



► **Nr. VO/2022/10816**  
**öffentlich**

**Lübeck, 26.01.2022**

**Vorlage**  
**-öffentlich-**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung:** Carsten Heckroth (E-Mail: carsten.heckroth@luebeck.de Telefon: 122-6131)

**Bebauungsplan 22.05.00 - Buntekuh / Grapengießerstraße - und zugehörige 145. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**Aufstellungsbeschlüsse**

**Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
07.02.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
21.02.2022	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

**Beschlussvorschlag:**

1. Für den im Stadtteil Buntekuh wird ca. 400 m südlich der Bundesautobahn A1, östlich angrenzend an das Gewerbegebiet Grapengießerstraße und im beiliegenden Übersichtsplan umgrenzten Bereich (siehe Anlage 1) der Bebauungsplan 22.05.00 – Buntekuh / Grapengießerstraße – aufgestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.05.00 im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert (145. Änderung).

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans und der Änderung des Flächennutzungsplans sollen vor allem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes Grapengießerstraße geschaffen werden.

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

**Verfahren:**

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	Zustimmung
2.500 Soziale Sicherung	Zustimmung

3.370 Feuerwehr	Zustimmung
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	Zustimmung
3.700 Entsorgungsbetriebe	Zustimmung
3.820 Stadtwald	Zustimmung
4.401 Schule und Sport	Zustimmung
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	Zustimmung
5.660 Stadtgrün und Verkehr	Zustimmung
5.691 Lübeck Port Authority	Zustimmung

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

 Ja  
 Nein- Begründung:

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

Die Maßnahme ist:

 neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

 Ja (Anlage 1)  
 Nein (zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 6.2 der Begründung)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

 Nein  
 Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden im weiteren Verfahren ermittelt und in der im Umweltbericht zum B-Plan dargelegt werden.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

