind die Wertigkeiten der Biotoptypen überwiegend nur gering bis mittel ausgeprägt.

Die höchsten Wertigkeiten weisen im Plangeltungsbereich die geschützten Biotope (Flachgewässer) auf, wobei die Gewässer mit den ufertypischen Gehölzen im funktionalen Zusammenhang stehen. Auch die außerhalb des Plangeltungsbereichs gelegenen bodensauren Laubwälder weisen eine vergleichsweise hohe Wertigkeit auf.

Die übrigen Waldflächen zeigen eine mittlere Wertigkeit. Geringe Wertigkeiten weisen die intensiv genutzten Ackerflächen und die Grünflächen im Bereich vorhandener Gewerbe- und Straßenflächen auf.

Die geringste Wertigkeit zeigen bebaute und befestigte Flächen, d.h. der größte Teil des vorhandenen Betriebsgeländes sowie die im südöstlichen Randbereich gelegene Straßenverkehrsfläche.

Für die beiden Flachgewässer ist von einem gesetzlichen Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG auszugehen.

Die Knicks an der Grenze, aber außerhalb des Plangeltungsbereichs, sind gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützt.

Ein Teil der Bäume ist gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt, da sie die dort festgelegten Mindestgrößen erreicht haben.

17 Einzelbäume im Plangeltungsbereich mit einem Stammumfang von 0,80 m und mehr fallen unter den Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den geplanten Anbau, die neuen Stellplätze, die Versickerungsflächen und durch die Waldumwandlung mit dem Ziel einer privaten Grünfläche gehen rd. 1,14 ha des Biotoptyps "Sonstige Forstflächen/Laubholzbestände mit heimischen und nicht heimischen Baumarten" verloren.

Weiterhin geht ein Teil des vorhandenen Einzelbaumbestandes im Plangeltungsbereich verloren. Insgesamt sind 27 Einzelbäume betroffen.

Abgesehen von 6 durch die Planung betroffenen Bäumen, die unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung stehen, gehen keine geschützten Biotope verloren.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen*

## ➤ Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzstrukturen

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Gehölzbeständen sind die Bäume während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche dürfen nicht befahren werden, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

*Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Bäume innerhalb der bestehenden Strauchpflanzungen außerhalb der Neuversiegelungen bleiben erhalten.

Gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck besteht durch die Erweiterung des Gewerbegebietes der in folgender Tabelle dargestellte Ersatzbedarf für die Baumverluste an der nordwestlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes.

**Tab. 3: Ausgleichsbedarf für Eingriffe in Boden durch Neuversiegelung**

Baum-Nr. <sup>1</sup>	Baumart	Stammumfang in cm	Anzahl Ersatzbäume
9	Eiche	88	1
10	Buche	110	2
11	Buche	94	1
12	Buche	94	1
25	Buche	82	1
28	Eiche	82	1
<b>Summe</b>			<b>7</b>

<sup>1</sup> (Baum-Nr. und Standort siehe Bestand im Anhang 2)

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird der Ersatzbedarf von 7 Bäumen durch Neuanpflanzung von ca. 19 standortgerechten und heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm im Bereich der ca. 113 neuen Stellplätze auf der Erweiterungsfläche ausreichend kompensiert.

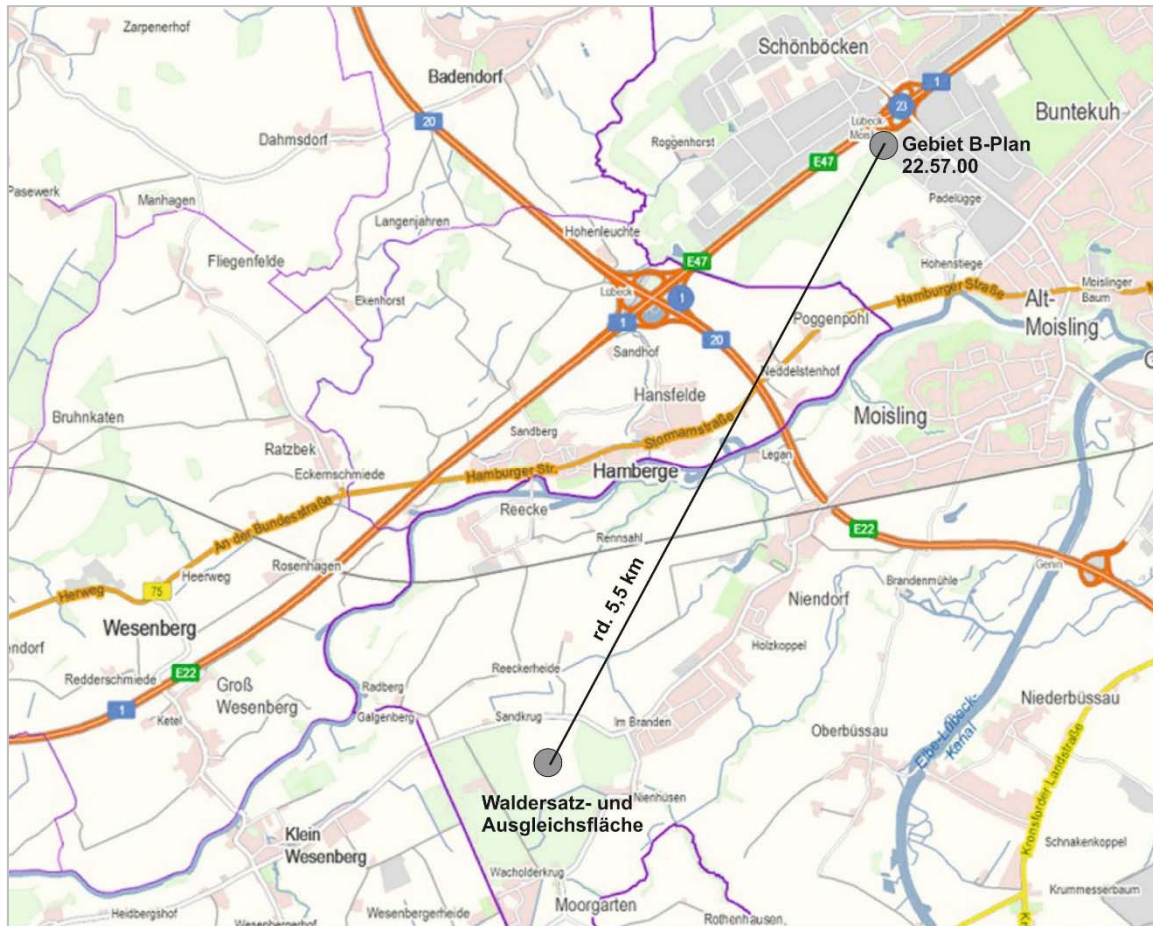
Weiterhin besteht ein Kompensationsbedarf für den Verlust des Biotoptyps "Sonstige Forstflächen/Laubholzbestände mit heimischen und nicht heimischen Baumarten" im Umfang von ca. 1,14 ha. Damit sind im Plangeltungsbereich bezüglich des Schutzgutes Pflanzen auch Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz betroffen. Infolgedessen sind zusätzlich zu den Erfordernissen und Maßnahmen für die Flächen mit allgemeiner Bedeutung weitere Maßnahmen zur Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte vorzusehen.

Die Rodung der Teilfläche des Waldes wird im Rahmen einer Waldumwandlung gemäß § 9 LWaldG genehmigt. Gemäß Schreiben des LLUR vom 11.09.2012<sup>9</sup> wird mit der Ersatzaufforstung in der Regel auch der naturschutzrechtliche Ausgleich für den Eingriff (= Waldumwandlung) in den

<sup>9</sup> LLUR 2012: Abgrenzung forstrechtlicher von naturschutzrechtlichen Kompensationsanforderungen im Rahmen von Waldumwandlungsverfahren. Schreiben des LLUR Flintbek, Herr Kremkau vom 11.09.2012.

Biotoptyp "Sonstige Forstflächen/Laubholzbestände mit heimischen und nicht heimischen Baumarten" erbracht.

Der für die Waldumwandlung im Plangeltungsbereich ermittelte Waldersatz im Umfang von rd. 2,28 ha wird auf einer externen Kompensationsfläche außerhalb des Geltungsbereichs zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten erbracht (siehe Abb. 1).

