



► Nr. VO/2023/12257
öffentlich

Lübeck, 31.05.2023

**Vorlage
-öffentlich-**

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

**Bebauungsplan 17.60.00 - Kronsforder Landstraße/Karkbreite -
Aufstellungsbeschluss (5.610)**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
12.06.2023	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
19.06.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Für den im Stadtteil St. Jürgen östlich der Kronsforder Landstraße und nördlich der Karkbreite gelegenen und im beiliegenden Übersichtsplan (Anlage 1) umgrenzten Bereich wird der Bebauungsplan 17.60.00 - Kronsforder Landstraße/Karkbreite - aufgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbegebietes zur Standortsicherung für einen dort ansässigen Gewerbebetrieb geschaffen werden.

2. Der Aufstellungsbeschluss ist 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 einschließlich Einstellen der Unterlagen in das Internet durchgeführt werden.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	zustimmend
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften	zustimmend
3.370 Feuerwehr	zustimmend
3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz	zustimmend
3.700 Entsorgungsbetriebe	zustimmend
4.491 Archäologie und Denkmalpflege	zustimmend
5.660 Stadtgrün und Verkehr	zustimmend

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 Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist nicht vorgesehen, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>	neu
<input type="checkbox"/>	freiwillig
<input checked="" type="checkbox"/>	vorgeschrieben durch:
	BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input type="checkbox"/>	Ja (Anlage 1)
<input checked="" type="checkbox"/>	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

<input type="checkbox"/>	Nein
<input checked="" type="checkbox"/>	Ja – Begründung:
	Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden im weiteren Verfahren ermittelt und in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt.

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:

--

Begründung:

Begründung zum Aufstellungsbeschluss siehe Anlage 2

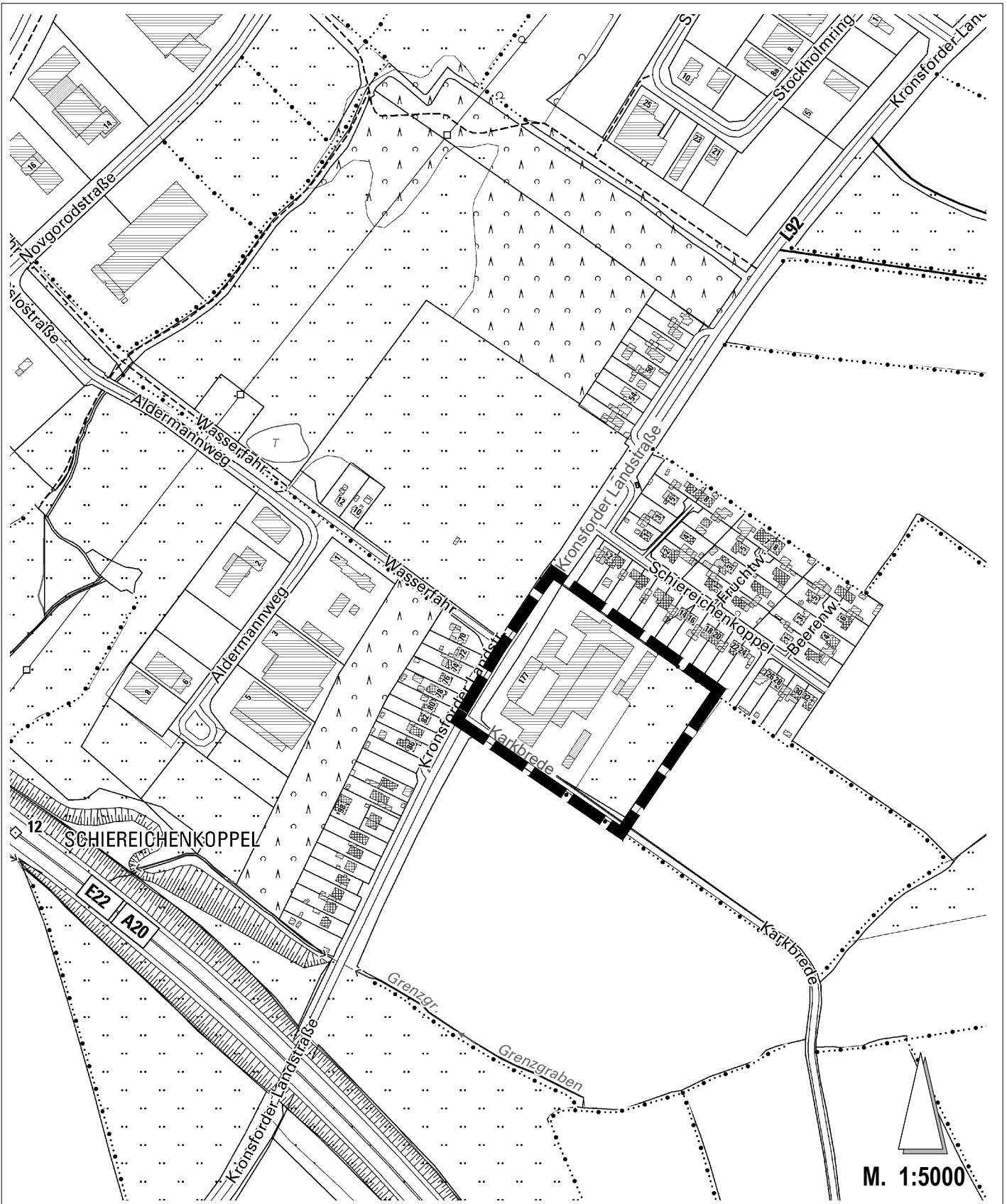
Zur Begründung der Eilbedürftigkeit des Beschlusses:

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans soll kurzfristig in der Sitzung des Bauausschusses am 19.06.2023 gefasst werden, damit die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß den § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB noch vor der Sommerpause durchgeführt werden können.

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss
- 2 Begründung zum Aufstellungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen



Übersichtsplan zum Aufstellungsbeschluss für den
Bebauungsplan 17.60.00 - Kronsfordter Landstraße / Karkbreite -

■ ■ ■ Plangeltungsbereich

Begründung zum Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 17.60.00.00 - Kronsfordter Landstraße / Karkbreite -

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Schiereichenkoppel. Es umfasst das überwiegend gewerblich genutzte Grundstück Kronsfordter Landstraße 177 einschließlich zugehörigem Grünland im Südwesten sowie die Kronsfordter Landstraße und die Karkbreite jeweils bis zur Straßenmitte. Im Einzelnen bilden die Flurstücke 8/15, 80 und 81 sowie Teile der Flurstücke 8/22, 8/23 und 32/10, sämtlich aus Flur 1 der Gemarkung Vorrade, den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplans.

Begrenzt wird das ca. 2,7 ha große Plangebiet im Nordwesten durch die Kronsfordter Landstraße im Nordosten durch das Wohngebiet an der Schiereichenkoppel, im Südosten und Südwesten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. durch die Straße Karkbreite.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung ortsansässigen Gewerbebetriebes unter Berücksichtigung von Lärmschutzanforderungen für umliegende Wohnnutzungen geschaffen werden. Darüber hinaus soll der Bebauungsplan den geplanten Ausbau der Kronsfordter Landstraße im Einmündungsbereich zwischen den Straßen Karkbreite und Wasserfahr planungsrechtlich nachvollziehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die vorgesehene Erweiterung des Gewerbegrundstücks nach geltendem Planungsrecht gemäß § 35 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem normalen Verfahren einschließlich der gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführenden Umweltprüfung und mit allen nach dem Baugesetzbuch vorgesehenen Schritten der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Die Flächen innerhalb des Plangebietes werden bereits heute zum Großteil durch den auf dem Grundstück Kronsfordter Landstraße 177 ansässigen Betrieb des produzierenden Gewerbes genutzt. Bei dem ansässigen Gewerbebetrieb handelt es sich um ein traditionsreiches Lübecker Maschinenbauunternehmen, welches insbesondere in der Lebensmittel- und Chemieindustrie tätig ist. An dem hiesigen Standort ist das Unternehmen seit 1946 beheimatet.