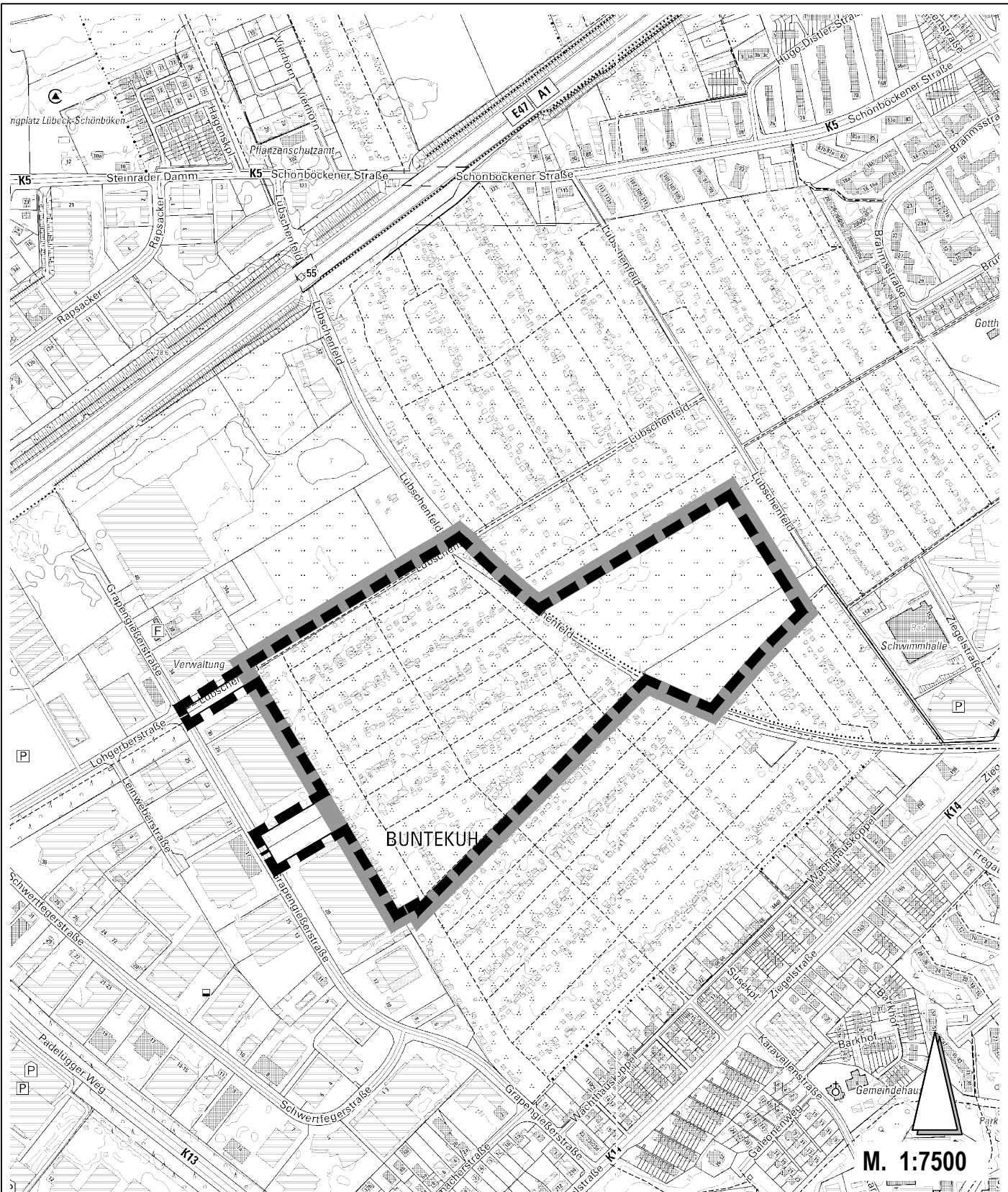
**Begründung:**

Siehe Anlage 2



**Anlagen:**

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

Senatorin Joanna Hagen



# ÜBERSICHTSPLAN ZUM AUFSTELLUNGSBESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES 22.05.00 - BUNTEKUH / GRAPENGLIEßERSTRASSE - UND DER 145. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

-  FNP-Änderung Geltungsbereich
-  B-Plan Geltungsbereich

Stand 21.01.2022

### **Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 22.05.00 – Buntekuh / Grapengießerstraße – und für die zugehörige 145. Änderung des Flächennutzungsplans**

#### **1. Einleitung**

##### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets / Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Buntekuh, Stadtbezirk Buntekuh und Stadtteil St. Lorenz Nord, Stadtbezirk Holstentor-Nord. Es umfasst folgende Flurstücke:

##### Flächen des geplanten Gewerbegebietes:

43/2 und 40/2, Flur 1, Gemarkung Schönböcken  
122/286 tlw., Flur 17, Gemarkung St. Lorenz

##### Potentielle Flächen für die Regenwasserrückhaltung bzw. deren Erschließung:

37/4 tlw., Flur 1, Gemarkung Schönböcken  
197/38 tlw., Flur 1, Gemarkung Schönböcken  
116/4 tlw., Flur 17, Gemarkung St. Lorenz  
125/1 tlw., Flur 17, Gemarkung St. Lorenz

##### Erschließungsflächen:

30/7 tlw., 47/9 tlw., Flur 1, Gemarkung Schönböcken  
47/4 tlw., Flur 1, Gemarkung Schönböcken  
24/199, Flur 17, Gemarkung St. Lorenz

Begrenzt wird das ca. 19,5 ha große Plangebiet durch das Gewerbegebiet Grapengießerstraße im Westen und Nordwesten, Freiflächen zur Regenrückhaltung und einer Hundeschule im Norden, einem ehemaligen Bahndamm im Nordosten sowie Kleingartenflächen im Süden. Die landwirtschaftliche Fläche nordöstlich des Bahndamms, die auch Teil des Plangebiets ist und für die Regenwasserrückhaltung genutzt werden soll, wird im Norden und Süden von Kleingärten begrenzt und endet ca. 50 m vor einem Fuß- und Radweg nordöstlich.

Die zu entwickelnde Fläche befindet sich fast vollständig im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die ehemaligen Kleingartenflächen sollen in Zukunft als Gewerbeflächen genutzt werden. Die Flächen, die für die Erschließung von der Grapengießerstraße aus benötigt werden, befinden sich in Privateigentum der hier ansässigen Firmen. Die KWL ist hier in Ankaufs- bzw. Flächentauschverhandlungen.

Der räumliche Geltungsbereich der 145. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 22.05.00 – Buntekuh / Grapengießerstraße. Lediglich die kleinen Fortsätze für die vorgesehenen Erschließungsvarianten im Südwesten müssen nicht im FNP geändert werden.