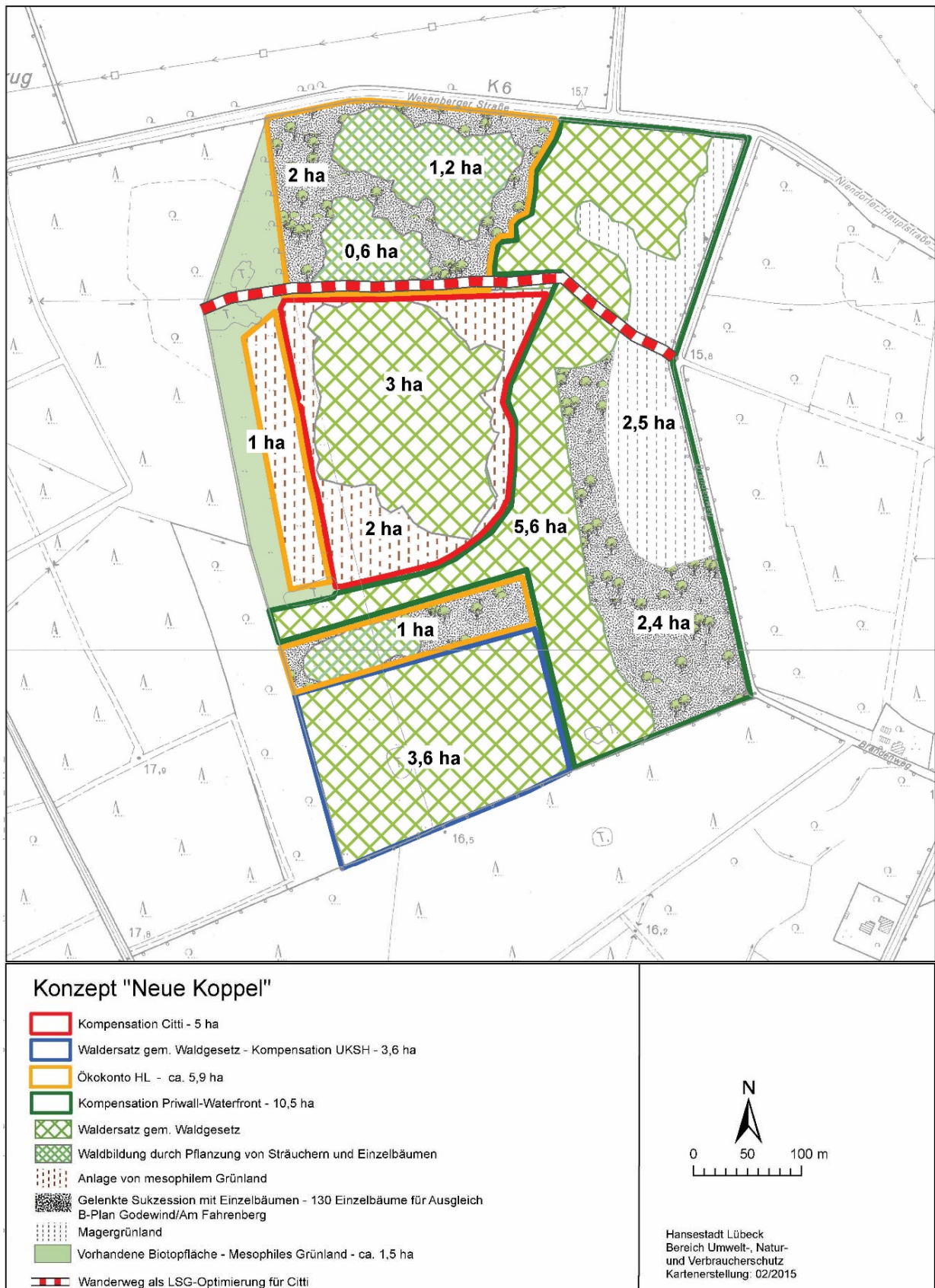


**Abb. 1: Lage der Waldersatz- und Ausgleichsfläche**

Die für die Kompensation benötigte Fläche liegt innerhalb eines rd. 26 ha großen Gebietes, für das vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck das Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzept "Neue Koppel" erarbeitet wurde. Das Gebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" und ist im Landschaftsplan Lübeck als eine "Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche" mit dem Entwicklungsziel Neuwaldbildung dargestellt.

Innerhalb des bisher als Acker genutzten Gebietes sind für den B-Plan 22.57.00 rd. 5 ha reserviert (siehe Abb. 2). Innerhalb der rd. 5 ha werden rd. 3 ha mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen aufgeforstet sowie rd. 2 ha zu mesophilem Grünland entwickelt. Davon sind rd. 2,28 ha für den Waldersatz im Zuge der Waldumwandlung sowie rd. 1,96 ha für die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Weiterhin wird als Folge der erforderlichen Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ein rd. 460 m langer Wanderweg angelegt.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen im Umfang von rd. 1,14 ha erfolgt multifunktional über die rd. 2,28 ha erforderliche Waldersatzfläche innerhalb der rd. 3 ha großen Aufforstungsfläche.



**Abb. 2: Übersichtsplan Ausgleichsflächenkonzept "Neue Koppel"**

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Biotoptyp Wald (über den 2,28 ha großen Waldersatz) decken multifunktional auch den artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf für Brutvögel ab

(siehe Ziffer 6.3.4). Dies ist durch die Entwicklung von gleichartigen Strukturen möglich (Anpflanzung eines geschlossenen Gehölzbestandes).

### 6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Als Grundlage für die Darstellung der Fauna im Geltungsbereich und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung wurde vom Biologenbüro BBS Büro Greuner-Pönicke aus Kiel eine artenschutzrechtliche Prüfung<sup>10</sup> erstellt.

#### Ausgangssituation

Brutvögel: In den Waldbäumen können diverse Gehölzbrüter unter den Vogelarten Brutraum finden. Es sind überwiegend Freibrüter wie Amsel, Zilpzalp oder Grünfink zu erwarten. Für Höhlenbrüter sind im betroffenen Bereich in Gehölzen eher keine geeigneten Strukturen vorhanden. Es sind hier Vorkommen kleinerer Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise nicht auszuschließen. Nischenbrüter können zudem in geschützten Astgabeln mit geeigneter Struktur Nistplätze finden. So brüten Kohl- und Blaumeise sowie Zaunkönig gelegentlich auch z.B. in Astgabeln, hier u.U. in dichteren durchgewachsenen Bereichen.

Empfindliche Arten und typische Waldvögel sind aufgrund der Größe des Gehölzes möglich, werden aber v.a. im westlichen Bereich mit älteren größeren Bäumen vorkommen. So können Spechte, Eulen und Greifvögel hier Höhlen- und Horstbäume finden. Die möglichen Brutstandorte dürften v.a. für diese Arten in größeren Gehölzen auf dem Knick und im Westen liegen. Bodenbrüter, wie Waldschnepfe, können in allen Teilen vorkommen, jedoch sind diese aufgrund der vorhandenen Störungen am Trampelpfad und nahe von angrenzenden Gewerbeflächen und der Autobahn A1 mit der Störwirkung durch einen dauerhaften Lärmpegel nicht zu erwarten.

Eine besondere Bedeutung des Untersuchungsraums für Rastvögel ist nicht gegeben.

Fledermäuse: In der Fläche des gesamten Waldes sind in Großbäumen Fledermäuse mit Quartieren zu erwarten. Lichtungen und der Knick können Jagdhabitats sein, Waldränder Flugleitlinien. Die älteren Bäume stehen auf dem Knick und v.a. im Westen davon, einige größere Bäume, tlw. mit Höhlen, findet man an den Kleingewässern, sind aber nicht betroffen. In der von der Erweiterung betroffenen Waldfläche können folgende Arten potenziell als Nahrungsgäste vorkommen: Breitflügel-, Zwerg-, Rauhaut- und Wasserfledermaus, Großer Abendsegler und Braunes Langohr.

Im Vorhabenbereich der Gewerbebeerweiterung befinden sich keine älteren Bäume mit Höhlen, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden könnten.

Als Nahrungsraum zur Jagd nach Insekten können Arten wie die Zwergfledermaus oder auch Breitflügelfledermaus mit Quartieren in angrenzenden Gebäuden den Planungsraum nutzen. Die etwas mageren trockeneren Flächen am Weg im Wald und die Kleingewässer stellen eine gute Nahrungsgrundlage dar. Aufgrund der geringen Größe besitzt die von der Erweiterung betroffene Fläche selbst jedoch keine essentielle Bedeutung zur Nahrungssuche, die Bedeutung ist als gering zu bewerten.

Die Fläche ist mit dem Waldrand als Flugroute von Bedeutung und vernetzt Gehölzbestände entlang der Straßen mit der Waldfläche.

Weitere Arten: Mit Vorkommen weiterer europäisch oder streng geschützter Arten ist im Bereich der Erweiterung der Gewerbefläche nicht zu rechnen. Für ein Vorkommen der Haselmaus sind

---

<sup>10</sup> BBS Büro Greuner-Pönicke 2015: Hansestadt Lübeck. Bebauungsplan Nr. 22.57.00 Herrenholz Nord. Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand: 17.08.2015.

hier die Gehölze und der Unterwuchs wenig geeignet. Im gesamten Waldbereich können jedoch in einigen Bereichen mit Brombeere und Himbeere auch Haselmäuse als Art der Wälder angenommen werden. Es wird daher als Potenzial angenommen, dass Tiere auch zeitweise die Erweiterungsfläche nutzen.

Das Vorkommen von Amphibien oder Reptilien ist möglich, denkbar ist das Vorkommen von Blindschleiche und Waldeidechse dauerhaft sowie von Amphibien im Sommerlebensraum. Die Kleingewässer können je nach Wasserstand auch als Laichgewässer fungieren. Das Potenzial wird hier daher im Erweiterungsbereich für folgende Arten auch als Sommerlebensraum angenommen: Grasfrosch, Erdkröte, Teichmolch. Für den Moorfrosch dürften die Kleingewässer keine ausreichende Wasserführung und Besonnung aufweisen. Für den Kammmolch erscheinen die Kleingewässer zu flach und ebenfalls zu kurz wasserführend.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Brutvögel: Während der Bauarbeiten kann es zu Störungen durch Baulärm kommen. Dieser ist jedoch zeitlich begrenzt. Zudem können Bewegungen von Menschen und Kraftfahrzeugen und die entstehenden Geräusche empfindliche Arten vergrämen. Betroffene Arten könnten Vogelarten der angrenzenden Waldbereiche sein. Bauarbeiten in der Brutzeit könnten Vögel oder Eier töten.

Es verbleiben nach Entfernung der im Planungsraum stehenden Gehölze (rd. 1,14 ha) weitere Waldflächen und die Großbäume auf dem Knick und auch die Kleingewässer mit Gehölzbestand im Umfang von ca. 2,4 ha. Der Verlust betrifft einen Streifen von jüngeren Gehölzen ohne besondere Biotopfunktion, wie Höhlenbäume oder Horstbäume.

Durch die Inanspruchnahme von Flächen und die damit verbundene Entfernung von Bäumen kommt es zu einem Verlust von Lebensraum (Nahrungs-, Ruhe- und Brutraum) von Vogelarten der Gehölze. Bei den möglicherweise betroffenen Arten handelt es sich um verbreitete, wenig störungsempfindliche Arten der Gehölzfreibrüter. Höhlenbrüter oder Greifvögel sind nicht betroffen.

Fledermäuse: Durch den Verlust der Bäume und Umwandlung in ein Baufeld geht eine Nahrungsfläche mit geringer Bedeutung verloren. Geeignete Nahrungsflächen sind im direkten Umfeld vorhanden, insbesondere die Fläche entlang des Knicks mit magerer Vegetation bleibt als Grünfläche erhalten. Auch die Verschiebung des Waldrandes bedeutet keinen Verlust der Flugachse. Da die Gehölze keine Quartierfunktion haben, ist das Töten von Tieren nicht zu erwarten. Störungen durch Licht werden ebenfalls nicht in erheblich veränderter Weise erfolgen und der Lebensraumverlust ist nicht als Lebensstätte oder deren Zerstörung zu werten.

Weitere Arten: Es wird das Vorkommen von Haselmäusen nicht ausgeschlossen. Die vorrangigen Flächen für die Art dürften jedoch angrenzende dichtere Gehölzbestände mit Himbeere oder Brombeere oder höherem Haselbestand sein. Die Art kann jedoch in die Vorhabenfläche einwandern und daher wäre eine Tötung von Tieren durch Bauarbeiten möglich. Eine Störung der Art ist nicht anzunehmen, da die Tiere kaum störungsempfindlich sind. Der Lebensraum selbst ist nicht von Bedeutung, so dass durch Erhalt der weiteren Waldbereiche keine Lebensstätte betroffen ist.