Im Zuge einer Neuausrichtung konnte das Unternehmen durch tiefgreifende Veränderungs- und Wachstumsprozesse eine sehr gute Position am Markt erreichen. So konnten beispielsweise in den vergangenen Jahren rund 100 neue Mitarbeitende eingestellt werden. Bislang konnten diese Wachstumsprozesse in den aktuellen räumlichen Möglichkeiten durch eine Steigerung der

Ressourceneffizienz realisiert werden. Für weitere Wachstumsschritte besteht jedoch der Bedarf nach einer Erhöhung der Büro- und Produktionsflächen. Diese Erweiterung würde das Unternehmen gerne am Standort in der Kronsfordter Landstraße realisieren.

Auf dem heutigen Firmengelände befindet sich eine große zusammenhängende Fertigungshalle sowie Verwaltungs- und Logistikgebäude. Parallel zur Kronsfordter Landstraße liegt die betriebszugehörige Stellplatzanlage, die jedoch über keine Zufahrt zu der überörtlichen Hauptverkehrsstraße verfügt.

Der südöstliche Teil des Plangebietes wird derzeit als Grünland genutzt. Außerhalb des Plangebietes setzt sich die landwirtschaftliche Nutzung zumeist als Ackerflächen fort. Zwischen dem Betriebsgelände und der Grünfläche besteht eine lückige Eingrünung aus Sträuchern und vereinzelt Bäumen. Auch die bestehenden Eingrünungen zur nördlich angrenzenden Wohnnutzung der Siedlung Schiereichenkoppel sowie entlang der Straße Karkbreite ist deutlich lückig und nur vereinzelt als geschlossene Hecke wahrnehmbar.

Verkehrliche Erschließung und (über)örtliche Anbindung

Erschlossen wird das Gewerbegrundstück über zwei an der Straße Karkbreite gelegenen Grundstückszufahrten. Eine Überfahrt zur Kronsfordter Landstraße ist nicht vorhanden und wird auch künftig aus verkehrstechnischen Gründen nicht möglich sein.

Die Straße Karkbreite führt über Vorrade und Wulfsdorf zur Bundesstraße 207 und zum Flughafen Blankensee. Über die Kronsfordter Landstraße sind in Richtung Süden die Ortsteile Krummesse, Klempau und Kronsforde angebunden, in Richtung Norden ist das Lübecker Stadtgebiet angebunden. Über die Kronsfordter Landstraße in Richtung Norden und anschließend über die Malmöstraße und die Baltische Allee erfolgt gegenwärtig auch noch die Zufahrt zur Anschlussstelle „Lübeck Genin“ der Autobahn A 20. Durch die Verbindung der Straßen Wasserfahr und Osloer Straße und den Ausbau der Einmündung Kronsfordter Landstraße – Wasserfahr, von dem auch Teile des Plangebietes betroffen sind, wird jedoch die Autobahnanbindung für das Plangebiet erheblich verbessert.

ÖPNV-Anbindung

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Schiereichenkoppel“ liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes an der Kronsfordter Landstraße. Dort halten u.a. die Linie 16 der Stadtwerke Lübeck mobil GmbH, die zwischen CITTI-Park und Krummesse verkehrt sowie die Linie 8720 der Autokraft GmbH, die den Lübecker Hauptbahnhof und Tritttau verbindet.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände des Plangebietes ist weitestgehend eben. Es befindet sich auf Höhen von um die 14,0 m ü. NHN.