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

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Änderung des Flächennutzungsplans ist die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegebietes Grapengießerstraße aufgrund der Nachfrage nach klassischen Gewerbeflächen in Autobahnnähe. In den bestehenden Gewerbegebieten stehen nur noch wenige Restflächen zur Verfügung.

Gleichzeitig ist in den letzten Jahren in Lübeck eine deutlich verstärkte Nachfrage nach Gewerbegrundstücken festzustellen, die sich in einer zunehmenden Anzahl von Anfragen ansiedlungswilliger Unternehmen wie auch in einer Zunahme verkaufter Gewerbegrundstücke niederschlägt. Mittelfristig wird daher davon ausgegangen, dass auch die noch auf dem Markt befindlichen Gewerbegrundstücke veräußert werden, sodass ohne Neuausweisung keine Flächen mehr für Neuansiedlungen, Betriebsverlagerungen und -erweiterungen zur Verfügung stehen werden. Voraussichtlich wird 2022 die Entwicklung des Gewerbegebiets Kronsforders Landstraße beginnen, doch ist der prognostizierte mittelfristige Bedarf deutlich höher. Da die Entwicklung neuer Gewerbeflächen von der Planung bis hin zur Erschließung 3-5 Jahre in Anspruch nimmt, besteht somit bereits heute bauleitplanerischer Handlungsbedarf.

Das Plangebiet ist Teil des Suchraums G 12 für Gewerbeflächen mit der Priorität der 2. Kategorie aus dem Konzept Lübeck 2030 (VO/2014/01797 vom 10.07.2014). Der Standort verfügt über eine hohe Lagegunst für klassisches Gewerbe und stellt aufgrund seiner integrierten Lage im Siedlungsbereich einen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Gleichzeitig gibt es keine empfindlichen Nutzungen wie Wohnen im direkten Umfeld.

Die Verfügbarkeit der Fläche wird im Konzept Lübeck 2030 als problematisch bewertet aufgrund der Nutzung als Kleingärten. Die Kleingartenparzellen auf der betroffenen Fläche sind jedoch mittlerweile auf Wunsch des Kleingartenvereins, mit Beschluss der Mitgliederversammlung 2019, zurückgegeben worden und seit Oktober 2021 im Besitz der Hansestadt Lübeck. Der Verein hatte mit erheblichem Leerstand zu kämpfen und in der Folge mit Vandalismus. Es drohte die Insolvenz des Vereins. Die verbliebenen Pächter haben sich zum Teil auf Parzellen im restlichen Vereinsgelände verlagert oder ihren Garten aufgegeben. Die Entschädigungszahlungen nach dem Bundeskleingartengesetz wurden jeweils zum Ende 2020 und 2021 ausgezahlt.

Mittels einer seitens der KWL beauftragten Machbarkeitsstudie wurden die für die Entwicklung erforderlichen Aufwendungen (technisch und monetär) sowie die zu erwartenden Auswirkungen (z. B. Verkehr, Natur / Umwelt) ermittelt. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass an diesem Standort wesentliche Anforderungen für die geplante Ansiedlung durch entsprechende Planungen, Baumaßnahmen (v. a. zur verkehrlichen und technischen Erschließung) sowie Maßnahmen zum Natur- und Artenschutz erfüllt werden können.

Die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplans sind erforderlich, da das Plangebiet bisher planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen ist. Im geltenden FNP ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten sowie im Nordosten als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schwimm- oder Sporthalle sowie Sportplatz dargestellt, sodass die angestrebte städtebauliche Entwicklung und Neuordnung nur auf der Grundlage einer entsprechenden Bauleitplanung erfolgen kann. Gleiches gilt auch für die notwendige Herstellung der Erschließung von der Grapengießerstraße aus.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan 22.05.00 – Buntekuh / Grapengießerstraße – wird aufgrund seiner Lage im Außenbereich als Angebots-Bebauungsplan in einem normalen Aufstellungsverfahren, d. h. mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und mit einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 i. V. m. Anlage 1 zum BauGB durchgeführt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 22.05.00 geändert.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Siedlungsstrukturelle Einbindung und vorhandene Freiraumstrukturen

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand eines großen Kleingartengeländes knapp 400 m südlich der BAB A1. Im Westen und Nordwesten grenzen umfangreiche gewerblich genutzte Flächen an, die überwiegend von kleinen und mittleren Betrieben geprägt sind sowie von umfangreichen Einzelhandelsnutzungen von teilweise erheblichem Umfang wie dem regional bedeutsamen Einkaufszentrum „Citti-Park“, Möbelhäusern und Baumärkten.