Betroffenheiten weiterer europäisch oder streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten. Für Reptilien kann ein Verlust der Fläche als Lebensraum von Waldeidechse und Blindschleiche angenommen werden, die jedoch auch die nach Norden und Westen angrenzenden Flächen nutzen werden. Dieses gilt auch für die Amphibien, deren Laichgewässer nicht betroffen sind, der Sommerlebensraum wird nicht erheblich verkleinert. Das Töten von einzelnen Tieren bei den Bauarbeiten ist jedoch möglich.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

#### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen*

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 3 BNatSchG der geschützten Brutvögel der Gehölze und der Haselmaus sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

#### ➤ Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

In der Brutzeit können Niststätten in den Gehölzen auf der Vorhabenfläche nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung von Tieren zu vermeiden, müssen Eingriffe in die Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit stattfinden. Um Haselmäuse nicht zu Töten ist es erforderlich, die Aktivitätszeit der Tiere von Mitte März bis Mitte Oktober bei der Gehölzfällung und –rodung auszusparen.

Infolgedessen liegt die Zeit für die Umsetzung der Eingriffe in Gehölzbestände zwischen 1. November und dem 28./29. Februar.

- CEF-Maßnahmen

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) werden nicht erforderlich.

#### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

- Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten von Vogelarten der Gehölze wird die Neuschaffung von Gehölzstrukturen erforderlich. Dieses kann mit dem Waldausgleich erfolgen. Eine zeitliche Lücke zwischen Eingriff in die Gehölze und Ausgleich ist hinnehmbar, da es sich um nicht gefährdete, verbreitete Arten handelt.

Der Waldausgleich kann auch den im Plangeltungsbereich betroffenen Arten als Ausgleichshabitat nach dem Aufwachsen dienen. Insbesondere die Lage der Ausgleichsflächen an bestehendem älterem Wald im Westen, Süden und Osten ist günstig zu bewerten. Die Entfernung mit 5,5 km zur Waldausgleichsfläche ist vertretbar, da die Arten nicht gefährdet sind und in dem Waldausgleichsbereich ebenfalls vorkommen werden und auch dort bezüglich des guten Erhaltungszustandes der Arten gefördert werden können.

### **6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

#### Ausgangssituation

Das Landschaftsbild im Plangeltungsbereich außerhalb der Gewerbe- und Verkehrsflächen wird nur durch Waldflächen geprägt. Die Waldflächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Schönheit in hohem Maße. Der Landschaftsplan bewertet die Waldflächen daher mit hohem Wert für das Landschaftsbild (Wertstufe 2). Die Flächen haben zudem an vielen Standorten im Stadtgebiet große Bedeutung für die Erholung. Der Wert für die Erholung ist im Plangeltungsbereich durch die Nähe der Autobahn A1, die zu hohen Lärmbelastungen führt, als sehr gering anzusehen. Das Fehlen von Spazier- und Wanderwegen lädt außerdem nicht zur Erholung ein. Die Waldflächen im Plangeltungsbereich werden im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept "Erholung in Lübeck" auch nicht als Erholungsgebiet dargestellt.

Die bestehenden Gewerbe- und Verkehrsflächen sind Teil eines großflächigen Gewerbegebietes im Nordwesten von Lübeck. Die Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Schönheit in sehr geringem Maße. Versiegelte Flächen, z.B. mehrspurige Straßen, Großgewerbe sind in dieser Wertstufe charakteristisch für diesen Landschaftsbildtyp.

Der Landschaftsplan bewertet die Gewerbe- und Verkehrsflächen daher mit sehr geringem Wert (Wertstufe 5). Die Flächen haben zudem eine sehr geringe bis keine Bedeutung für die Erholung.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Erweiterung der Gewerbeflächen geht der in diesem Bereich durch Wald geprägte Charakter durch den vollständigen Verlust der Bäume verloren. Die bestehenden Gewerbe- und Verkehrsflächen werden nicht verändert.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Der Verlust der rd. 1,14 ha Wald wird von den öffentlich zugänglichen Wegen und Straßen optisch kaum sichtbar sein, da einerseits das bestehende Gebäude die Sicht auf die Erweiterungsfläche verhindert und andererseits die großen verbleibenden Waldflächen die Sicht auf die umgewandelten Flächen aus den übrigen Himmelsrichtungen verhindern.

Durch das Fehlen von offiziellen Spazier- oder Wanderwegen sowohl innerhalb als auch außerhalb der betroffenen Waldflächen besteht für Erholungssuchende auch keine Möglichkeit, die Auswirkungen des Waldflächenverlustes optisch wahrzunehmen.

Die Ausgleichsmaßnahmen zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten für die Eingriffe in den Biotoptyp Wald (über den rd. 2,28 ha großen Waldersatz) und in das Landschaftsschutzgebiet (über den rd. 1,96 ha großen Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet), in Verbindung mit der Anlage eines rd. 460 m langen Wanderweges decken multifunktional auch den Eingriff in das Landschaftsbild ab.

### **6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit**

#### Ausgangssituation

An die geplante Erweiterungsfläche grenzen keine wohnbaulich genutzten Flächen oder andere schutzwürdige Nutzungen. Die Erweiterung besteht aus einem neuen Anbau an das bestehende gewerblich genutzte Gebäude und aus dem Bau von Stellplätzen. Die Erschließung des Gewerbegrundstücks erfolgt weiterhin über die Straße Herrenholz, an die ebenfalls nur gewerblich genutzte Grundstücke grenzen. Es werden keine neuen Straßenverkehrsflächen gebaut; der Querschnitt der Straße "Herrenholz" wird nicht verändert.

Betroffenheiten ergeben sich für die Büronutzungen im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm.

#### **a) Lärmbelastung**

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die räumliche Erweiterung wird der Lkw- und Pkw-Verkehr auf dem Betriebsgelände und auch auf der Straße "Herrenholz" gegenüber der bestehenden Situation zunehmen. Für die geplante Erweiterung der Lagerflächen ergibt sich ein Neuverkehr von rd. 90 Kfz/Tag und Richtung. Hiervon sind ca. 40 Kfz Lieferfahrzeuge (siehe Ziffer 5.3.1).

Aufgrund der Lage der Erweiterungsflächen direkt an der Zu- und Abfahrt der Autobahn und der Lage innerhalb eines großflächigen Gewerbegebietes mit einem ausreichend dimensionierten

Straßennetz für An- und Abfahrten sind keine wohnbaulich genutzten Flächen durch Lärm betroffen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden vom Büro LAIRM CONSULT GmbH in 2016<sup>11</sup> die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionen aufgezeigt und beurteilt (siehe Ziffer 5.5).

Die Gutachter kommen zu folgendem Ergebnis: Zusammenfassend ergeben sich auf den Baugrenzen im Plangebiet im straßennahen Bereich der Straße Herrenholz Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts. Im Nordwesten des Plangeltungsbereichs werden auf den Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erreicht. Der geltende Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereichs teilweise überschritten, der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereichs überwiegend, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts teilweise eingehalten.

Aktiver Schallschutz zum Schutz von gewerblichen Nutzungen vor Verkehrslärm ist in der Regel nicht angemessen. Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind an der Straße Herrenholz auch aus Belegenheitsgründen und aufgrund der Erschließung weder möglich noch sinnvoll.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz von Büronutzung im Plangeltungsbereich vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfolgt durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen*

##### ➤ Technische Maßnahmen zur Vermeidung von Lärmemissionen

Zur Vermeidung von unnötigen Lärmemissionen während der Bauphase, kommen nur Baumaschinen und Baufahrzeuge zum Einsatz, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

##### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen sind bei Einhaltung der passiven Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen zu erwarten.

## **b) Belastung mit Luftschadstoffen**

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck liegt der Plangeltungsbereich in einem großflächigen Gebiet mit einem Luftgüte-Index mittlerer Qualität. Westlich des Plangeltungsbereichs ist im Landschaftsplan beidseitig der Autobahn A 1 sowohl auf direkt angrenzenden Ackers als auch in direkt angrenzenden Waldflächen der Luftgüte-Index "Hohe Qualität" dargestellt. Infol-

---

<sup>11</sup> LAIRM CONSULT GmbH 2016: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22.57.00 der Hansestadt Lübeck. Stand 18.07.2016

gedessen ist davon auszugehen, dass sich durch die Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Autobahn A 1 die Luftgüte nicht verändern und demnach die Luftschadstoffbelastung für die arbeitenden Menschen im Gewerbegebiet nicht zunehmen wird.

Zudem kommt der Wind überwiegend aus westlicher bis südwestlicher Richtung, d.h. aus Richtungen, die durch landwirtschaftliche Nutzflächen oder Wald und nicht durch den Straßenverkehr auf der Autobahn A1 geprägt sind. Das Heranrücken der Gewerbegebietsflächen an die Autobahn A1 wirkt sich aufgrund der vorherrschenden Windrichtungen nicht nachteilig auf die Büronutzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs aus.

Durch die Zunahme des Lkw- und Pkw-Verkehrs wird der verkehrsbedingte Ausstoß von Luftschadstoffen innerhalb des Plangeltungsbereichs leicht zunehmen. Die Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs sind aufgrund der geringfügigkeit der Verkehrszunahme und der vorherrschenden Windrichtungen als nicht erheblich einzuschätzen. Wohnbaulich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### *Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen*

##### ➤ Technische Maßnahmen zur Vermeidung von Staubemissionen

Möglichen Staubemissionen wird durch betriebliche Maßnahmen entgegengewirkt. Dabei werden die Fahrwege und Flächen bei Bedarf befeuchtet und gereinigt.

##### *Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen*

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen durch Luftschadstoffe zu erwarten, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz vor Luftschadstoffe erforderlich werden.

#### **c) Erholung**

- siehe Ausführungen unter Kap. 6.3.5 (Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft)

### **6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### Ausgangssituation

Kulturgüter: Im Plangeltungsbereich liegen an der südlichen Grenze fünf Flursteine.

Mit seiner Lage berührt der Plangeltungsbereich eine Sichtachse (Streckensichten 20 und 22) auf das UNESCO-Welterbe "Lübecker Altstadt". In einer solchen Sichtachse darf der Blick auf die Lübecker Altstadtsilhouette nicht durch die Höhenentwicklung baulicher Anlagen beeinträchtigt werden.

Sonstige Sachgüter: Als "Sonstige Sachgüter" im Sinne des UVP-Gesetzes ist im Plangeltungsbereich das bestehende gewerblich genutzte Gebäude einzustufen. Nordöstlich des Plangeltungsbereichs befinden sich weitere gewerblich genutzte Gebäude, die ggf. im Wirkungsbereich der Bautätigkeiten liegen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Kulturgüter: Die fünf Flursteine liegen außerhalb der Erweiterungsfläche für das CITTI-Großhandelslager, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an den bestehenden Gebäuden im Plangeltungsbereich und seinem Umfeld. Negative Auswirkungen auf die Sichtachsen auf die Lübecker Altstadt sind aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe nicht zu erwarten.