Landschaftsbild und Erholung

Die bestehenden baulichen Anlagen des Gewerbebetriebes weisen eine Höhe von ein- bis zwei Geschossen auf und bedingen insofern keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die bestehende, eher lückige Eingrünung durch Sträucher und vereinzelte Bäume ist eine Einbindung in das Landschaftsbild gegeben.

Die potenziellen Erweiterungsflächen des Betriebes sind bisher noch nicht eingegrünt. Lediglich durch die Grenzbeplantung der nördlich anliegenden Gärten der Einfamilienhausbebauung besteht eine optische Abschirmung zum Plangebiet.

Eine eigenständige Erholungsfunktion geht von dem Plangebiet und den umliegenden Bereichen nicht aus. Auch der Landschaftsrahmenplan stellt in dem Plangebiet und in dessen Umfeld keine besondere Erholungseignung dar.

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet selbst liegt in keinem Schutzgebiet. Jedoch beginnt weniger als 100 m vom Plangebiet entfernt in südöstliche Richtung das Landschaftsschutzgebiet Ringstedtenhof. Weitere Schutzgebiete oder Natura 2000 Gebiet befinden sich nicht im näheren Planumfeld.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erfolgen die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange und die Untersuchung des Plangebietes im Hinblick auf das Vorkommen von geschützten Tier- und Pflanzenarten.

Boden, Wasser, Altlasten

Der natürliche Leitbodentyp im Plangebiet ist Pseudogley-Parabraunerde, erster Begleitbodentyp ist Braunerde. Als Bodenarten sind Sandlehme über Tonschluff angegeben.

Die natürliche Ertragsfähigkeit des natürlich vorkommenden Bodens sowie eine funktionale Gesamtbewertung sind für das Plangebiet nicht angegeben.

Auf dem Grundstück ist seit 1944 ein Maschinenbaubetrieb ansässig. Gemäß den Unterlagen der Unteren Bodenschutzbehörde wurde im Jahr 1948 zudem eine chemische Reinigung erfasst. Die erfasste Reinigung ist nicht nachweisbar und wurde laut Erstbewertung von 2018 vermutlich nie in Betrieb genommen. Der Sachverhalt ist im weiteren Verfahren zu klären.

Laut „Hinweiskarte Starkregen“ des Klimaanpassungskonzeptes der Hansestadt Lübeck aus dem Jahr 2020 liegt das Plangebiet in keiner Senke, sodass das Plangebiet nicht als überschwemmungsgefährdetes Gebiet gilt.

Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Direkt nördlich des Plangebietes sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kronsfordter Landstraße befinden sich Wohngrundstücke, die eine sensible Nutzung gegenüber der Gewerbenutzung darstellt. Im weiteren Verfahren ist zu klären, inwieweit sich eine Erweiterung des Betriebsgeländes auf die Schutzwürdigkeit der Wohnnutzung auswirkt. Angesichts der bestehenden Vorbelastung der Wohnnutzungen durch umliegend vorhandene und geplante Gewerbegebiete sowie durch Verkehrslärm sind im Planverfahren Maßnahmen zu definieren, die einen hinreichenden Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor Immissionen sicherstellen.

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 *49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020* beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	o	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes an der Kronsfordter Landstraße für die planungsrechtliche Sicherung und Entwicklung des Gewerbestandes ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Sicherung eines bestehenden Gewerbestandes durch Erweiterung auf bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen ist der Betriebsverlagerung in neue Gewerbegebiete „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen.
Verkehrsvermeidende Lage	+	Über die Kronsfordter Landstraße besteht eine unmittelbare Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz. Die Nähe zur Autobahnanschlussstelle Genin Süd und die in Kürze bestehende direkte Anbindung über Wasserfahrt und Oslostraße vermeiden lange Umwegfahrten.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	o	Die nächstgelegene Haltstelle des ÖPNV ist weniger als 100 m entfernt. Die Kronsfordter Landstraße weist einen eigenständigen Radweg auf, über den die Anbindung an das Stadtgebiet gegeben ist. Aufgrund der Entfernung zum übrigen Stadtgebiet muss jedoch mit einem nicht unerheblichen Pkw-Anteil bei den Beschäftigtenverkehren gerechnet werden.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Gemäß der „Hinweiskarte Starkregen“ aus dem Klimaanpassungskonzept liegt das Plangebiet in keinem besonders gefährdeten Areal.
Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i>	o	Laut Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes Lübeck 2020 weist das bestehende Plangebiet eine weniger günstige bioklimatische Situation auf. Die potenziellen Erweiterungsflächen im Südosten hingegen weisen eine hohe bioklimatische Bedeutung