Im Norden verläuft zwischen der Kleingartenanlage und dem Gewerbegebiet ein öffentlicher Geh- und Fahrradweg von Westen nach Osten. Nordwestlich jenseits dieses Weges befinden sich teilweise gewerblich genutzte Flächen sowie zugehörige Ausgleichs- und naturnahe Regenrückhalteflächen und andere weniger naturnahe Grünflächen (Hundeschule und Hof mit Pferdehaltung). Nördlich der BAB A1 befindet sich wiederum zunächst ein Gewerbegebiet und anschließend Einfamilienhausgebiete.

Südlich des Plangebiets erstreckt sich das Kleingartengelände weitere ca. 300 m. Daran schließen die Wohngebiete des Stadtteils „Buntekuh“ an. Diese sind zunächst überwiegend von Reihen- und Doppelhäusern, weiter südlich der Ziegelstraße zunehmend von großformatigen Siedlungsstrukturen mit Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise bestimmt.

Am westlichen Rand des Plangebiets verläuft ein ehemaliger Bahndamm, der heute als Fuß- und Radweg genutzt wird und teilweise von geschützten Knickstrukturen begleitet und erhalten wird. Jenseits diese Damms liegen überwiegend weitere großflächige Kleingartenflächen sowie angrenzend an das Plangebiet bzw. weitgehend diesem zugehörig eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche, die wiederum teilweise von Gehölzstrukturen gesäumt und gegliedert wird und für die Regenwasserrückhaltung vorgesehen ist. Anschließend an die Kleingartenflächen folgen im Nordosten die von großformatigen Mehrfamilienhäusern geprägte Wohngebiete des Stadtteils St. Lorenz Nord und im Südosten Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Sportplätze, Schwimmbad) und der Bürokomplex der deutschen Rentenversicherung Nord.

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Planungsgebiet umfasst einen ehemaligen Teilbereich der ehemaligen Kleingartenanlage Buntekuh e.V. (KGV). Die Kleingärten sind nicht mehr in der Nutzung.

Die Bebauungsstruktur entspricht der typischen Kleingartenbebauung mit kleinen Hütten und Schuppen, die teilweise bereits länger leerstehen und verfallen oder Ziel von Vandalismus geworden sind.

Die Grünstrukturen entsprechen ebenfalls der kleinteiligen strukturreichen Kleingartenstruktur mit Rasen- und Wiesenflächen, Hecken- und Strauchstrukturen, kleinen Gehölzstrukturen mit überwiegend kleinkronigen Obstbäumen sowie Zier- und Nutzbeeten.

#### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Grapengießelstraße. Derzeit stehen drei Anbindungsvarianten zur Diskussion (Grapengießelstraße 22, 26 und 30). Für alle Varianten sind Grundstückskäufe von Privateigentümer:innen erforderlich. Die Verhandlungen hinsichtlich der Kaufpreise und möglicher Ersatzflächen werden aktuell von der KWL geführt.

Prinzipiell sind alle drei Zufahrtsvarianten denkbar. Die Variante Grapengießerstraße 30 im Nordwesten des Plangebiets in Verlängerung der Lohgerberstraße ist aufgrund der Platzverhältnisse (notwendige Verschwenkung der Lohgerberstraße im Kreuzungsbereich) und der notwendigen Eingriffe in den Baum- und Strauchbestand entlang des öffentlichen Fuß- und Fahrradwegs zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Kleingartenanlage als ungünstig zu bewerten. Die nebeneinanderliegenden Varianten Grapengießerstraße 26 oder 22 stellen sich als geeigneter dar, wobei auch bei der Grapengießerstraße 26 der vorhandene Bewuchs zu berücksichtigen ist.

Die Grapengießerstraße ist über die Lohgerberstraße direkt an den Padelügger Weg und hierüber an die Autobahnauffahrt „Moisling“ der BAB A1 angeschlossen. Da davon auszugehen ist, dass ein Großteil der Verkehre über die BAB A1 und damit über die K13 und den Knoten Lohgerberstraße zu- und abfahren dürfte, sind hier entsprechende Leistungsfähigkeitsnachweise zu erbringen, da sowohl dieser Knoten als auch dieser Streckenabschnitt der K13 zwischen der nördlichen Autobahnabfahrt und der Lohgerberstraße bereits heute stark belastet sind. Die Anbindung an die Ziegelstraße wird weniger kritisch eingeschätzt, aber auch hier ist ein Leistungsfähigkeitsnachweis zu erbringen. Die Anbindung an die Lohgerber- und Grapengießerstraße wird als unkritisch angesehen.