Sonstige Sachgüter: Mögliche Wirkungen durch die geplanten Bautätigkeiten, wie z.B. Erschütterungen oder Grundwasserabsenkungen, die sich direkt oder indirekt auf umliegende Bestandsgebäude auswirken können, sind nicht zu erwarten.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kulturgütern oder "Sonstiger Sachgüter" zu erwarten, so dass keine Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

### **6.3.8 Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und –wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangeltungsbereich wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

#### Schutzgut Menschen

Der Mensch steht sowohl als Teil seiner Lebensumwelt als auch durch seine Nutzungsansprüche in einem besonderen Verhältnis zum Naturhaushalt und damit zu den Schutzgütern. Die vom Menschen ausgelösten Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter haben immer auch Rückwirkungen auf den Menschen und die für ihn relevanten Nutzungen. Im Folgenden sind die wichtigsten Nutzungen und Funktionen der einzelnen Schutzgüter für den Menschen beispielhaft aufgezeigt:

##### *Boden*

- Produktionsfläche für Holz
- Speicherraum für Niederschlags- und Trinkwasser
- Filter-/Pufferfunktion gegenüber Schadstoffen

##### *Wasser*

- Trinkwasservorrat
- Bedeutung als Strukturelement für die Landschaft

##### *Klima/Luft*

- Wohlbefinden/Gesundheit

##### *Pflanzen/Tiere*

- Sicherung einer Artenvielfalt
- Naturerlebnis

##### *Landschaft*

- Erholung

### Schutzgut Tiere

Für die Fauna stellt der Verlust von Vegetationsflächen eine Beseitigung von Lebensraum dar. Viele Pflanzen dienen der Fauna als Nahrungsgrundlage; dadurch wirkt ein Verlust von Vegetation auch auf die Fauna. Da im Plangeltungsbereich durch das Vorhaben teilweise Waldflächen betroffen sind, sind die Wechselwirkungen zwar nachteilig, aufgrund der noch verbleibenden großen Waldflächen aber nicht erheblich nachteilig für das Schutzgut Tiere.

### Schutzgut Pflanzen

Pflanzen wirken als "Luftfilter", indem sie der Luft Sauerstoff zuführen, CO<sub>2</sub> entziehen sowie Stäube und Luftschadstoffe binden. Bei Verlust entfällt diese Entlastung für das Schutzgut Luft.

Da die Bestäubung und Verbreitung zahlreicher Pflanzenarten auch von Tieren abhängig ist, wirkt eine Beeinträchtigung der Fauna auch auf die Vegetation und umgekehrt.

### Schutzgut Boden

Durch Flächeninanspruchnahme wie Versiegelungen kommt es zu einer Beeinflussung der Standortbedingungen des Bodens und seiner Funktionen. Diese können sich über verschiedene Wirkungswege wie Boden -> Wasser -> Menschen oder Boden -> Pflanze -> Tier/Menschen auswirken.

### Schutzgut Wasser

Eine Beeinflussung des Wasserhaushalts, z.B. des oberflächennahen Grundwassers, wirkt sich auch auf den Boden, die Bodenentwicklung und die Stoffverlagerung im Boden aus. Da im Plangeltungsbereich das Niederschlagswasser von Dachflächen und Stellplätzen der Erweiterungsfläche vor Ort versickern soll, sind die Wechselwirkungen nicht erheblich.

### Schutzgut Luft

Über den Luftpfad transportierte Stoffe können den Menschen direkt über die Atemluft und über die Nahrungskette erreichen. Durch den Verlust von Teilflächen eines Waldes gehen die Luftregenerationsfunktionen dieser Gehölze verloren. Durch den Waldersatz im Umfang von 1 : 2 ist von einem Ausgleich dieses Verlustes auszugehen, so dass nicht mit einer erheblichen Zunahme der genannten Auswirkungen zu rechnen ist.

### Schutzgut Klima

Durch den Verlust von Teilflächen eines Waldes gehen die klimatischen Ausgleichsfunktionen zum Wohle des Schutzgutes Menschen verloren. Durch den Waldersatz im Umfang von 1 : 2 ist von einem Ausgleich dieses Verlustes auszugehen, so dass nicht mit einer erheblichen Zunahme der genannten Auswirkungen zu rechnen ist.

### Schutzgut Landschaft

Da sich die Landschaft aus den einzelnen Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft sowie der gesamtästhetischen Wirkung des betrachteten Raumes zusammensetzt, gelten für die Landschaft die in den vorangegangenen Kapiteln dargestellten Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter und ihre Wechselwirkungen. Weiterhin sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten.

### Biologische Vielfalt

Durch die Überlagerung der verfügbaren und im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung ermittelten Daten zu planungsrelevanten Artengruppen (u.a. Vögel, Fledermäuse) mit den im Untersuchungsraum vorhandenen Biotoptypen werden Aussagen zur Lebensraum- und Artenvielfalt getroffen. Im vorliegenden Fall wurde eine inhaltliche Einschränkung auf die planungsrelevanten Zusammenhänge des Arten- und Biotopotenzials vorgenommen.

Wichtiger Bestandteil der fragestellungsbezogenen Betrachtung einer biologischen Vielfalt ist der Erhalt vorhandener Biotop- und Artenpotenziale und die Entwicklung sowohl qualitativ und funktional defizitärer Landschaftsausschnitte als auch die räumliche Vernetzung bestehender und zu entwickelnder Biotopflächen.

In planerischer Hinsicht stellen das landesweite Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem sowie die Eignungsflächen für den Aufbau eines Biotopverbundes im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck eine übergeordnete Planungsebene dar, auf der die übergeordneten fachlich-ökologischen Belange von Arten- und Biotopschutz berücksichtigt werden. Hierbei haben die Waldflächen im Nordwesten des Plangeltungsbereichs gemäß der Darstellung im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck eine Bedeutung für den lokalen Biotopverbund.

Auf der Ebene der Bauleitplanung erfolgt die Bewertung der biologischen Vielfalt auch unter Verwendung der Biotop- und Nutzungstypenkartierung und der artenspezifischen Aussagen des Fachgutachtens verbal-argumentativ.

Insbesondere die vorhandenen Gehölzstrukturen (Wälder, Knicks, Einzelbäume, Kleingewässer) in Verbindung mit den ackerbaulich genutzten Produktionsflächen im Wechsel angebaute Fruchtfolgen stellen wichtige Brut- und Nahrungshabitate für die untersuchten Vogel- und Fledermausarten dar.

In der Festsetzung der erweiterten Gewerbefläche wurden die Daten und Aussagen der Biotoptypenkartierung sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung z.B. bezüglich der ökologischen Wertigkeit und der damit verbundenen Ausgleichsermittlung berücksichtigt.

Insgesamt weisen der Plangeltungsbereich und seine Randbereiche außerhalb des Gewerbegebietes Teilflächen mit Bedeutung für die biologische Vielfalt auf (Wälder, Knicks, Einzelbäume, Kleingewässer). Gegenüber dem Vorhaben besteht im Plangeltungsbereich daher eine mittlere Empfindlichkeit.

### **6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

Im Plangeltungsbereich selbst sind keine NATURA 2000-Gebiete vorhanden, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

In mindestens 1,1 km Entfernung liegt südlich des Plangeltungsbereichs das FFH-Gebiet "Travetal" (DE 2127-391). Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 1.280 ha liegt zwischen dem Wardersee nordöstlich von Bad Segeberg und dem westlichen Siedlungsgebiet von Lübeck. Es umfasst den Mittel- und Unterlauf der Trave mit ihrem Talraum und begleitenden Bachschluchten.

Das übergreifende Schutzziel für das Travetal ist die Erhaltung des ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume. Insbesondere soll die Funktion als Wanderkorridor zwischen dem Östlichen Hügelland und der Ostsee sowie die Bedeutung für Neunaugen, Fische und die Gemeine Flussmuschel erhalten werden. Besonders wichtig sind hierbei die Erhaltung weitgehend naturnaher Gewässerstrecken, des vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbildes der Trave und eines naturraumtypischen Wasserhaushaltes sowie ei-

ner guten Wasserqualität. Für die prioritären Salzwiesen, Schlucht- und Auwälder sowie die kalkreichen Niedermoore und die Gemeine Flussmuschel soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Die Erweiterung von Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand des FFH-Gebietes und dessen Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung nicht relevant. Denkbare Fernwirkungen durch betriebs- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Lebensraumes, ausgehend von den Gewerbeflächen und dem Straßenverkehr, treten auf die Distanz von über 1,1 km zum Plangeltungsbereich und jenseits der Bundesstraße 75 nicht in Erscheinung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des FFH-Gebietes und seiner Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist daher nicht ableitbar.

In mindestens 2,9 km Entfernung liegt nordwestlich des Plangeltungsbereichs das FFH-Gebiet "Wüstenei" (DE 2129-353). Das FFH-Gebiet mit einer Größe von 227 ha liegt etwa 7 km westlich von Lübeck. Das leicht hügelige Gelände besteht zu knapp 1/3 aus Wald unterschiedlicher Ausprägung und zu etwa 2/3 aus ungedüngtem Mäh- und Weidegrünland. Im Grünland befinden sich zahlreiche kleine Niedermoor-Senken und Tümpel.

Übergreifendes Schutzziel für die Wüstenei ist die Erhaltung eines ungestörten Lebensraumkomplexes mit seinem naturnahen Gewässernetz, auch als Lebensraum für den Kammmolch. Insbesondere sollen magere, artenreiche Grünländer, das gut ausgeprägte Knicknetz mit Einzelbäumen, Gehölzgruppen und Gebüsch sowie naturnahe Waldgebiete mit ihren Feucht- und Bruchwaldanteilen erhalten werden.

Die Erweiterung von Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich ist für den Erhaltungszustand des FFH-Gebietes und dessen Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung nicht relevant. Denkbare Fernwirkungen durch betriebs- und anlagenbedingte Beeinträchtigungen des Lebensraumes, ausgehend von den Gewerbeflächen und dem Straßenverkehr, treten auf die Distanz von über 2,9 km zum Plangeltungsbereich und jenseits der Autobahn A1 nicht in Erscheinung. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes des FFH-Gebietes und seiner Lebensraumtypen von besonderer Bedeutung durch die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes ist daher nicht ableitbar.