		auf. Durch die Planung wird jedoch nur ein kleiner Teil dieser Flächen beansprucht, so dass die grundlegende Bedeutung nicht beeinträchtigt wird.
Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i>		Die Wärme- und Energieversorgung des Betriebes wird im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen erfolgen; insofern erfolgt hier keine Bewertung.
Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i>		Das Plangebiet bleibt im privaten Eigentum. Da das Erreichen von Klimaschutzziele hiervon nicht tangiert wird, erfolgt hier keine Bewertung.

Fazit: Auf Grundlage der vorangegangenen Ausführungen ist der Standort im Hinblick auf Klimaschutzkriterien für eine weitere Entwicklung gut bis mittel geeignet. Dem gegenüber steht aber die Inanspruchnahme einer Fläche, die auch nach Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist. Zudem ist der Anteil des neu in Anspruch genommen Grund und Bodens relativ gering und dadurch sind nur sehr geringe Einschränkungen für klimawirksame Faktoren zu erwarten. Auch kann durch die Planung eine weitergehende Entwicklung von naturräumlich wichtigen Außenbereichsflächen entgegengewirkt werden.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die für eine gewerbliche Entwicklung vorgesehenen Flächen befinden sich im Eigentum eines privaten Einzeleigentümers.

Die Straßenverkehrsfläche der Kronsfordter Landstraße befindet sich in Eigentum des Landes (die Unterhaltungslast liegt beim Landesbetrieb Verkehr), die Straße Karkbreite liegt in städtischem Eigentum. Die für den Ausbau der Einmündung Kronsfordter Landstraße – Wasserfahr benötigten Teilflächen des Gewerbegrundstücks werden im Rahmen der Ausbauplanung von der KWL erworben.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches rechtswirksamer Bebauungspläne. Die noch landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Plangebietes sind derzeit dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Umsetzung der geplanten Gewerbegebietserweiterung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Angrenzende Bebauungspläne

Im Westen grenzen die Bebauungspläne 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) – und 17.57.00 - Baltische Allee/Wasserfahr–an das Plangebiet an. Der Bebauungsplan 17.57.00 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ausbau der Straße Wasserfahr als Verbindung über die Oslostraße zur Baltischen Allee. Der Bebauungsplans 17.56.00, Teilbereich II setzt die an der Kronsfordter Landstraße gelegenen Wohngrundstücke südlich der Wasserfahr als allgemeines Wohngebiet und die Flächen nördlich der Wasserfahr als Gewerbegebiet fest.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein Fortschreibung 2021 (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum II dargelegt. Der LEP weist in Schleswig-Holstein Landesentwicklungsachsen aus. Diese orientieren sich an den wichtigen überregionalen Verkehrsstrassen. Auch die A 20 ist als Landesentwicklungsachse dargestellt. Gemäß LEP können an den Landesentwicklungsachsen in den Regionalplänen Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung festgelegt werden (Grundsatz). Diese sind insbesondere verkehrsintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind.