#### ÖPNV-Anbindung

Die Einzugsbereiche der Haltestellen „Grapengießerstraße Mitte“ und „Leinweberstraße“ der Linie 16 befinden sich in ca. 100 bzw. 200 m Luftlinie von der geplanten Gewerbegebietserweiterung entfernt. Die Bus-Linie 16 fährt Mo. bis Sa. ab 6 Uhr im ½ Std.-Takt bis kurz nach 20 Uhr (am Sonntag fährt der Bus nicht).

Das Plangebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden und die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 4. Regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck 2019-2023.

#### Abwasser

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser kann über eine Druckrohrleitung über die Straße Lübschenfeld in Richtung Rapsacker abgeleitet werden. Von dort kann es im Freigefälle zum Zentralklärwerk abfließen. Dann wäre ein Pumpwerk vorzusehen, dem das Schmutzwasser aus dem B-Plangebiet im Freigefälle zufließt.

Regenwasser:

Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den Grundstücken zurückgehalten werden und kann nur gedrosselt (15 l/s ha) abgeleitet werden. Gleiches gilt für die Straßenentwässerung.

Die Vorflutfunktion der Gräben um und im B-Plangebiet ist zu erhalten, da diese den angrenzenden Grundstücken als Vorflut dienen. Bei einem entsprechenden Ausbau dieser Gräben könnten diese auch als Vorflut für die Planung genutzt werden. Der Drosselabfluss aus dem Gebiet inkl. der Rückhaltung muss dafür mindestens auf den landwirtschaftlichen Abfluss gedrosselt werden (1,2 l/s ha), da die Kanalisation und die Regenrückhaltung im Verlauf des Fließweges bereits überlastet sind.

Dies ist in einem wasserwirtschaftlichen Begleitplan nachzuweisen. Dabei sind insbesondere die Höhen zu prüfen und zu berücksichtigen. Es sind dabei verschiedene Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung zu prüfen.

## **2.2 Bisheriges Planungsrecht**

### Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dar bzw. die Fläche östlich des ehemaligen Bahndamms als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schwimm- oder Sporthalle sowie Sportplatz.

Der Flächennutzungsplan wird derzeit neu aufgestellt. Planungsziel ist eine Darstellung der Teilfläche des Kleingartengebietes als gewerbliche Baufläche. Eine Entwicklung von Sporteinrichtungen auf den Flächen östlich des Bahndamms ist nicht mehr konkret vorgesehen. Planungsziel ist hier die Darstellung als Flächen für die Regenwasserrückhaltung. Ein Teilbereich dieser Fläche wird jedoch nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgenommen, um ggf. noch Raum für diverse andere Nutzungsüberlegungen zu lassen (z. B. Solarthermie für das benachbarte Blockheizkraftwerk oder Park- sowie Sport- und Freizeitnutzungen für Jugendliche des Stadtteils).

### Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB

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

## **3. Übergeordnete Planungen**

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

Lübeck ist Oberzentrum und nimmt über die Grenzen des städtischen Planungsraums hinaus oberzentrale Funktionen wahr. Die infrastrukturellen Rahmenbedingungen bieten laut Regionalplan gute Voraussetzungen für eine weitere städtebauliche, insbesondere bedarfsgerechte gewerbliche Entwicklung im Süden bzw. Südwesten der Hansestadt Lübeck.

Das Plangebiet liegt zudem innerhalb des zentralen Bereichs des Oberzentrums Lübeck, der Schwerpunkt für die siedlungsbezogene und wirtschaftliche Entwicklung sein soll.

### **3.2 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030**

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

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

Das Plangebiet ist Teil des Suchraumes für die Gewerbeflächenentwicklung G 12 und dabei der Priorität der 2. Kategorie zugeordnet. Gemäß dem Konzept Lübeck 2030 soll die Fläche

somit als potenzielle gewerbliche Baufläche vorgehalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freigehalten werden. Der Standort verfügt demgemäß über eine hohe Lagegunst für klassisches Gewerbe und stellt aufgrund seiner integrierten Lage im Siedlungsbereich einen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Für den einzigen mit der Priorität der 1. Kategorie zugeordneten Suchraum G 7 „Genin / Niemark“ an der Kronsfordter Landstraße südlich der BAB A20 kann das laufende Bebauungsplanverfahren 15.04.00 voraussichtlich Mitte des Jahres 2022 abgeschlossen werden.