#### **6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)**

Bei Nichtdurchführung der Planung würde auf der im B-Plan 22.56.00 festgesetzten Gewerbefläche weiterhin eine gewerbliche Nutzung stattfinden. Hierdurch würden sich bei den Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie auf die Schutzgüter Menschen und Landschaft keine Änderungen ergeben.

Bei Nichtdurchführung der Planung im nordwestlichen Erweiterungsbereich des Plangeltungsbereichs würden durch den Verbleib des Waldes die nachteiligen Auswirkungen auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter unterbleiben. Der Wert des Waldes für die abiotischen und biotischen Schutzgüter würde in den kommenden Jahren durch das Wachstum der Bäume zwar zunehmen, die Beeinträchtigungen durch die Lärm- und Schadstoffbelastungen von der Autobahn A1 würden jedoch bleiben.

## **6.5 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen**

#### ➤ Vermeidung von Grundwasserabsenkungen

In der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase sind Grundwasserabsenkungen zu vermeiden.

#### ➤ Vermeidung von Schadstoffemissionen

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen, wird eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe vermieden.

#### ➤ Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 sind zu berücksichtigen.

Für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und zu renaturieren bzw. rekultivieren.

#### ➤ Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen und Stellplätzen der Erweiterungsfläche versickert in Mulden über den gewachsenen Oberboden (A-Horizont). Infolgedessen bleibt das Niederschlagswasser dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten. Die nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt durch die Flächenversiegelung werden so vermieden.

#### ➤ Vermeidung von Verschlechterungen lokalklimatischer Auswirkungen

Durch Begrünungsmaßnahmen (Fassaden-, Dachbegrünung oder Pflanzung von Bäumen) im Plangeltungsbereich werden die lokalklimatischen Auswirkungen der Bebauung gemindert. Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen verbessern hier die lokalklimatische Situation.

#### ➤ Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

In der Brutzeit können Niststätten in den Gehölzen auf der geplanten Erweiterungsfläche nicht ausgeschlossen werden. Um eine Beeinträchtigung von Tieren zu vermeiden, müssen Eingriffe in die Gehölzbestände außerhalb der Brutzeit stattfinden. Um Haselmäuse nicht zu Töten ist es erforderlich, die Aktivitätszeit der Tiere von Mitte März bis Mitte Oktober bei der Gehölzfällung und –rodung auszusparen.

Infolgedessen liegt die Zeit für die Umsetzung der Eingriffe in Gehölzbestände zwischen 1. November und dem 28./29. Februar.

➤ Vermeidung von Beeinträchtigungen zu erhaltender Gehölzstrukturen

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Gehölzbeständen werden die Bäume während der Bau-durchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 geschützt (Schutzabgrenzungen, Baum-schutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche dürfen nicht befahren werden, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

➤ Technische Maßnahmen zur Vermeidung von Staub- und Lärmemissionen

Möglichen Staubemissionen wird durch betriebliche Maßnahmen entgegengewirkt. Dabei werden die Fahrwege und Flächen bei Bedarf befeuchtet und gereinigt.

Zur Vermeidung von unnötigen Lärmemissionen während der Bauphase, kommen nur Bauma-schinen und Baufahrzeuge zum Einsatz, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

### 6.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft, für die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet sowie für die Waldumwandlung müssen außerhalb des Plangeltungsbereichs durchgeführt werden. Hierfür ist in rd. 5,5 km Entfernung zum Plangeltungsbereich eine Teilfläche einer rd. 26 ha großen Fläche in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten vorgesehen. Die von drei Seiten von Wald (Bartelsholz) umgebene Fläche (Neue Koppel) ist im städtischen Besitz und liegt ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Sie wurde von der Hansestadt Lübeck für Ausgleichszwecke angekauft. Landschaftsplanerisch ist sie für die Entwicklung von Wald vorgesehen. Das von der uNB erarbei-tete Entwicklungskonzept sieht folgende Entwicklungsmaßnahmen vor:

- Neuwaldbildung durch Gehölzanpflanzung
- Neuwaldbildung durch Sukzession
- Anbindung der neuen Waldflächen an den vorhandenen Wald
- Erhalt der alten Waldränder
- Schaffung neuer Waldrandstrukturen
- Entwicklung von Mähwiesen
- Schaffung von Erholungswegen zur Verbesserung des Naturerlebens

Das Ziel, in Niendorf-Moorgarten den Waldbiotopverbund zu verbessern und damit zur Opti-mierung des Landschaftsschutzgebietes beizutragen, kann erreicht werden, wenn folgende Aspekte eingehalten werden:

- Entwicklung der gesamten bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche als gehölzbetontes, naturnahes Biotop durch Einrichtung eines Ökokontos. Von einem Ökokonto können nach und nach Teilflächen für spätere Eingriffsprojekte abgebucht werden
- Realkompensation des Waldeingriffs
- Optimierung des Landschaftsschutzgebietes durch Schaffung von Mähwiesen und Wald-randstrukturen sowie Naturerlebnisstrukturen (Erholungsweg)

Innerhalb des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebietes sind für den B-Plan 22.57.00 rd. 5 ha reserviert. Innerhalb der rd. 5 ha werden rd. 3 ha mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen aufgeforstet sowie rd. 2 ha zu mesophilem Grünland entwickelt. Davon sind rd. 2,28 ha für den Waldersatz im Zuge der Waldumwandlung sowie rd. 1,96 ha für die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Weiterhin wird als Folge der erforderlichen Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ein rd. 460 m langer Wanderweg angelegt.

Der für die Neuversiegelung im Umfang von ca. 0,78 ha im Plangeltungsbereich ermittelte Ausgleich im Umfang von rd. 0,39 ha wird auf der externen Kompensationsfläche außerhalb des Plangeltungsbereichs zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten erbracht. Der Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden erfolgt über eine Teilfläche der rd. 3 ha großen Ersatzaufforstungsfläche.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen im Umfang von rd. 1,14 ha erfolgt multifunktional über die rd. 2,28 ha erforderliche Waldersatzfläche innerhalb der rd. 3 ha großen Aufforstungsfläche.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird der Ersatzbedarf von 7 Bäumen durch Neuanpflanzung von 19 standortgerechten und heimischen Laubbäumen im Bereich der Stellplätze ausreichend kompensiert.

Der Ausgleich für die kleinräumigen Betroffenheiten des Lokalklimas erfolgt über den vorgesehenen Ausgleich für die Neuversiegelung.

Die Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den Biotoptyp Wald (über den 2,28 ha großen Waldersatz) decken multifunktional auch den artenschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf für Brutvögel ab (siehe Ziffer 6.3.4). Dies ist durch die Entwicklung von gleichartigen Strukturen möglich (Anpflanzung eines geschlossenen Gehölzbestandes).

Die Ausgleichsmaßnahmen zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten für die Eingriffe in den Biotoptyp Wald (über den rd. 2,28 ha großen Waldersatz) und in das Landschaftsschutzgebiet (über den rd. 1,96 ha großen Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet), in Verbindung mit der Anlage eines rd. 460 m langen Wanderweges decken multifunktional auch den Eingriff in das Landschaftsbild und die Erholung ab.

## **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Erweiterung des CITTI-Großhandelslagers in den nordwestlichen Teilbereich des Plangeltungsbereichs ist nur im Anschluss an das hier bestehende Großhandelslager möglich. Durch die günstige Lage an der Zu- und Abfahrt der Autobahn A1 erhöht sich der Vorteil der Vergrößerung des Großhandelslagers am bestehenden Standort. Ein anderer Standort käme zudem nur bei einem Neubau des kompletten Großhandelslagers (Bestand und Erweiterung) in Frage. Damit verbunden wären neue erhebliche Eingriffe in abiotische und biotische Schutzgüter sowie in das Schutzgut Landschaft bisher unbebauter Flächen.

## **6.7 Zusätzliche Angaben**

### **6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen**

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)

- Hansestadt Lübeck 2010: "Erholung in Lübeck". Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept auf der Grundlage des am 04.03.2008 beschlossenen (Gesamt-) Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck in 6 Heften. Stand 02/2010
- Hansestadt Lübeck 2010: Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK. Stand 2010
- Hansestadt Lübeck 2011: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept. Fachbereich Planen und Bauen. Lübeck plant und baut. Heft 105 / April 2011
- BBS Büro Greuner-Pönicke 2015: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan Nr. 22.57.00, Herrenholz Nord. Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand: 17.08.2015
- Prokom 2015: Bestandsaufnahme und -bewertung der Bäume im Geltungsbereich des B-Plans 22.57.00 Herrenholz Nord, Lübeck. Baumtabellen. Stand 10.08.2015
- Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2016: B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10 Hansestadt Lübeck. Verkehrstechnische Untersuchung. Im Auftrag der CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG. Januar 2016.
- UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erstbewertung eines potentiellen Altstandortes gemäß Altlasten-Leitfaden Erfassung Schleswig-Holstein in der Stadt Lübeck Herrenholz 1, Lübeck. Stand: 25.08.2015.
- UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erweiterung CITTI-Park Lübeck – B-Plan 22.57.00 Erkundung und Klassifizierung möglicher Bodenverunreinigungen. Stand: 30.09.2015.
- IGB Ingenieurgesellschaft mbH 2015: Lübeck, Herrenholz 1, Chefs Culinar Nord GmbH & Co. KG - Gebäudeerweiterung. Erkundung und Untersuchung des Baugrundes, Beurteilung der Gründungsverhältnisse. Stand: 13.10.2015

### **6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden verwendet:

- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht" aus dem Jahre 2013
- Hansestadt Lübeck 2006: Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck. Stand 18.12.2006, rechtsgültig seit 03.01.2007

Die in den herangezogenen Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt.

### **6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Soweit die Auswirkungen von Lärm bei der schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage von Prognosen ermittelt wurden, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen, ob der zu Grunde gelegte Prognosezustand tatsächlich eingetreten ist.

Soweit die Leistungsfähigkeit des an den Plangeltungsbereich angrenzenden Straßennetzes bei der verkehrstechnischen Untersuchung auf der Grundlage von Prognosen ermittelt wurden, ist zu

einem späteren Zeitpunkt zu überprüfen, ob der zu Grunde gelegte Prognosezustand tatsächlich eingetreten ist.

## **6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Erweiterung des bestehenden CITTI-Großhandelslagers Lübeck, Herrenholz 1, um rd. 4.600 m<sup>2</sup> in nordwestlicher Richtung zur Autobahn A1. Zusammen mit den Stellplätzen, Fahrflächen und Versickerungsflächen umfasst die Erweiterung eine Fläche von rd. 0,98 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, weil die vorgesehene Erweiterung innerhalb der bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche nicht realisierbar und damit nach geltendem Planungsrecht ohne Änderung der Bauleitplanung nicht genehmigungsfähig ist.

Die bisherige Festsetzung als Gewerbegebiet bleibt bestehen und soll auch für den Erweiterungsbereich gelten. Die zulässigen Nutzungen werden gegenüber den derzeit geltenden Festsetzungen beschränkt: Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig, um mittelfristig den Einzelhandel auf die regionalen Sonderstandorte CITTI-Park und PLAZA zu beschränken.

In der Erweiterungsfläche wurden unter den oberflächennahen Oberböden und Auffüllungen wasserdurchlässige Sande bis in Tiefen zwischen 1,5 m und 5,7 m unter Geländeoberkante erkundet. Nachfolgend wurden gering wasserdurchlässige Geschiebemergel angetroffen, die bis zu den Endteufen bei 10,0 m nicht durchstoßen wurden. Infolgedessen haben die Erweiterungsflächen eine gute Eignung für die Grundwasserneubildung.

Grundwasserspiegel wurden in Tiefen zwischen 1,9 m bis 5,2 m unter der Geländeoberkante angetroffen. Durch die Versiegelung im bestehenden Gewerbegebiet ist die Eignung des Gebietes für die Grundwasserneubildung bereits erheblich beeinträchtigt.

Durch die geplante Neubebauung mit einem Gebäudeanbau, Stellplätzen und Fahrwegen kommt es unter Berücksichtigung der planungsrechtlich zulässigen Versiegelungsflächen zu einer Neuversiegelung im Umfang von rd. 0,78 ha. Betroffen ist natürlich anstehender Boden, sodass natürliche Funktionen des Bodens verlorengehen. Das Niederschlagswasser von den zusätzlichen Dach- und Stellplatzflächen der Erweiterungsfläche wird auf dem Grundstück über Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht. Infolgedessen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Der für die Neuversiegelung im Plangeltungsbereich ermittelte Ausgleich im Umfang von rd. 0,39 ha wird auf einer externen Kompensationsfläche außerhalb des Plangeltungsbereichs zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten erbracht.

Die für die Kompensation benötigte Fläche liegt innerhalb eines rd. 26 ha großen Gebietes, für das vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck das Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzept "Neue Koppel" erarbeitet wurde. Das Gebiet liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" und ist im Landschaftsplan Lübeck als eine "Zum Aufbau eines Biotopverbundes besonders geeignete Fläche" mit dem Entwicklungsziel Neuwaldbildung dargestellt.

Innerhalb des bisher landwirtschaftlich genutzten Gebietes sind für den B-Plan 22.57.00 rd. 5 ha reserviert. Innerhalb der rd. 5 ha werden rd. 3 ha mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen aufgeforstet sowie rd. 2 ha zu mesophilem Grünland entwickelt. Davon sind rd. 2,28 ha für den Waldersatz im Zuge der Waldumwandlung sowie rd. 1,96 ha für die Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Weiterhin wird als Folge der erforderlichen Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet ein rd. 460 m langer Wanderweg angelegt.

Im Plangeltungsbereich können gemäß Landschaftsplan zwei Klimatoptypen unterschieden werden: Waldklima sowie Industrie- und Gewerbeklima. Das Waldklima ist charakterisiert durch eine vergleichsweise hohe Luftfeuchtigkeit und Luftreinheit, niedrigere Temperaturen sowie geringere Windbewegung als in umgebenden offenen Gebieten. Die Luftreinheit ist durch die angrenzende Autobahn A1 allerdings beeinträchtigt.

Der Wald ist ein lokalklimatischer Ausgleichsraum für Siedlungsgebiete mit erhöhten Temperaturen und geringer Luftfeuchtigkeit. Die Ausgleichsfunktion der Waldflächen im Plangeltungsbereich wirkt sich nur auf die Gewerbeflächen im Plangeltungsbereich positiv aus, da sich im weiteren Umfeld keine Siedlungsgebiete befinden. Das Industrie- und Gewerbeklima ist charakterisiert durch relativ hohe Tagestemperaturen (Aufheizung) sowie durch die Abkühlung infolge der Wärmeabstrahlung in der Nacht. Das Gewerbeklima hat keine klimaverbessernde Funktion.

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht in diesem Gebiet des Stadtteils Buntekuh ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor. Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind insgesamt nicht zu erwarten. Der Ausgleich für die kleinräumigen Betroffenheiten des Lokalklimas erfolgt über den vorgesehenen Ausgleich für die Neuversiegelung im Zuge des Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzeptes "Neue Koppel" (s.o.).

Der Plangeltungsbereich ist bezüglich der Biotoptypen- und Nutzungstypenausstattung geprägt durch die bestehende Gewerbegebietsfläche und durch Waldflächen. Die Waldflächen gehören zum Biototyp "Sonstige Forstflächen / Laubholzbestände mit heimischen und nicht heimischen Baumarten". Hierbei handelt es sich um etwas jüngere Waldbestände (überwiegend Stangenholzalter, bereichsweise im Übergang zum schwachen Baumholzalter), die sich aus im Umfeld der Autobahn bzw. der Gewerbegebiete angelegten Aufforstungen entwickelt haben. Überwiegend sind hier gemischte Laubholzbestände vorhanden, in denen sowohl heimische als auch nicht heimische Baumarten vertreten sind.

Im nördlichen Teil des Plangebietes befindet sich innerhalb des Waldbestandes ein naturgeprägtes Flachgewässer / Weiher, auf dessen Südseite ältere Baumweiden vorhanden sind. Auf einer Landzunge und in einzelnen anderen Uferbereichen wachsen Strauchweiden. Ein zweites, ebenfalls flach ausgeprägtes Gewässer befindet sich in den Waldflächen südwestlich der vorhandenen Gewerbefläche. Dieses ist ebenfalls von untypischen Gehölzen umgeben und weist auf der Sohle einige Strauchweiden auf.

Die höchsten Wertigkeiten weisen die geschützten Biotope (Flachgewässer) auf, wobei die Gewässer mit den untypischen Gehölzen im funktionalen Zusammenhang stehen. Die übrigen Waldflächen zeigen eine mittlere Wertigkeit. Die geringste Wertigkeit zeigen bebauten und befestigten Flächen, d.h. der größte Teil des vorhandenen Betriebsgeländes sowie die im südöstlichen Randbereich gelegene Straßenverkehrsfläche.

Durch den geplanten Anbau, die neuen Stellplätze, die Versickerungsflächen und durch die Waldumwandlung mit dem Ziel einer privaten Grünfläche gehen rd. 1,14 ha des Biototyps "Sonstige Forstflächen/Laubholzbestände mit heimischen und nicht heimischen Baumarten" verloren.

Abgesehen von 6 durch die Planung betroffenen Bäumen, die unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung stehen, gehen keine geschützten Biotope verloren. Innerhalb des Plangeltungsbereichs wird der Ersatzbedarf von 7 Bäumen durch Neuanpflanzung von ca. 19 standortgerechten und heimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm im Bereich der ca. 113 neuen Stellplätze auf der Erweiterungsfläche ausreichend kompensiert.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen im Umfang von rd. 1,14 ha erfolgt multifunktional über die rd. 2,28 ha erforderliche Waldersatzfläche innerhalb der rd. 3 ha großen Aufforstungsfläche.

In den Waldbäumen im Plangeltungsbereich können diverse Gehölzbrüter unter den Vogelarten Brutraum finden. Es sind überwiegend Freibrüter wie Amsel, Zilpzalp oder Grünfink zu erwarten. Für Höhlenbrüter sind im betroffenen Bereich in Gehölzen eher keine geeigneten Strukturen vorhanden. Es sind hier Vorkommen kleinerer Höhlenbrüter wie Kohl- und Blaumeise nicht auszuschließen. Nischenbrüter können zudem in geschützten Astgabeln mit geeigneter Struktur Nistplätze finden. So brüten Kohl- und Blaumeise sowie Zaunkönig gelegentlich auch z.B. in Astgabeln, hier u.U. in dichteren durchgewachsenen Bereichen.

In der Fläche des gesamten Waldes im Plangeltungsbereich sind in Großbäumen Fledermäuse mit Quartieren zu erwarten. Im Vorhabenbereich der Gewerbeerweiterung befinden sich keine älteren Bäume mit Höhlen, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden könnten.

Mit Vorkommen weiterer europäisch oder streng geschützter Arten ist im Bereich der Erweiterung der Gewerbefläche nicht zu rechnen. Als Ausgleich für den Verlust von Lebensstätten von Vogelarten der Gehölze wird die Neuschaffung von Gehölzstrukturen erforderlich. Dieses kann mit dem Waldausgleich im Zuge des Naturschutz- und Ausgleichsflächenkonzeptes "Neue Koppel" (s.o.) erfolgen. Eine zeitliche Lücke zwischen Eingriff in die Gehölze und Ausgleich ist hinnehmbar, da es sich um nicht gefährdete, verbreitete Arten handelt.

Der Waldausgleich kann auch den im Plangeltungsbereich betroffenen Tierarten als Ausgleichshabitat dienen. Insbesondere die Lage der Ausgleichsflächen an bestehendem älterem Wald im Westen, Süden und Osten ist günstig zu bewerten. Die Entfernung mit 5,5 km zur Waldausgleichsfläche ist vertretbar, da die Arten nicht gefährdet sind und in dem Waldausgleichsbereich ebenfalls vorkommen werden und auch dort bezüglich des guten Erhaltungszustandes der Arten gefördert werden können.

Das Landschaftsbild im Plangeltungsbereich außerhalb der Gewerbe- und Verkehrsflächen wird nur durch Waldflächen geprägt. Die Waldflächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Schönheit in hohem Maße. Der Landschaftsplan bewertet die Waldflächen daher mit hohem Wert für das Landschaftsbild. Die Flächen haben zudem an vielen Standorten im Stadtgebiet große Bedeutung für die Erholung. Der Wert für die Erholung ist im Plangeltungsbereich durch die Nähe der Autobahn A1, die zu hohen Lärmbelastungen führt, als sehr gering anzusehen. Das Fehlen von Spazier- und Wanderwegen läßt außerdem nicht zur Erholung ein.

Die bestehende Gewerbefläche ist Teil eines großflächigen Gewerbegebietes im Nordwesten von Lübeck. Die Flächen erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Schönheit in sehr geringem Maße. Der Landschaftsplan bewertet die Gewerbefläche daher mit sehr geringem Wert. Die Flächen haben zudem eine sehr geringe bis keine Bedeutung für die Erholung.