Der Regionalplan Schleswig-Holstein für den Planungsraum II von 2004 stellt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 15.04.00 in der Nebenkarte zur räumlichen Gliederung als Teil des Ordnungsraumes eines zentralen Ortes dar. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung, die durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von u.a. gewerblichen Bauflächen dieser Aufgabe gerecht werden (Ziel der Raumordnung). Das Plangebiet liegt innerhalb der in der Hauptkarte des Regionalplans abgegrenzten Siedlungsachsen und des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets.

Der in dem Plangebiet ansässige Betrieb hat bereits eine lange Historie in der Hansestadt Lübeck. Er trägt seit mehreren Generationen insbesondere auch durch das Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätze zur Stärkung und Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes Lübeck bei.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das gesamte Plangebiet bereits als „gewerbliche Baufläche“ dar. Insofern kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist somit nicht erforderlich.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das Plangebiet befindet sich im Planungsraum A4 - Suchraum Lübeck Süd des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes aus dem Jahr 2010. Laut ISEK deckt sich der Planungsraum mit dem im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck zugebilligten Suchraum für Flächenerweiterungen der Stadt. Der in Lübeck bestehende zusätzliche Bedarf an großflächigen und zusammenhängenden Gewerbeflächen kann nur noch entlang der Verkehrsachsen der Autobahn A 20 sowie der Bundesstraße B 207 gedeckt werden. Vorbereitend dafür soll gemäß ISEK eine Auseinandersetzung mit der Entwicklung von Siedlungs- und Freiflächen in diesem Raum erfolgen.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Gemäß dem Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ in der von der Bürgerschaft im Januar 2017 beschlossenen Fassung, grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Suchraum G7 - Genin / Niemark - an, der mit erster Priorität als Gewerbestandort entwickelt werden soll. Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans wurde nur deshalb nicht in den Suchraum einbezogen, da die Fläche bereits im geltenden FNP als gewerbliche Baufläche

ausgewiesen ist und eine darüberhinausgehende gewerbliche Entwicklung nördlich der Straße Karkbreite nicht beabsichtigt ist.

3.5 Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2012 und Fortschreibung 2016 sowie Gewerbeflächenbedarfsprognose 2021

Laut Gewerbeflächenentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 sind die Gewerbeflächen entlang der Kronsfordter Landstraße für klassische Gewerbebetriebe nur bedingt geeignet, da der Anschluss an die Autobahn A 20 derzeit noch ungünstig zu erreichen ist. Durch die 2023/24 vorgesehene Verbindung der Straßen Wasserfahrrad und Oslostraße wird eine attraktive Verbindung zwischen der Kronsfordter Landstraße und der Baltischen Allee hergestellt und damit die Anbindung an die Autobahn erheblich verbessert werden.

Die Gewerbeflächenbedarfsprognose 2021 ermittelt einen erheblichen Gewerbeflächenbedarf für die nächsten Jahre. Die mit dem Bebauungsplan geplante Sicherung von Erweiterungsflächen für einen ortsansässigen Gewerbebetrieb trägt zur Standortsicherung bei und reduziert mittelbar den Bedarf an neu zu entwickelnden Gewerbeflächen.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Wesentliche Ziele des Zentrenkonzeptes sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

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

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zentrenkonzept ausgewiesenen Stadtteil- und Nahversorgungszentren an einem städtebaulich nicht integrierten Standort. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum bzw. das nächste Nahversorgungszentrum sind im Stadtteil Moisling zu finden.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet ist demnach zum Schutz der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche gemäß den Leitsätzen 3 und 4 des Zentrenkonzeptes nicht möglich.

3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck wurde im Jahr 2008 von der Bürgerschaft beschlossen. Er stellt anhand von Karten und Begleittexten die Ziele des Naturschutzes und die Maßnahmen zu ihrer Umsetzung im Stadtgebiet dar.