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

Das ISEK 2010 trifft keine Aussagen zur Entwicklung der Gewerbe- oder Kleingartenflächen im Stadtteil.

### **3.4 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck**

Das Plangebiet gehört nicht zu einem zentralen Versorgungsbereich oder Sonderstandort für den Einzelhandel. Etwa 500 m westlich befindet sich der Sonderstandort mit regionaler Bedeutung Buntekuh-Herrenholz mit dem „Citti-Park“, der von großflächigem Einzelhandel auch mit zentrenrelevantem Hauptsortiment und Nahversorgung geprägt ist. Im Plangebiet soll Einzelhandel gemäß den Zielen des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzepts ausgeschlossen werden.

Gemäß Leitsatz 6 des Konzepts können bei Betrieben des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes im begrenzten Umfang ausnahmsweise Verkaufsstätten für zentrenrelevante oder nahversorgungsrelevante Sortimente für Eigenproduktion als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden, z. B. kleine Bäckereien (sog. Handwerkerprivileg).

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

Gemäß Entwicklungskonzept des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck gehört das Plangebiet zu einem flächenhaften Grünzug am Rande von Wohngebieten.

Ferner sind am Ost- und tlw. am Nordrand des Plangebiets gesetzlich geschützte Knickstrukturen dargestellt.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 22.05.00 und der zugehörigen 145. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes für kleine und mittlere Betriebe direkt angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet Grapengießerstraße geschaffen werden.

Hierfür wird eine neue Erschließung als Anbindung an die Grapengießerstraße geplant sowie neue Erschließungsstraßen für das Plangebiet, die den Anforderungen an die verschiedenen Verkehrsarten für diesen Standort gerecht werden sollen.

Ein weiteres wesentliches Ziel der Planung ist die Abwicklung der Entwässerung und hier insbesondere der Umgang mit Niederschlagswasser aufgrund der Anforderung des Erlasses A-RW 1 („Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig Holstein“ vom 01.10.2019) und der stark ausgelasteten Kanalnetze. Ziel ist möglichst viel Niederschlagswasser bereits im Gebiet selbst zurückzuhalten.

Insgesamt sollen die Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering gehalten werden.

## **5. Wesentliche Inhalte des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung**

### Bauflächen / Baugebiete

Die für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen sollen im Flächennutzungsplan künftig als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Hierbei handelt es sich nur um die ehemaligen Kleingartenflächen südwestlich des ehemaligen Bahndamms und jetzigen Fuß- und Radwegs. Die landwirtschaftlich genutzten Flächen nordöstlich des Fuß- und Radwegs sind für die notwendige möglichst naturnahe Regenwasserrückhaltung vorgesehen. Im Rahmen der Erarbeitung eines Bebauungsplanentwurfes wird dann eine Konkretisierung der Bauflächen-Darstellung in die Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ggf. unter Berücksichtigung von Immissionsschutzanforderungen erfolgen.

### Verkehrsflächen

Für die Erschließung des Plangebiets ist die Festsetzung öffentlicher Straßenverkehrsflächen erforderlich. Außerdem sollen vorhandene Fuß- und Radwegebeziehungen insbesondere im Randbereich des Planungsgebiets gesichert und ggf. neue festgesetzt werden, um Verbindungen mit den Nutzungen und Landschaftsräumen in der Umgebung zu schaffen.

Der Fuß- und Radweg, der von Nordwest nach Südost durch das Plangebiet auf dem ehemaligen Bahndamm verläuft, wird als solcher festgesetzt und erhalten.

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

Im Zuge der Planung sind Flächen für planungsbedingt erforderliche Ausgleichsmaßnahmen nach Möglichkeit auch im Plangebiet vorzusehen.

### Flächen für die Entsorgung

Für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind voraussichtlich umfangreiche Flächen notwendig, die teilweise östlich des ehemaligen Bahndamms hergerichtet werden müssen. Es sollen möglichst große Wassermengen bereits durch Maßnahmen im Bereich der Gewerbeflächen selbst zurückgehalten, verdunstet oder versickert werden.

## **6. Auswirkungen der Planung**

### **6.1 Auswirkungen auf die Umwelt**

Mit der Entwicklung bisher kleingärtnerisch genutzter Flächen zu gewerblichen Bauflächen bereitet der Bebauungsplan Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft, Klima, Flora und Fauna einschließlich Lebensgemeinschaften) und in das Landschaftsbild vor. Zudem sind mit den geplanten gewerblichen Nutzungen immer auch Immissionsbelastungen für umliegende Wohn- und sonstige schutzbedürftige Nutzungen sowie Beeinträchtigungen der Erholungsfunktion des Landschaftsraumes und der Kleingärten zu erwarten.

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

### Topographie

Die mittlere Geländehöhe des Baufeldes liegt auf einem Höhenniveau von ca. +17 m NHN und ist eben. Als nächste Vorfluter ist der Flutgraben ca. 900 m nördlich des Standortes und die Trave ca. 1,3 km südlich des Standortes zu nennen. Aufgrund der erhöhten Lage und der Entfernung zu relevanten Oberflächengewässern ist der Standort als hochwassersicher einzustufen.

### Boden, Wasser

Wasserflächen sind auf dem Standort und im direkten Umfeld nicht vorhanden. Nördlich des Standortes befinden sich mehrere Regenrückhaltebecken benachbarter Gewerbegrundstücke. Im Umfeld befinden sich einige Straßenrandgräben („Rothenhusener Gräben“), insb. entlang des ehemaligen Bahndamms an der nordöstlichen Standortgrenze.

Ein Bodengutachten (geotechnischer Bericht) zur Versickerungsfähigkeit ist bereits erstellt worden. Im nordwestlichen Teil der Fläche kann ggf. eine teilweise Versickerung von Niederschlagswasser erfolgen. Im übrigen Bereich ist eine dezentrale Versickerung aufgrund der bindigen Böden und der hohen Grundwasserstände nicht oder nur eingeschränkt möglich. Gemäß Auskunft der Entsorgungsbetriebe ist ein Anschluss an die vorhandene Regenwasserkanalisation in den umliegenden Straßen nicht möglich, da diese bereits überlastet sind. Es darf aus dem Plangebiet in die angrenzenden Gräben lediglich der landwirtschaftliche Abfluss erfolgen (1,2 l/s ha).

Es ist daher eine umfassende Regenwasserrückhaltung im Plangebiet erforderlich. Hierzu könnten u. a. die östlich angrenzenden Flurstücke 37/4 und 116/4 teilweise genutzt werden.

Die Erstellung eines wasserwirtschaftlichen Begleitplans ist in diesem Zusammenhang erforderlich. In diesem muss der Erhalt des natürlichen Wasserhaushaltes nach A-RW 1 („Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Schleswig Holstein“ vom 01.10.2019) dargestellt werden. Insbesondere die Verdunstung von Niederschlagswasser ist durch Gründächer auf den Gebäuden und durch Rückhaltung zu fördern.

Notwendige Flächen für die Wasserwirtschaft und Notwasserwege sind auszuweisen.

### Klima / Luft

Das aktualisierte Klimaanpassungskonzept weist im Plangebiet Maßnahmen für Erholungsflächen zur klimatischen Entlastung und eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung aus. Zudem ist das Plangebiet eine Kaltluftleitbahn von Nord nach Süd, die lufthygienisch jedoch z. T. belastet ist.

Das Vorhaben hat durch die Nutzungsintensivierung und Versiegelung deutliche Auswirkungen auf diese klimatischen Funktionen. Daher ist im weiteren B-Plan-Verfahren im Rahmen einer stadtklimatischen Untersuchung zu prüfen, welche Auswirkungen die neuen Planungen auf die bioklimatische Situation vor Ort und in den angrenzenden Stadtteilen haben werden und durch welche Maßnahmen negative Veränderungen effektiv vermieden bzw. kompensiert werden können. Dies ist z. B. durch Begrünungsmaßnahmen und Wasserflächen im Rahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung möglich oder durch eine klimaangepasste Straßenplanung unter Berücksichtigung eines Konzeptes zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung, welche beispielsweise die Verwendung von Baumrigolen beinhaltet.

### Natur- und Artenschutz

Der Grün- und Gehölzbestand auf den brachgefallenen Kleingärten ist voraussichtlich Lebensraum und Lebensstätte für Vögel, Fledermäuse und andere Tiere. Detaillierte faunistische / artenschutzrechtliche Untersuchungen und Bestandserhebungen sind erforderlich.

Die Planung nimmt Flächen allgemeiner Bedeutung in Anspruch, die sich in den letzten Jahren aufgrund von aufgegebenen Schrebergartenparzellen naturnäher entwickelt haben. Artenschutzrechtlich ist mit einer etwas höheren Bedeutung für Amphibien, Brutvögeln und Fledermäusen zu rechnen, für die Vermeidungsmaßnahmen und Kompensation erforderlich werden (z. B. Abbruch von Gebäuden nur im Zeitraum Dezember - Februar, außerhalb von Brutzeiten; Amphibien-Schleusenzaun).

Es ist weiterhin eine gutachterliche Betrachtung für die Ermittlung und Behandlung der gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützten Bäume sowie der gesetzlich geschützten Knicks im Planungsbereich erforderlich.

### Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild wird durch die Nutzung geprägt. Gewerbe, Kleingärten und in geringem Maße Landwirtschaft dominieren. Die Erschließung durch Rad- und Fußwege ist gut und auch gut genutzt. Die Landschaft ist kleinräumig gegliedert durch Wege, Gehölze und Nutzungen. Die Kleingärten dominieren flächenmäßig und zeigen aufgrund der vielfach aufgegebenen Nutzung eine gewisse Verwahrlosung.

Das Landschaftsbild wird durch die Planung des Gewerbegebiets an dieser Stelle deutlich beeinträchtigt. Mindernd können hier z. B. Eingrünungen wirksam werden.

### Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Im Westen und teilweise im Norden grenzt das Untersuchungsgebiet an ein bestehendes Gewerbegebiet an. Nördlich des Gebietes besteht zudem eine Vorbelastung durch die nahe BAB A1. Die nächste zusammenhängende Wohnbebauung befindet sich an der Ziegelstraße ca. 350 m südöstlich des Untersuchungsgebiets. Dazwischen befinden sich Kleingartenanlagen, die weiterhin genutzt werden sollen. Aufgrund der Lage zwischen dem bestehenden Gewerbegebiet und der Autobahn wird das Thema Lärmemissionen hier nicht als kritisch angesehen, sofern keine lärmintensiven Nutzungen vor Ort angesiedelt werden. Die Situation ist im weiteren Planungsverlauf durch einen Lärmgutachter zu bewerten.

### Kultur- und Sachgüter

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Areal, in welchem aufgrund vorhandener Fundstellen aus der Ur- und Frühgeschichte, dem Mittelalter und der frühen Neuzeit bei allen Bodeneingriffen mit archäologisch relevanten Befunden zu rechnen ist.

Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 (2) 6 DSchGS-H um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung der oberen Denkmalschutzbehörde.

## **6.2 Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Bauleitplanung keine Kosten. Mittelbar entstehen Kosten durch die Pflege und den Unterhalt von öffentlichen Straßen und Grünflächen / Knicks.

Die für das Vorhaben erstellte Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Umsetzung der Planung für die Hansestadt Lübeck einschließlich der städtischen Gesellschaft KWL wirtschaftlich umsetzbar ist.

Der Grunderwerb wird durch die KWL getätigt. Durch den Verkauf der Flächen an die KWL werden Einnahmen für den städtischen Haushalt generiert.

Weitere positive finanzielle Auswirkungen sind nach Umsetzung der Planung vor allem durch die zusätzlichen Gewerbesteuererinnahmen zu erwarten, die durch die sich im Plangebiet ansiedelnden Betriebe zu entrichten sind.

Mit den Bauleitplanverfahren wird die Hansestadt Lübeck mittelfristig benötigte Flächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben anbieten können, wodurch zusätzlich neue Arbeitsplätze entstehen.

## **7. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **7.1 Rechtsgrundlagen**

Die Aufstellungsbeschlüsse erfolgen aufgrund der §§ 2 und 8 (Abs. 3 Satz 1) des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.

### **7.2 Fachgutachten**

Für die Bauleitplanung sind voraussichtlich folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Wasserwirtschaftliche Begleitplanung
- Grünordnerischer Fachbeitrag / Fachbeitrag Naturschutz / Baum- und Knickschutzgutachten
- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung
- Schalltechnische Prognose / lärmtechnische Untersuchung
- Verkehrsgutachten
- Stadtklimatische Untersuchung