Der Verlust der rd. 1,14 ha Wald wird von den öffentlich zugänglichen Wegen und Straßen optisch kaum sichtbar sein, da einerseits das bestehende Gebäude die Sicht auf die Erweiterungsfläche verhindert und andererseits die großen verbleibenden Waldflächen die Sicht auf die umgewandelten Flächen aus den übrigen Himmelsrichtungen verhindern. Die Ausgleichsmaßnahmen zwischen den Lübecker Ortsteilen Niendorf und Moorgarten für die Eingriffe in den Biotoptyp Wald (über den rd. 2,28 ha großen Waldersatz) und in das Landschaftsschutzgebiet (über den rd. 1,96 ha großen Ausgleich für den Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet), in Verbindung mit der Anlage eines rd. 460 m langen Wanderweges decken multifunktional auch den Eingriff in das Landschaftsbild ab.

An die geplante Erweiterungsfläche grenzen keine wohnbaulich genutzten Flächen oder andere schutzwürdige Nutzungen. Die Erweiterung besteht aus einem neuen Anbau an das bestehende gewerblich genutzte Gebäude und aus dem Bau von Stellplätzen. Die Erschließung des Gewer-

begrundstücks erfolgt weiterhin über die Straße Herrenholz, an die ebenfalls nur gewerblich genutzte Grundstücke grenzen. Es werden keine neuen Straßenverkehrsflächen gebaut; der Querschnitt der Straße "Herrenholz" wird nicht verändert.

Betroffenheiten ergeben sich für die Büronutzungen im Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Immissionen durch Verkehrs- und Gewerbelärm. Auf den Baugrenzen im Plangebiet ergeben sich im straßennahen Bereich der Straße Herrenholz Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags und 66 dB(A) nachts. Im Nordwesten des Plangeltungsbereichs werden auf den Baugrenzen Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts erreicht. Der geltende Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereichs teilweise überschritten, der Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird nicht eingehalten. Der Immissionsgrenzwert von 69 dB(A) tags wird innerhalb des Plangeltungsbereichs überwiegend, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) nachts teilweise eingehalten.

Gesunde Arbeitsverhältnisse können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung von schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite) oder passiven Schallschutz geschaffen werden. Der Schutz von Büronutzung im Plangeltungsbereich vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfolgt durch passiven Schallschutz gemäß DIN 4109. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109. Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen sind bei Einhaltung der passiven Schallschutzmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Menschen zu erwarten.

Durch die Zunahme des Lkw- und Pkw-Verkehrs wird der verkehrsbedingte Ausstoß von Luftschadstoffen innerhalb des Plangeltungsbereichs leicht zunehmen. Die Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereichs sind aufgrund der gebietsbezogenen Geringfügigkeit der Verkehrszunahme und der vorherrschenden Windrichtungen als nicht erheblich einzuschätzen. Wohnbaulich genutzte Flächen sind nicht betroffen.

Im Plangeltungsbereich liegen an der südlichen Grenze fünf Flursteine. Diese liegen außerhalb der Erweiterungsfläche für das CITTI-Großhandelslager, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Durch die Erweiterung der Gewerbeflächen sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von Kulturgütern oder "Sonstiger Sachgüter" zu erwarten, so dass keine Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft, Erholung, Kulturgüter, sonstige Sachgüter und NATURA 2000-Gebiete sowie durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

## **7. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### Bodenordnung / Grundstücksverkäufe

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich. Teile des städtischen Waldes werden verkauft, um als künftiges Bauland und als private Grünfläche zur Verfügung zu stehen.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung und Umsetzung keine Kosten. Kostenträger ist der Verursacher der Planung.

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 06.07.2015 die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 22.57.00 – Herrenholz Nord (CITTI-Großhandelslager) - und zur 120. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Herrenholz Nord-west beschlossen.

#### Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 29.06.2015 gemäß § 11 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 29.07.2015 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 22.57.00 und gegen die zugehörige 120. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet Herrenholz Nord verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in den Räumen der Bauverwaltung der Hansestadt Lübeck in der Zeit zwischen dem 29.06. bis zum 13.07.2015.

Aus der Öffentlichkeit sind zum Bebauungsplan 22.57.00 keine Stellungnahmen eingegangen.

#### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 29.06.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.07.2015 aufgefordert worden.

#### Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan ist nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren in Teilen überarbeitet und konkretisiert worden.

Zur Sicherung einer optimierten Regenwasserbewirtschaftung im Geltungsbereich wurde von Seiten der Unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck für die Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes ein Konzept zur Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung gefordert. Aufgrund durchgeführter Berechnungen zur Versickerungsfähigkeit des anfallenden Regenwassers innerhalb des Plangeltungsbereichs ist im B-Plan an der nordwestlichen Grenze der Gewerbegebietsfläche eine Fläche für die Versickerung festgesetzt.

Im Rahmen einer zwischenzeitlich durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung wurde für die Fällung der Bäume im Zuge der Erweiterung der Gewerbegebietsflächen eine Bauzeitenregelung festgelegt.

Zum Schutz der Büronutzungen im Plangeltungsbereich vor Verkehrslärm und Gewerbelärm wurden im Entwurf des Bebauungsplanes auf der Grundlage einer schalltechnischen Untersuchung die Lärmpegelbereiche IV, V und VI festgesetzt.

## 9.2 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.06.2016 (GVOBl. S. 369)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 3154), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 96 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1666)

Gesetz zum Schutz der Natur (LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)

## 9.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Hansestadt Lübeck 2010: "Erholung in Lübeck". Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept auf der Grundlage des am 04.03.2008 beschlossenen (Gesamt-) Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck in 6 Heften. Stand 02/2010
- Hansestadt Lübeck 2010: Integriertes Stadtentwicklungskonzept ISEK. Stand 2010
- Hansestadt Lübeck 2011: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept. Fachbereich Planen und Bauen. Lübeck plant und baut. Heft 105 / April 2011
- BBS Büro Greuner-Pönicke 2015: Hansestadt Lübeck, Bebauungsplan Nr. 22.57.00, Herrenholz Nord. Artenschutzrechtliche Prüfung. Stand: 17.08.2015
- Prokom 2015: Bestandsaufnahme und -bewertung der Bäume im Geltungsbereich des B-Plans 22.57.00 Herrenholz Nord, Lübeck. Baumtabellen. Stand 10.08.2015
- Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH 2016: B-Pläne 22.55.09 und 22.55.10 Hansestadt Lübeck. Verkehrstechnische Untersuchung. Im Auftrag der CITTI Handelsgesellschaft mbH & Co. KG. Januar 2016.
- UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erstbewertung eines potentiellen Altstandortes gemäß Altlasten-Leitfaden Erfassung Schleswig-Holstein in der Stadt Lübeck Herrenholz 1, Lübeck. Stand: 25.08.2015.
- UCL Umwelt Control Labor GmbH 2015: Erweiterung CITTI-Park Lübeck – B-Plan 22.57.00 Erkundung und Klassifizierung möglicher Bodenverunreinigungen. Stand: 30.09.2015.
- IGB Ingenieurgesellschaft mbH 2015: Lübeck, Herrenholz 1, Chefs Culinar Nord GmbH & Co. KG - Gebäudeerweiterung. Erkundung und Untersuchung des Baugrundes, Beurteilung der Gründungsverhältnisse. Stand: 13.10.2015
- LAIRM CONSULT GmbH 2016: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 22.57.00 der Hansestadt Lübeck. Stand 18.07.2016

Lübeck, den 08.08.2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.3/ Schr  
in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM, Lübeck

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- Wälder, Gebüsch, Hecken und Baumbestände**
- WL Bodensaurer Laubwald (alter Waldstandort)
  - Wfxy Sonstige Forstflächen/Laubholzbestände mit heimischen und nicht heimischen Baumarten
  - Wgf Gebüsch/Gehölzbestand frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten (z.T. mit Ziergehölzen)
  - HWt Knick mit typischer Gehölzvegetation
  - 18 Einzelbaum/Baumgruppe (mit lfd. Nr.)
  - HGr Baumreihe
- Gewässer**
- FGy sonstiger Graben
  - FW naturgeprägtes Flachgewässer/Weiher von naturnahem Gehölzbestand umgeben
  - FW/FT naturgeprägtes Flachgewässer mit temporärer Wasserführung, von naturnahem Gehölzbestand umgeben
  - FT Tümpel
- Landwirtschaftliche Flächen**
- AA Acker
- Siedlungsbiotope**
- Slg Gewerbegebiet/Gewerbebetrieb
  - SGg Strauchpflanzungen und Bodendecker
  - SGs Straßenbankett/Scherrasen
  - SVs Straßenverkehrsfläche
- Sonstiges**
- Weg
  - § gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
  - Fläche für Waldumwandlung
  - L LSG-Grenze Bestand
  - LSG-Grenze Planung
  - Geltungsbereich Bebauungsplan 22.57.00



0 10 50m  
**M. 1 : 2.000**

**Grenzverlauf des LSG "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal" (Bestand und Planung), Fläche für Waldumwandlung sowie Vegetationsausstattung im Plangeltungsbereich**

# Bestandsaufnahme und –bewertung der Bäume im Geltungsbereich des B-Plans 22.57.00 Herrenholz Nord, Lübeck

## **Baumtabellen**

PROKOM  
Elisabeth-Haseloff-Straße 1  
23564 Lübeck  
☎ 0451 / 61020-26  
Fax 0451 / 61020-27  
E-Mail luebeck@prokom-planung.de

**Bearbeitung:**  
Rita Heinemann, Dipl. - Ing. Landschaftsarchitektin

Datum: 10.08.2015

## B-Plan 22.57.00 Herrenholz Nord (CITTI-Großhandelslager)

### Bäume im Plangeltungsbereich

#### Bestandsaufnahme und –bewertung

Baum-Nr. (siehe Bestandsplan)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Baumart	Berg-Ahorn	Berg-Ahorn	Eiche	Eiche	Eiche	Buche	Buche	Eiche	Eiche	Buche
Anzahl der Stämme	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Stammumfang in 1,30 m Höhe (in cm)	50	47	66	69	57	72	63	57	88	110
Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe (in cm)	16	15	21	22	18	23	20	18	28	35
Kronendurchmesser (in m)	5	6	8	8	6	8	7	6	9	12
Standortsituation	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2
Bemerkungen	auf Pflanzinsel im Stellplatzbereich, typischer Stellplatzbaum	auf Pflanzinsel im Stellplatzbereich, typischer Stellplatzbaum, Stammschäden	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone etw. einseitig	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig, etw. schief	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Zwiesel in 2m Höhe	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Zwiesel in 1,5m Höhe	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, schief, Krone einseitig	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Zwiesel in 1,7 m Höhe
Schutzstatus									BSS HL	BSS HL

BSS HL = Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006, rechtsgültig seit 3.1.2007

**Standort:** 1= Einzelgehölz, freier Stand; 2= Einzelgehölz, im randlichen Grünstreifen; 3=Einzelgehölz, auf Pflanzinsel im Stellplatzbereich oder Straßenbaum; 4= nah am Gebäude

**Zustand:** Die Bäume auf dem Grundstück sind zur Gewährleistung einer ungehinderten Befahrbarkeit der Fahrwege und Stellplätze überwiegend hoch aufgeastet (Lkw-Verkehr!) und werden nach Auskunft des Betriebes regelmäßig gepflegt.

## B-Plan 22.57.00 Herrenholz Nord, Lübeck

### Bäume im Plangeltungsbereich Bestandsaufnahme und –bewertung

Baum-Nr. (siehe Bestandsplan)	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Baumart	Buche	Buche	Eiche	Eiche	Eiche	Buche	Eiche	Buche	Eiche	Eiche
Anzahl der Stämme	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Stammumfang in 1,30 m Höhe (in cm)	94	94	63	50	53	47	63	120	72	57
Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe (in cm)	30	30	20	16	17	15	20	38	23	18
Kronendurchmesser (in m)	12	12	8	7	7	6	7	9	8	6
Standortsituation	2	2	2	2	2	2	2	4	4	2
Bemerkungen	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Zwiesel in 1,7m Höhe	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig	sehr eng am Gebäude (2,5m), auf Pflanzinsel, Zwiesel in 1,7m Höhe	sehr eng am Gebäude (3-3,5m), auf Pflanzinsel	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig
Schutzstatus	BSS HL	BSS HL								

BSS HL = Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006, rechtsgültig seit 3.1.2007

**Standort:** 1= Einzelgehölz, freier Stand; 2= Einzelgehölz, im randlichen Grünstreifen; 3=Einzelgehölz, auf Pflanzinsel im Stellplatzbereich oder Straßenbaum; 4= nah am Gebäude

**Zustand:** Die Bäume auf dem Grundstück sind zur Gewährleistung einer ungehinderten Befahrbarkeit der Fahrwege und Stellplätze überwiegend hoch aufgeastet (Lkw-Verkehr!) und werden nach Auskunft des Betriebes regelmäßig gepflegt.

## B-Plan 22.57.00 Herrenholz Nord, Lübeck

### Bäume im Plangeltungsbereich Bestandsaufnahme und –bewertung

Baum-Nr. (siehe Bestandsplan)	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
Baumart	Eiche	Buche	Eiche	Buche	Buche	Buche	Weißdorn	Eiche	Eberesche	Eberesche
Anzahl der Stämme	1	1	1	1	1	1	Strauch	1	2	2
Stammumfang in 1,30 m Höhe (in cm)	66	53	47	60	82	57	57	82	57	63
Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe (in cm)	21	17	15	19	26	18	18	26	8/10	10/10
Kronendurchmesser (in m)	6	7	5	6	7	7	5	8	4	4
Standortsituation	2	2	2	2	2	2	2	4	4	2
Bemerkungen	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig, Zwiesel in 1,7 m Höhe	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig	zwischen Stellplatzbereich/Umfahrt und Wald; hoch aufgeastet, Krone einseitig, Zwiesel in 1,2 m Höhe	auf Grünstreifen zwischen Wald und Nebengebäude, Zwiesel in 0,5 m Höhe	rel. eng am Gebäude (3m), zwischen Wald und Nebengebäude	rel. eng. am Gebäude (2,5m), eher Großstrauch, zwischen Wald und Nebengebäude	eher Großstrauch, zwischen Wald und Nebengebäude
Schutzstatus					BSS HL			BSS HL		

BSS HL = Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006, rechtsgültig seit 3.1.2007

**Standort:** 1= Einzelgehölz, freier Stand; 2= Einzelgehölz, im randlichen Grünstreifen; 3=Einzelgehölz, auf Pflanzinsel im Stellplatzbereich oder Straßenbaum; 4= nah am Gebäude

**Zustand:** Die Bäume auf dem Grundstück sind zur Gewährleistung einer ungehinderten Befahrbarkeit der Fahrwege und Stellplätze überwiegend hoch aufgeastet (Lkw-Verkehr!) und werden nach Auskunft des Betriebes regelmäßig gepflegt.

## B-Plan 22.57.00 Herrenholz Nord, Lübeck

### Bäume im Plangeltungsbereich

#### Bestandsaufnahme und –bewertung

Baum-Nr. (siehe Bestandsplan)	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
Baumart	Eberesche	Berg-Ahorn	Berg-Ahorn	Berg-Ahorn	Crat. spec.	Berg-Ahorn	Berg-Ahorn	Berg-Ahorn	Berg-Ahorn	Eiche
Anzahl der Stämme	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Stammumfang in 1,30 m Höhe (in cm)	47	47	75	47	31	44	57	44	44	100
Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe (in cm)	5/10	15	24	15	10	14	18	14	14	32
Kronendurchmesser (in m)	4	5	5	4	2	4	5	4	4	8
Standortsituation	4	3	3	3	3	3	3	3	3	3
Bemerkungen	rel. eng. am Gebäude (2,5 m), zwischen Wald und Nebengebäude	auf Pflanzinsel, typischer Stellplatzbaum, einseitig stark aufgeastet	auf Pflanzinsel, typischer Stellplatzbaum	auf Pflanzinsel, typischer Stellplatzbaum	auf Pflanzinsel, typischer Stellplatzbaum	auf Pflanzinsel, typischer Stellplatzbaum	auf Pflanzinsel, typischer Stellplatzbaum	auf Pflanzinsel, typischer Stellplatzbaum	auf Pflanzinsel, direkt neben Leuchtmast (2m)	Straßenbaum
Schutzstatus										BSS HL

BSS HL = Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006, rechtsgültig seit 3.1.2007

**Standort:** 1= Einzelgehölz, freier Stand; 2= Einzelgehölz, im randlichen Grünstreifen; 3=Einzelgehölz, auf Pflanzinsel im Stellplatzbereich oder Straßenbaum; 4= nah am Gebäude

**Zustand:** Die Bäume auf dem Grundstück sind zur Gewährleistung einer ungehinderten Befahrbarkeit der Fahrwege und Stellplätze überwiegend hoch aufgeastet (Lkw-Verkehr!) und werden nach Auskunft des Betriebes regelmäßig gepflegt.

## B-Plan 22.57.00 Herrenholz Nord, Lübeck

### Bäume im Plangeltungsbereich

Bestandsaufnahme und –bewertung

Baum-Nr. (siehe Bestandsplan)	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
Baumart	Eiche	Eiche	Eiche	Eiche	Eiche	Buche	Buche	Eiche	Eiche	Eberesche
Anzahl der Stämme	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Stammumfang in 1,30 m Höhe (in cm)	31	47	25	82	82	94	63	88	60	41
Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe (in cm)	10	15	8	26	26	30	20	28	19	13
Kronendurchmesser (in m)	2	4	3	10	12	8	6	6	5	4
Standortsituation	3	3	3	3	1	2	2	2	2	2
Bemerkungen	Straßenbaum	Straßenbaum	Straßenbaum	Straßenbaum, schwere Stamm-schäden	Rückseite Hochbe-hälter	Kronenan-satz in ca. 0,5m Höhe	Kronenan-satz in ca. 0,5m Höhe	Krone schlecht ge-wachsen (gestaucht)	zwischen Wald und Stellplätzen, aufgeastet	zwischen Wald und Stellplätzen, aufgeastet
Schutzstatus				BSS HL	BSS HL	BSS HL		BSS HL		

BSS HL = Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006, rechtsgültig seit 3.1.2007

**Standort:** 1= Einzelgehölz, freier Stand; 2= Einzelgehölz, im randlichen Grünstreifen; 3=Einzelgehölz, auf Pflanzinsel im Stellplatzbereich oder Straßenbaum; 4= nah am Gebäude

**Zustand:** Die Bäume auf dem Grundstück sind zur Gewährleistung einer ungehinderten Befahrbarkeit der Fahrwege und Stellplätze überwiegend hoch aufgeastet (Lkw-Verkehr!) und werden nach Auskunft des Betriebes regelmäßig gepflegt.

## B-Plan 22.57.00 Herrenholz Nord, Lübeck

### Bäume im Plangeltungsbereich

#### Bestandsaufnahme und –bewertung

Baum-Nr. (siehe Bestandsplan)	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Baumart	Eberesche	Eiche	Buche	Buche	Buche	Buche	Buche	Eiche	Eiche	
Anzahl der Stämme	2	1	1	1	1	1	2	1	1	
Stammumfang in 1,30 m Höhe (in cm)	47	82	100	94	82	85	132	53	72	
Stammdurchmesser in 1,30 m Höhe (in cm)	7/8	26	32	30	26	27	20/22	17	23	
Kronendurchmesser (in m)	4	7	10	8	8	9	10	5	10	
Standortsituation	2	2	2	2	2	2	2	2	2	
Bemerkungen	zwischen Wald und Stellplätzen, Stamm-schaden	zwischen Wald und Stellplätzen, hoch aufge-astet	zwischen Wald und Stellplätzen, Zwiesel in 1,7m Höhe	zwischen Wald und Stellplätzen, etwas bedrängt, Zwiesel in 1,3m Höhe	zwischen Wald und Stellplätzen, Kronenan-satz in 0,5m, etw. bedrängt	zwischen Wald und Stellplätzen	zwischen Wald und Stellplätzen, hoch aufge-astet; Krone etw. einseit.	zwischen Wald und Stellplätzen, aufgeastet	zwischen Wald und Stellplätzen, aufgeastet	
Schutzstatus		BSS HL	BSS HL	BSS HL	BSS HL	BSS HL	BSS HL			

BSS HL = Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006, rechtsgültig seit 3.1.2007

**Standort:** 1= Einzelgehölz, freier Stand; 2= Einzelgehölz, im randlichen Grünstreifen; 3=Einzelgehölz, auf Pflanzinsel im Stellplatzbereich oder Straßenbaum; 4= nah am Gebäude

**Zustand:** Die Bäume auf dem Grundstück sind zur Gewährleistung einer ungehinderten Befahrbarkeit der Fahrwege und Stellplätze überwiegend hoch aufgeastet (Lkw-Verkehr!) und werden nach Auskunft des Betriebes regelmäßig gepflegt.