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans liegt bzw. grenzt unmittelbar an den großräumigen, besonders wertvollen Landschaftsbereich Ringstedtenhof an. Als Typen des oberflächennahen Wasserhaushaltes sind überwiegend Stautypen (Tonmergel) vorherrschend, in den Randbereichen sind jedoch auch Perkolationstypen (Dünensand, Sand oder Kies) dargestellt. Das Plangebiet besteht zum Großteil aus Biotopen der Industrieflächen und stark versiegelter Ver- und Entsorgungsanlagen. Die derzeitig unversiegelten Flächen im südöstlichen Randbereich sind als Acker- und Gartenbaubiotop einzustufen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Jedoch sind die angrenzenden Ackerflächen (außerhalb des Plangeltungsbereiches) teilweise von gesetzlich geschützten Knicks eingerahmt.

Ausführlichere Darlegungen erfolgen im weiteren Verfahren in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes.

3.8 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Managementplan ausgewiesenen Pufferzone für die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“, jedoch innerhalb von Sichtachsen von südlich des Plangebietes gelegenen Standorten auf die Altstadtsilhouette. Die Sichtbeziehungen werden durch die auf dem Grundstück Kronsfordter Landstraße 177 vorhandene Gewerbebebauung nicht beeinträchtigt. Da keine deutlich höheren baulichen Anlagen im Zuge der Erweiterungsplanung vorgesehen sind, sind auch keine bebauungsplanbedingten Beeinträchtigungen vorhandener Sichtbeziehungen zu erwarten.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines Gewerbegebietes zur Standortsicherung für einen dort ansässigen Gewerbebetrieb geschaffen werden.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist dabei die langfristige planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des Gewerbebestandes unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzungen.

Neben der Vermeidung von Lärm- und sonstigen Immissionen für die angrenzende Wohnbebauung ist die hinreichende Eingrünung des Gewerbegrundstückes an den äußeren Rändern aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes wesentliches Ziel des Bebauungsplans.

Darüber hinaus sind die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes durch die Begrünung der Dachflächen sowie durch die Versickerung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers vor Ort bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen.

Zudem soll der Bebauungsplan die geplante geringfügige Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Kronsfordter Landstraße im Zuge der Ausbauplanung im Einmündungsbereich der Wasserfahrrampe nachvollziehen.

5. Wesentliche Auswirkungen

5.1 Voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die langfristige planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des Gewerbebestandes. Hierbei wird zum einen der bauliche Bestand überplant und zum anderen die angrenzende landwirtschaftliche Fläche künftig als Gewerbefläche genutzt. Durch die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich wird sich die Umsetzung der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts einschließlich Klima sowie auf das Landschaftsbild auswirken.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und auf das Landschaftsbild werden im weiteren Verfahren im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan dezidiert ermittelt, bewertet und zusammen mit Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich bebauungsplanbedingter Eingriffe in der Begründung bzw. dem Umweltbericht zum Bebauungsplan dargelegt.

6. Finanzielle Auswirkungen

Durch Aufstellung des Bebauungsplanes entstehen für die Hansestadt Lübeck keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Beauftragung eines Planungsbüros sowie der für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Fachgutachten werden vom Eigentümer des Grundstücks getragen.

Ein Ausbau der Straße Karkbreite ist im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des angrenzenden Gewerbegrundstücks nicht erforderlich. Ein Ausbau der Kronsfordter Landstraße im Einmündungsbereich der Wasserfahr einschließlich der Einmündung der Karkbreite ist bereits im Zusammenhang mit anderen Bebauungsplanverfahren vorgesehen und wird 2023/24 erfolgen. Insofern entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans 17.60.00 auch keine mittelbaren Kosten für Erschließungsmaßnahmen.

7. Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellungsbeschluss erfolgt aufgrund des § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

7.2 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung sind voraussichtlich folgende Fachgutachten zu erarbeiten:

- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung,
- Schalltechnische Prognose / lärmtechnische Untersuchung,
- Bodengutachten,
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag zur Entwässerung (wasserwirtschaftlicher Begleitplan)

Lübeck, den 30.05.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Bre
in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH