



► **Nr. VO/2015/02699**
öffentlich

Lübeck, 08.05.2015

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - Auslegungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
20.05.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
01.06.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den für den Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel erstellten Auswertungsbericht zu den im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und zu den im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel sowie die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
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 u. sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten:

1.201 Haushalt und Steuerung
2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
2.530 Gesundheitsamt
3.370 Feuerwehr
3.390 Umwelt-, Natur- u. Verbraucherschutz
3.700 Entsorgungsbetriebe
4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.631 Bauordnung
5.660 Stadtgrün und Verkehr
5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

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

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

☐
☒

Ja

Nein

Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine zusätzliche Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes für ein Gewerbegebiet nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

☒
☐

Nein

Ja (Anlage ...)

Begründung:

Siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und zur Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
- 2 Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

**Bebauungsplan 04.40.00 – Einsiedelstraße/Roddenkoppel –
Bericht zur Prüfung und Behandlung der im Rahmen
der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Teil A) sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB (Teil B) eingegangenen
Stellungnahmen und der Landesplanerischen Stellungnahme nach § 11 LaplaG (Teil C)
Stand: 06.05.2015**

Teil A: Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zu Bebauungsplaninhalten und/oder mit bebauungsplanrelevanten Hinweisen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/ Behandlung
1. Bereich Haushalt und Steuerung der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 07.01.2015)		
1.1 <u>Fehlende Kostenaufstellung</u> Aus der Sicht des Bereiches Haushalt und Steuerung können keine konkreten Anmerkungen aus haushaltsrechtlicher und finanzwirtschaftlicher Sicht gemacht werden, da die Kosten betragsmäßig nicht aufgeführt sind. Wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass die haushaltsmäßige Ordnung für mögliche Erträge/Einzahlungen und Aufwendungen/Auszahlungen herzustellen ist. Mögliche Einzahlungen und erforderliche Investitionen werden im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben anzumelden sein. Eine Aufnahme in den Finanzplan / das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.	Durch den Bebauungsplan entstehen der Hansestadt Lübeck keine Kosten.	Zur Kenntnis zu nehmen
2. Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 15.01.2015)		
2.1 <u>Keine Bedenken</u> Gegen den Bebauungsplan-Entwurf werden aus denkmalpflegerischer Sicht keine Bedenken erhoben. Die Planungen sind	---	Zur Kenntnis zu nehmen

geeignet, die im Plangebiet vorhandenen Kulturdenkmale zu erhalten und ihre Situation künftig zu verbessern. Auch sind die Auswirkungen auf das Weltkulturerbe Lübecker Altstadt berücksichtigt.		
2.2 <u>Hinweise:</u> Die im Plangebiet befindlichen Kulturdenkmale sind aufgeführt und in der Begründung ausführlich beschrieben und im Plan gekennzeichnet.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
2.3 <u>Kennzeichnung des Vorplatzes des Kulturdenkmals</u> Bei dem Kulturdenkmal Einsiedelstraße 6 (Schiffsbauhallen) ist allerdings zu ergänzen, dass sich der Umfang des Denkmalschutzes neben den beiden Flügeln der Schiffsbauhallen auch auf den Vorplatz bis zur Kaikante erstreckt. Insofern muss die nachrichtliche Übernahme in Teil A – Planzeichnung auch im Gewerbegebiet GE4 Ost durch Kennzeichnung der Hallen und des Vorplatzes als D konkretisiert werden und die Beschreibung in der Begründung (S.10f.) ergänzt werden.	Die Planzeichnung des Bebauungsplanes wird um die Kennzeichnung des Vorplatzes als Kulturdenkmal im GE2 Ost ergänzt.	Zu berücksichtigen
2.4 <u>Kulturdenkmal Küsel'sches Palais</u> Die Regelungen zum Kulturdenkmal Einsiedelstraße 10 (Küsel'sches Palais) und des auf dem Grundstück verbliebenen privaten Grüns (Hausgarten) werden begrüßt, da sie die weitere Erhaltung des Kulturdenkmals gewährleisten.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
2.5 <u>Prüfung der einfachen Kulturdenkmale steht noch aus</u> Die einfachen Kulturdenkmale Einsiedelstraße 23a bis 31b (Häuserreihe) sind beschrieben. Bei der bevorstehenden Änderung des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein wird es keine einfachen Kulturdenkmale mehr geben. Die Übernahme der bisher einfachen Kulturdenkmale Einsiedelstraße 23a bis 31b in die dann maßgebliche Denkmalliste (statt	Falls es zu einer Übernahme der einfachen Kulturdenkmale Einsiedelstraße 23a bis 31b in die Denkmalliste noch vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes kommt, wird in der Planzeichnung die denkmalschutzrechtliche Kennzeichnung entsprechend aufgenommen. Erfolgt der Satzungsbeschluss vor einer möglichen Änderung des denkmalschutzrechtlichen Status der Gebäude, kann nachträglich keine Änderung der Planzeichnung vorgenommen werden.	Zu berücksichtigen

Denkmalsbuch) wird nach Inkrafttreten des Denkmalschutzgesetzes 2015 durch die Denkmalschutzbehörde geprüft werden. Sollte die Prüfung erfolgreich sein, müsste die Häuserreihe Einsiedelstraße 23a bis 31b nachrichtlich in Teil A Planzeichnung übernommen werden.	Die Begründung kann dazu um einen Hinweis ergänzt werden.	
2.6 <u>Anpassung an neues Denkmalschutzgesetz</u> Ebenso müssten im weiteren Aufstellungsverfahren im gesamten Bebauungsplan-Entwurf (Text, Planzeichnung und Begründung) die Hinweise auf das dann geltende Denkmalschutzgesetz angepasst werden.	Die Planunterlagen werden nach Inkrafttreten des neuen Denkmalschutzgesetzes angepasst.	Zu berücksichtigen
2.7 <u>Vorabstimmung der baugestalterischen Festsetzungen mit der Denkmalschutzbehörde</u> Es wird gebeten, im weiteren Bebauungsplanverfahren die noch nicht dargestellten baugestalterischen Regelungen und Festsetzungen für die Umgebung der Kulturdenkmale und innerhalb der Pufferzone der Welterbestätte im Vorweg mit der Denkmalschutzbehörde und der Welterbebeauftragten abzustimmen.	Die Anregung kann nicht berücksichtigt werden, da es nicht Planungsziel der Hansestadt Lübeck ist, baugestalterische Festsetzungen für die Umgebung der Kulturdenkmale und somit für das Gewerbegebiet zu treffen. Primäres Planungsziel ist die Sicherung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Hier spielt die Anpassung an die Anforderungen des Lärmschutzes und die Regelung abfallwirtschaftlicher Nutzungen eine tragende Rolle. Jedoch wurde bei der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen für das Plangebiet eine Zonierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen entwickelt, die den Sichtbeziehungen auf das UNESCO-Weltkulturerbe Rechnung trägt. Ebenso wurden unter diesem Gesichtspunkt die Baugrenzen bestimmt.	Nicht berücksichtigen
3. Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 14.01.2015)		
3.1 <u>Festsetzung Vollgeschosse ergänzen</u> Im Zuge des Bauleitplanverfahrens zum o.g. Bebauungsplan nimmt der Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr wie folgt Stellung:	Eine Festsetzung von Vollgeschossen in einem Plangebiet, welches überwiegend mit Hallenbaukörpern bestanden ist, ist nicht zielführend. Hallen weisen üblicherweise nur ein Vollgeschoss auf. Teilweise auf den Grundstücken befindliche untergeordnete Bürogebäude weisen hingegen drei bis fünf	nicht berücksichtigen

Aus beitragsrechtlicher Sicht ist es wünschenswert, auch das Höchstmaß der Bebauung in Vollgeschossen auszuweisen, da dieses u.a. als Grundlage für Beitragsfestlegungen dient und daraus im Streitfall gerichtsfeste Bewertungen von Grundstücken erfolgen können. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, eine entsprechende Festsetzung aufzunehmen.	Vollgeschosse auf. Zur Bestandssicherung müsste eine differenzierte Festsetzung der Vollgeschosse für jedes einzelne Gebäude erfolgen. Planungsziel der Hansestadt Lübeck ist eine Bestandssicherung und Begrenzung der maximalen Höhenentwicklung im Plangebiet. Eine differenzierte Festsetzung der einzelnen Vollgeschosse würde zu einer Überregulierung und zu einer Einschränkung der flexiblen Grundstücksnutzung im Plangebiet führen. Demnach wird von einer Festsetzung der maximalen Vollgeschosse abgesehen. Zudem ist das Beitragsrecht keine ausreichende städtebauliche Begründung für derartige Festsetzungen.	
3.2 <u>Folgekosten für ggf. erforderlichen Knotenausbau benennen</u> Gemäß Ihrer Begründung (Pkt. 5.3 Verkehrliche Erschließung) wird das Plangebiet als verkehrlich gut erschlossen dargestellt. Es wird weiterhin erklärt, dass die Erschließung für die aktuellen Nutzungen ausreicht und zusätzliche Erschließungen nicht geplant sind. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Standortes kann sich zukünftig der Bedarf nach einer leistungsfähigeren inneren Erschließung entwickeln. Es wird von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr darauf aufmerksam gemacht, dass bei der beschriebenen möglichen Nutzungserweiterung aus straßenentwurfstechnischer und verkehrswegebaulicher Sicht die Abwicklung über die einzige Anbindung an die Einsiedelstraße erhebliche Probleme verursachen wird und einen bedarfsgerechten Knotenausbau (ggf. mit LSA) zur Folge haben wird. Entsprechende Folgekosten sind im Bauleitplanverfahren transparent zu machen.	Planungsziel der Hansestadt Lübeck ist die Sicherung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Hierbei wird von der Beibehaltung der gegenwärtigen Erschließungssituation ausgegangen, sodass der Bestand festgesetzt wird. Eine Umpfung der inneren und / oder äußeren Erschließung ist nicht Bestandteil der Planung. Dem entsprechend wurde bereits bei der Planfeststellung der Nordtangente ein Knotenausbau im Bereich der Zufahrt (Einmündung private Erschließungsstraße) weder von privater Seite angeregt noch von der Hansestadt Lübeck vorgesehen. Für den Fall, dass Vorhaben im Gewerbegebiet beantragt werden sollten, die zu einer erheblichen Zunahme der Verkehre im Knotenbereich (Einmündungsbereich) und auf der privaten Erschließungsstraße führen, werden ggf. bauliche Maßnahmen als erforderlich beurteilt. Es können dann in Abstimmung mit dem Vorhabenträger bauliche Lösungen entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen baulichen Lösungen, die sich im Bereich der festge-	nicht berücksichtigt

	setzten Verkehrsfläche befinden, nicht entgegen. Eine Kostenaufstellung wird nicht benötigt.	
3.3 <u>Verlegung des Gehrechtes in die Unterführung unter der Roddenkoppelbrücke</u> Im Geltungsbereich des B-Plans befinden sich drei Brückenbauwerke aus der Verwaltung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr. Im Einzelnen handelt es sich um – die Roddenkoppelbrücke (ehem. Viehtrift / Unterführung der Hafenbahngleise auf dem Roddenkoppel-Areal), – die Karlstraßenbrücke (im Zuge der Karlstraße / Überführung über die Hafenbahn- und DB-Gleise) und – die Josephinenstraßenbrücke II (im Zuge der Josephinenstraße / Überführung über die Hafenbahngleise). Die Abteilung Brückenbau des Bereichs Stadtgrün und Verkehr regt an, die mit einem Gehrecht ausgewiesene Querung der Hafenbahn in den Bereich der vorhandenen Roddenkoppelbrücke zu legen, um ein weiteres dann erforderliches Querungsbauwerk zu verhindern. Anderenfalls werden die Aufhebung und der Rückbau der vorhandenen Querung gefordert, um zukünftig die Unterhaltungslast des Bereichs Stadtgrün und Verkehr zu reduzieren.	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich. Die angeregte Umlegung des Gehrechtes ist somit nicht mehr erforderlich.	Zur Kenntnis zu nehmen
3.4 <u>Bebauungssperre für das GE4 West</u> Gravierende Gründungsschäden an der Karlstraßenbrücke lassen vermuten, dass das Bauwerk in ca. 10 bis 15 Jahren durch einen Neubau mit bis zu vier Spuren zu ersetzen ist. Zur Aufrechterhaltung des Verkehrs wird bei Brückenneubauten von Seiten der Politik häufig eine Behelfsbrücke gefordert. Zu diesem Zwecke wäre es aus Sicht des Brückenbaus wünschenswert, das südlich der Brücke angrenzende Grundstück mit einer entsprechenden Bebauungssperre zu versehen.	Planungsziel der Hansestadt Lübeck ist Sicherung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Ein Bauverbot für 10 bis 15 Jahre für das südlich der Karlsbrücke befindliche Grundstück im Geltungsbereich, würde einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Rechte des Grundstückseigentümers bedeuten.	nicht berücksichtigen

3.5 <u>Bebauungssperre für das GE1 südl. Josephinenstraßenbrücke II</u> Für die Josephinenstraßenbrücke II ist aufgrund akuter Schäden zeitnah eine Lastbeschränkung auf 12 t vorzunehmen. Darüber hinaus wird mit der Ersatzneubauplanung begonnen, die alternativ eine Behelfsbrücke südlich des vorhandenen Bauwerks berücksichtigt. Aus Sicht des Brückenbaus wäre es hilfreich, die südlich der Brücke angrenzenden Grundstücke mit Bebauungssperren zu diesem Zwecke zu belegen.	Planungsziel der Hansestadt Lübeck ist Sicherung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Ein Bauverbot für das südlich der Josephinenstraßenbrücke II befindliche Grundstück im Geltungsbereich, würde einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Rechte des Grundstückseigentümers bedeuten. Zudem handelt es sich um ein gänzlich bebautes Grundstück mit stark bewegter Topografie.	nicht berücksichtigen
3.6 <u>Zusätzliche Zufahrt zum SO Hafen</u> Weiterhin tangieren zwei Brückenbauwerke den Geltungsbereich des B-Plan-Gebietes. Im Einzelnen handelt es sich um - die Eutiner Eisenbahnbrücke (Überführung eines Hafengleises über den Stadtgraben im Zufahrtsbereich zum Hafengebiet) und - die Eric-Warburg-Brücke (im Zuge der Einsiedelstraße / Überführung über die Trave) Die Abteilung Brückenbau weist darauf hin, dass sich die Eutiner Eisenbahnbrücke in einem ungenügenden, sanierungsbedürftigen Zustand befindet und es daher als kritisch zu betrachten ist, wenn dieses Bauwerk als einzige Zufahrtsmöglichkeit zum ausgewiesenen Sondergebiet "Hafen" dienen soll. Es sind demnach weitere Zufahrtsmöglichkeiten durch das nördliche Gewerbegebiet vorzuhalten.	Die Erschließung des SO Hafen muss nicht zwangsläufig über die Eutiner Eisenbahnbrücke erfolgen. Ebenso möglich ist eine Erschließung von Nordosten über das GE1 oder von Nordwesten durch die Unterführung der Roddenkoppelbrücke. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes wird zu Gunsten einer größtmöglichen flexiblen Grundstücksnutzung nicht festgesetzt.	Zur Kenntnis zu nehmen
3.7 <u>Erweiterung Geltungsbereich</u> Aus Sicht des Sachgebietes "Sonderprojekt Nordtangentialstreckenzug / Eric-Warburg-Brücke" wird davon ausgegangen, dass im Zusammenhang mit diesem B-Plan-Verfahren keine Änderung der planfestgestellten Straßenführung bzw. Straßenfläche der Einsiedelstraße im Bereich der Privatstraße zur	Eine Erweiterung des Geltungsbereiches ist aus städtebaulicher Sicht nicht erforderlich. Es handelt sich um einen planfestgestellten Bereich, der keiner weiteren Absicherung bedarf. Sofern die äußere Grenze des Plangeltungsbereichs durch	nicht berücksichtigen

Roddenkoppel vorgesehen ist und demnach die planfestgestellte Straßenführung in diesen Bebauungsplan übernommen wurde. Die nördliche Abgrenzung des B-Plan-Gebietes beinhaltet laut B-Plan-Entwurf nicht den gesamten Bereich der planfestgestellten Nordtangente. Gemäß Planentwurf ist nur die südliche Hälfte der Rampe zum Brückenbauwerk erfasst. Die nördliche Hälfte der Rampe samt dazugehöriger Böschung und die Anliegerfahrbahn vor den Häusern Einsiedelstraße 33 – 37 sind nicht im B-Plan-Gebiet enthalten, obwohl nach hiesigem Kenntnisstand diese Bereiche auch nicht in den angrenzenden B-Plan 05.02.00 Vorwerker Hafen – Teil 2 übernommen wurden. In der Begründung werden unter Pkt. 5.10 (c) zwar die Planfeststellungen für die Gleisanlagen der DB Netz AG und der Hafenbahn aufgeführt, nicht jedoch die Planfeststellung für die Nordtangente. Das Sonderprojekt Nordtangentenstreckenzug / Eric-Warburg-Brücke regt an, den Geltungsbereich um die nördliche Rampe samt Böschung und die o.g. Anliegerfahrbahn zu erweitern.	einen Straßenverlauf bestimmt wird, wird die Abgrenzung üblicherweise im Verlauf der Straßenmitte vorgenommen. Hiermit wird einerseits die verkehrliche Erschließung der Baugrundstücke im Geltungsbereich gesichert und kenntlich gemacht, andererseits kann in den angrenzenden Bebauungsplan gleichermaßen verfahren werden, sodass die begrenzenden Straßenverläufe jeweils hälftig in die Geltungsbereiche einbezogen werden.	
3.8 <u>Ergänzung Begründung zur Planfeststellung Nordtangente</u> Es wird gebeten, die Planfeststellung der Nordtangente unter Pkt. 5.10 (c) der Begründung mit aufzuführen.	In der Begründung wird unter Punkt 5.10 (c) die Planfeststellung der Nordtangente ergänzt.	Zu berücksichtigen
3.9 <u>Berücksichtigung planfestgestellter Leitungstrasse</u> Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die in der Planzeichnung als zum Pumpwerk Einsiedel gehörende Fläche dahingehend überprüft werden sollte, ob diese Fläche hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse nicht bis an die nördliche Böschung ragen müsste. In diesem Bereich besteht für einen möglichen neuen Entwässerungskanal eine planfestgestellte Trasse, die in der Planzeichnung nicht dargestellt ist, jedoch hinsichtlich der Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt	Die planfestgestellte Trasse für einen möglichen neuen Entwässerungskanal wird durch ein Leitungsrecht gesichert, die Baugrenzen werden angepasst.	Zu berücksichtigen

werden müsste.		
3.10 <u>Weitere Versorgungsleitungen vorhanden</u> Darüber hinaus wird zum Pkt. 5.3.3 der Begründung der Hinweis gegeben, dass neben Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung auch Gasversorgungsleitungen in der Einsiedelstraße liegen. Weiterhin wurde im Zuge des Baus der Nordtangente auch eine Regenwasserbehandlungsanlage auf dem Gelände des Pumpwerks Einsiedel errichtet.	Die Begründung wird um diese Aussagen ergänzt.	Zu berücksichtigen
3.11 <u>Übernahme der planfestgestellten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen</u> Zu Pkt. 5.4 der Begründung wird angemerkt, dass aus Sicht der Nordtangente die Übernahme der Sicherung der planfestgestellten Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen (z.B. Straßenbäume, Grünflächen und Böschungsbepflanzungen) für die Nordtangente fehlt.	Aus Sicht der Hansestadt Lübeck ist dies nicht erforderlich, da es sich um planfestgestellte Maßnahmen handelt die keiner zusätzlichen Absicherung durch die vorliegende Bauleitplanung benötigen. Zudem befinden sich diese Maßnahmen überwiegend auf planungsrechtlich festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen und somit eigentumsrechtlich auf Flächen auf die nur Hansestadt Lübeck Zugriff hat.	Nicht berücksichtigen
3.12 <u>Zurverfügungstellung weiterer Untersuchungen</u> Bezüglich des unter Pkt. 5.5 und 6.1 der Begründung angekündigten Verkehrslärmgutachtens wird darauf hingewiesen, dass der Bereich Stadtgrün und Verkehr bei Bedarf Unterlagen der im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Nordtangente erstellten Lärmtechnischen Untersuchung für die Straßenbaumaßnahmen zur Verfügung stellen kann. Gleiches gilt für unter Pkt. 5.6 und 6.4 der Begründung beschriebenen Altlastenuntersuchungen.	Die Unterlagen wurden dem Fachgutachter für die Verkehrslärmuntersuchung zur Verfügung gestellt.	Zur Kenntnis zu nehmen
3.13 <u>Verlängerung des Gehrechtes</u> Von Seiten der Grünplanung wird die gemäß Planzeichnung angedachte Führung der mit einem Gehrecht belasteten Fläche entlang der Kaianlage kritisiert. Im Gegensatz zum südlichen Weg, der einen Anschluss an die vorhandene Eutiner	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich. Die angeregte Weiterführung des Gehrechtes ist somit nicht mehr möglich.	nicht berücksichtigen

Eisenbahnbrücke erhält, erscheint der Verlauf bzw. die Fortführung des derzeit als Sackgasse dargestellten nördlichen Weges als unklar bzw. nicht zufriedenstellend. Es wird gebeten, die derzeitige Lage der mit einem Gehrecht belasteten Fläche bereits im jetzigen Planungsstadium dahingehend zu überdenken, ob nicht eine Weiterführung entlang der kompletten Kaianlage –soweit sicherheitstechnisch möglich- machbar ist.		
4. Bereich Straßenverkehrsbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 23.01.2015)		
4.1 <u>Kritik an Anbindung Einsiedelstraße</u> Pkt. 5.3 Nach hiesiger Erkenntnis kann die verkehrliche Erschließung des B-Plangebiets lediglich als „erschlossen“ bezeichnet werden. Da es sich hier um die einzige Anbindung an die Einsiedelstraße, die bereits jetzt stark mit Verkehren zum und vom Hafengebiet belastet ist, handelt, ist mit erheblichen Problemen auf dieser wichtigen Verkehrsverbindung zu rechnen, wenn zusätzliche Verkehre hier erzeugt werden. Dabei ist die Bausubstanz der zu überfahrenden Brückenbauwerke zu berücksichtigen. Die Abwicklung zusätzlicher Verkehre, insbesondere durch LKW, mit entsprechend notwendiger Verkehrslenkung durch Installation einer Lichtsignalanlage, wird von hier kritisch gesehen.	Planungsziel der Hansestadt Lübeck ist die Sicherung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Hierbei wird von der Beibehaltung der gegenwärtigen Erschließungssituation ausgegangen, sodass der Bestand festgesetzt wird. Eine Umplanung der inneren und / oder äußeren Erschließung ist nicht Bestandteil der Planung. Dem entsprechend wurde bereits bei der Planfeststellung der Nordtangente ein Knotenausbau im Bereich der Zufahrt (Einmündung private Erschließungsstraße) weder von privater Seite angeregt noch von der Hansestadt Lübeck vorgesehen. Für den Fall, dass Vorhaben im Gewerbegebiet beantragt werden sollten, die zu einer erheblichen Zunahme der Verkehre im Knotenbereich (Einmündungsbereich) und auf der privaten Erschließungsstraße führen, werden ggf. bauliche Maßnahmen als erforderlich beurteilt. Es können dann in Abstimmung mit dem Vorhabenträger bauliche Lösungen entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen baulichen Lösungen, die sich im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche befinden, nicht entgegen.	Zur Kenntnis zu nehmen

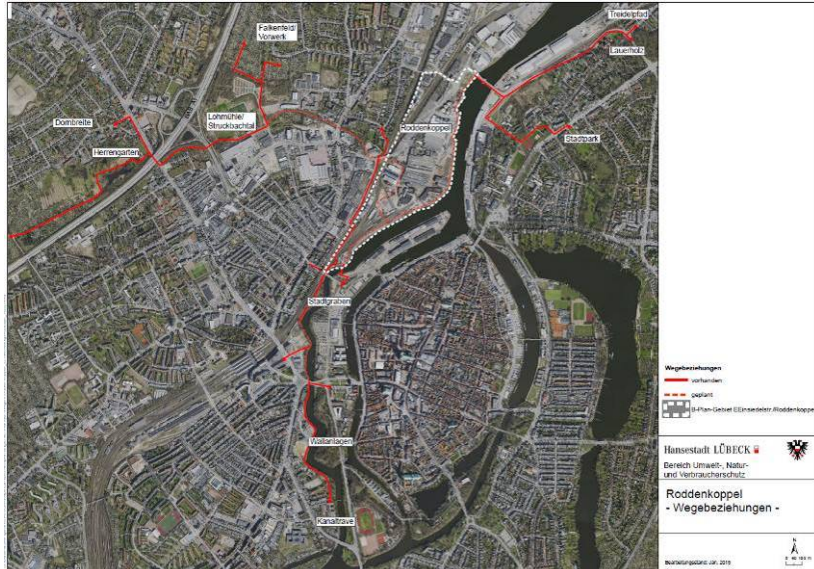
5. Bereich Untere Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 28.01.2015)		
5.1 <u>Altlastenverdacht</u> Wie im Begründungstext zum B-Plan unter Kap. 2.3.2 (Altlasten) bereits ausgeführt, ist für diesen B-Plan davon auszugehen, dass aufgrund der jahrzehntelangen gewerblich-industriellen Vornutzungen in weiten Teilen des Plangebietes mit altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten zu rechnen ist. Folgerichtig ist in den „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ unter IV, D-Altlasten als Hinweis festgelegt: „Eingriffe in den Boden müssen aufgrund der langjährigen Nutzung als Industrie- und Hafengewerbsfläche in Abstimmung mit dem Bereich Umweltschutz fachgutachterlich begleitet werden.“ Aufgrund dieser Ausgangssituation ist vom Bereich Stadtplanung für das ca. 41 ha große Plangebiet in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine „Historisch-deskriptive Erfassung“ bzw. Standortrecherche als Ausgangsgrundlage für spätere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung beauftragt worden.	Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in den Entwurf des Bebauungsplans Teil A und Teil B aufgenommen sowie in der Begründung erläutert.	Zu berücksichtigen
5.2 <u>Hinweis auf Hochwassergefährdung</u> Abschließend wird darauf hingewiesen, dass große Teile des Plangebiets unter der 3m NN- und auch unter der 2m-NN-Höhengleiche der Geländeoberfläche liegen (vgl. Planzeichnung, Teil A) und damit potenziell hochwassergefährdet sind.	Die NHN +3,00 m-Grenze sowie die NHN + 3,50 m-Grenze werden in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Einschränkungen für Bau- und Nutzungsvorhaben wird auf dem Bebauungsplan hingewiesen (siehe unter „Hinweise“).	Zu berücksichtigen
6. Bereich Untere Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 28.01.2015)		
6.1 <u>Niederschlagsentwässerung im GE4</u> Die Niederschlagsentwässerung des Grundstücks Einsiedelstraße 6 (Fa. Gollan) sollte komplett verändert werden. Eine Direkteinleitung in die Trave war vorgesehen. Ein wasserrecht-	---	Zur Kenntnis zu nehmen

licher Antrag ist bisher nicht bei der unteren Wasserbehörde eingegangen.		
7. Bereich Untere Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 30.12.2014)		
7.1 <u>Hinweise auf Altlasten und Standortrecherche</u> Wie im Begründungstext zum B-Plan unter Kap. 2.3.2 (Altlasten) bereits ausgeführt, ist für diesen B-Plan davon auszugehen, dass aufgrund der jahrzehntelangen gewerblich-industriellen Vornutzung in weiten Teilen des Plangebietes mit altlastverdächtigen Flächen bzw. Altlasten zu rechnen ist. Folgerichtig ist in den „Planungsrechtlichen Festsetzungen“ unter IV, D-Altlasten als Hinweis festgelegt: „Eingriffe in den Boden müssen aufgrund der langjährigen Nutzung als Industrie- und Hafengewerbsfläche in Abstimmung mit dem Bereich Umweltschutz fachgutachterlich begleitet werden.“ Aufgrund dieser Ausgangssituation ist von Bereich Stadtplanung für das ca. 41 ha große Plangebiet in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine „Historisch-deskriptive Erfassung“ bzw. Standortrecherche als Ausgangsgrundlage für spätere Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung beauftragt worden.	Die Hinweise sind nicht Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen. Im Bebauungsplanentwurf wurde der Hinweistext wie folgt geändert: „Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind auf Grundlage der historischen Erfassung (2015) Bodenverunreinigungen möglich. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.“	Zur Kenntnis zu nehmen
7.2 <u>Hinweis auf signifikantes Hochwasserrisikogebiet</u> Anschließend wird darauf hingewiesen, dass große Teile des Plangebietes unter der 3m NN- und auch unter der 2m NN-Höhengleiche der Geländeoberfläche liegen (vgl. Planzeichnung, Teil A) und damit potenziell hochwassergefährdet sind.	Die NHN +3,00 m-Grenze sowie die NHN + 3,50 m-Grenze werden in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Einschränkungen für Bau- und Nutzungsvorhaben wird auf dem Bebauungsplan hingewiesen (siehe unter „Hinweise“).	zu berücksichtigen
8. Bereich Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 16.12.2014)		
8.1 <u>Aus Sicht des Natur- und Immissionsschutzes nimmt der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz</u>	---	Zur Kenntnis zu nehmen

<u>zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung:</u> Keine Landschaftsplanerischen Bedenken Zu dem o. g. Planungs- und Bauvorhaben gibt es aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.		
8.2 <u>Fehlende Planungsansätze für eine stadt- und landschaftsplanerische Entwicklung</u> Das Bauleitplanverfahren soll im Wesentlichen „die Voraussetzungen für den Fortbestand der gewerblichen Nutzung“ schaffen. Folgerichtig fehlen den vorliegenden Unterlagen (leider) inhaltlich-perspektivische Planungsansätze für eine integrierte stadt- und landschaftsplanerische Entwicklung des Gebietes der „Roddenkoppel“. Es werden, trotz der zentralen Lage der Roddenkoppel im Stadtgebiet, aber offensichtlich wegen der gegebenen Eigentumsverhältnisse (überwiegend privat) sowie der historischen und aktuellen dominierenden Nutzungen des Plangebietes (Verkehrsanlagen der Hafenbahn, Nordtangente, Gewerbe- und Hafennutzung), kaum Entwicklungsaussagen im obigen Sinne gemacht, sondern vielmehr die Bestandsituation festgeschrieben.	Die Planungsziele wurden in der Begründung entsprechend formuliert. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 – Einsiedelstraße /Roddenkoppel - soll die Entwicklung des Gebietes mit seiner gewachsenen Gemengelage aus Wohn-, Industrie- und Gewerbenutzungen an die Anforderungen des Lärmschutzes angepasst werden. Die Nähe zur Altstadt und zum dicht besiedelten Wohnquartier St. Lorenz Nord machen es notwendig, die heutigen Anforderungen an Immissionschutz und Nutzungen für das Gebiet anzupassen. Somit formuliert die Hansestadt Lübeck durchaus Entwicklungsziele für das Plangebiet: 1. Anpassung der Lärmschutzanforderungen und 2. Die abfallwirtschaftlichen Nutzungen auf den Bestand festzuschreiben. Dabei ist immer zu beachten, dass ein Mittelweg zwischen der Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen im Gebiet gewährleistet werden muss, ohne zu starke Einschränkungen zu generieren. Im Plangebiet bestehen bereits planungsrechtlich gesicherte Bestandsnutzungen, die bei zu einschränkenden Festsetzungen eine Entschädigungspflicht nach sich ziehen können. Dabei ist es nicht ausgeschlossen, dass zukünftig in einem zweiten Schritt die stadt- und landschaftsplanerische Entwicklung des Plangebietes stärker forciert wird.	Zur Kenntnis zu nehmen
8.3 <u>Gründe Defizit „Holstentor-Nord“</u> Das benachbarte Wohngebiet „Holstentor Nord“ (ausschließlich Geschosswohnungsbau) weist die höchste Bevölkerungs-	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich.	Nicht berücksichtigt

dichte Lübecks auf. Der Teillandschaftsplan „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ ermittelte – auf der Basis städtebaulicher Richtwerte – ein erhebliches Defizit an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen innerhalb und in der näheren Umgebung des Stadtbezirks. Eine Entwicklung umfangreicherer Grünflächen zur Kompensation wird im Gebiet der hierfür geradezu prädestinierten Roddenkoppel aus den genannten Gründen nicht möglich sein. Umso wichtiger sind die aus stadt- und landschaftsplanerischer Perspektive erforderlichen linearen Erholungsmöglichkeiten für die Bevölkerung im Planungsgebiet (s.u.).		
8.4 <u>Weiterführung und Begrünung des Uferweges</u> Der mit „Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit“ angedeutete Uferweg ist aus landschaftsplanerischer Sicht grundsätzlich richtig. Er sollte in seinem Verlauf, von der Werftstraße / Eutiner Brücke im Süden kommend, jedoch nicht, wie dargestellt, in Höhe der denkmalgeschützten ehem. Werfthallen als Sackgasse enden (Wer würde solch einen Weg schon benutzen?), sondern bis an die „Eric-Warburg-Brücke“ heran fortgeführt werden. Hier sollte eine kurze Wegebeziehung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen auf die Brücke hinauf ergänzt werden. Der vorzusehende Uferweg sollte, sofern möglich, landschaftlich eingebunden / gestaltet werden, um seine Attraktivität für die NutzerInnen zu erhöhen. Es wird vorgeschlagen, die Wegeführung (außerhalb von Hafenanlagen) mit einem landwärts parallelen Grünstreifen und Baumreihe zu ergänzen. Um eine entspr. Festsetzung wird gebeten.	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich. Aus eben diesen Gründen wurde und wird auch keine Weiterführung nach Norden über die Betriebsflächen der LMG und von Lagerhaus Dr. Pleines festgesetzt.	Nicht berücksichtigen
8.5 <u>Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“</u> Landschaftsplanerisch wird seit vielen Jahren ein öffentlicher Weg entlang der Westufer von Elbe- Lübeck-Kanal > Kanaltrave > Stadtgraben > Wallhafen > nördl. Burgtorhafen >	Auf das Prüfergebnis zu Punkt 8.4 wird verwiesen. Das für die Lübecker Bevölkerung wichtige Ziel eines Naherholungsangebots kann in diesem Planverfahren aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht umgesetzt werden. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt die gewerblichen	Zur Kenntnis zu nehmen

Neue Hafenstraße als durchgängige und attraktive Nord-Süd-Verbindung im zentralen Stadtgebiet, sowohl als Alltags als auch als Erholungsverbindung, angestrebt (s. Anlage).



So empfiehlt das von der Bürgerschaft beschlossene Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ in diesem Zusammenhang eine Fortführung des Weges im Zuge der Werftstraße in nördl. Richtung. Der vorgesehene, aber durchgehende, Uferweg entlang der Roddenkoppel nimmt insgesamt eine räumlich-funktionale Schlüsselstellung im beschriebenen Kontext ein.

Strukturen wandeln, kann das Planungsziel erneut aufgegriffen werden.

8.6 Vorschlag zur Bepflanzung der inneren Erschließungsstraße

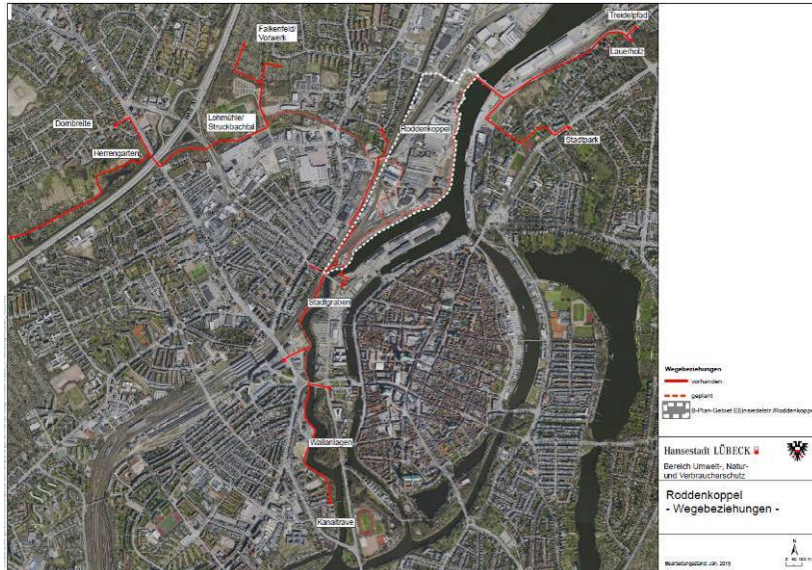
Es wird begrüßt, dass für die innere Erschließung der Roddenkoppel, nördl. der Karlstraßenbrücke ausgehend, ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, sowie fortführend, ein Gehrecht zum angesprochenen Uferweg festgesetzt

Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich.

Die private Erschließung mit den privaten Nutzungsrechten wird wie im Bestand vorhanden festgesetzt. Um die gewerblichen Nutzungen nicht einzuschränken und um für eine

Nicht berücksichtigen

werden soll. Diese (einzurichtende) Wegebeziehung würde als Spange den Uferweg über ein bereits vorh. / teilweise gepl. Wegenetz mit den Wohngebieten Falkenberg / Vorwerk sowie Krempelsdorf / Dornbreite verbinden (s. Anlage).



Aus landschaftsplanerischer Sicht wird vorgeschlagen, Straße und Weg durch beiderseitige Baumreihen als Allee einzugrünen, um eine Grünzäsur im Mittelteil der Roddenkoppel anzulegen, Straße und Weg für NutzerInnen landschaftlich attraktiver zu gestalten und schließlich einen linearen Biotopverbund innerhalb der Gewerbe- und Verkehrsflächen zu schaffen.

8.7 Kennzeichnungen und Umnutzung Hochbunker

Es wird weiterhin angeregt, den hier anliegenden ehem. Luftschutzturm als historisches Relikt zu erhalten (und in geeigneter Form entspr. kenntlich zu machen). Es sollte geprüft werden, ob er zukünftig als Aussichtsturm umgestaltet und genutzt werden könne.

grundlegende Umstrukturierung des Gebiets für einen späteren Zeitpunkt keine Bindungen vorzugeben, sind in diesem Bereich keine grünordnerischen Maßnahmen vorgesehen.

Vorgesehen ist, in weiten Teilen eine Eingrünung des Gewerbegebietes zu erreichen. Dazu werden im Bereich der Einsiedelstraße sowohl Anpflanzgebote festgesetzt als auch ein vorhandener Grünbestand zwischen Wohn- und Gewerbenutzungen durch eine Pflanz- und Erhaltungsbindung geschützt.

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan fest, Stellplatzanlagen mit Bäumen einzugrünen.

Die Untere Denkmalschutzbehörde prüft zurzeit die Schutzwürdigkeit des Hochbunkers. Die Belegung mit möglichen Nutzungen obliegt dem Eigentümer u.U. in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde.

Zur Kenntnis zu nehmen

8.8 <u>Öffnung des Struckbachs</u> Der Struckbach, der weite Bereiche des Stadtteils St. Lorenz Nord entwässert, quert etwa mittig das Planungsgebiet in west-östlicher Richtung und mündet in den Wallhafen ein; er ist im Plangebiet vollständig verrohrt. Eine (Wieder-) Öffnung des Baches sollte im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geprüft werden.	Bei dem Plangebiet handelt es sich um Flächen, die seit langer Zeit gewerblich genutzt werden. Eine Öffnung des Baches würde die Bahn- und Hafennutzung im Plangebiet voraussichtlich erheblich erschweren und auch unverhältnismäßige Einschränkungen bewirken. Die Umsetzung der Anregung wäre eigentumsrechtlich und wirtschaftlich nicht vertretbar. Die Hansestadt Lübeck sieht somit davon ab, den Struckbach zu öffnen.	Nicht berücksichtigen
8.9 <u>Festsetzung/Darstellung des Struckbachs</u> Der Struckbach wird textlich zwar erwähnt, jedoch kartographisch nicht dargestellt. Es wird gebeten, den Struckbach zeichnerisch zu ergänzen. Ob zusätzlich Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingetragen werden müssen, wird durch LPA und EBL zu prüfen sein.	Der Struckbach ist verrohrt und hat nicht mehr seinen ursprünglichen Verlauf. Die verrohrte Lage ist durch Nutzungsrechte grundbuchlich bzw. im Bebauungsplan gesichert. Der frühere Verlauf des ehemals offenen Fließgewässers ist auf einer Karte in der Historisch deskriptiven Erfassung dargestellt.	Z.T. berücksichtigen
8.10 <u>Bestätigung Eingriffsbilanzierung</u> Der Einschätzung, dass in diesem überwiegend hochversiegelten Bereich wegen der weitreichenden Bebauungsmöglichkeiten über vorhandene Bebauungspläne bzw. durch die Einstufung als Innenbereich nach § 34 BauGB keine weitergehenden Eingriffe in die Natur erfolgen, wird gefolgt.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
8.11 <u>Festsetzung der Gehölze und Anpflanzungen</u> Es wird darauf hingewiesen, dass im B-Plan-Verfahren die zum Teil mit Gehölzen bewachsenen Wege- und Uferböschungen, insbesondere im Bereich der Südspitze, mit geeigneten Festsetzungen im B-Plan entsprechend erhalten bleiben sollen.	Im Plangebiet befinden sich zwischen Karlstraßenbrücke und Josephinenbrücke Flächen, die als geschützte Biotope nach BNatSchG §30 gelten, sie werden gekennzeichnet. Sie gehören zum Biotoptyp artenreiche Steilhänge (LNatSchG, § 21). Darüber hinaus befinden sich im südlichen Bereich des Plangebietes Ausgleichsflächen für das Projekt „Gleisverlegung Wallhalbinsel“ (festgesetzt am 01.02.1994), sowie Teilflächen eines Natura 2000 Gebietes (FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“). Diese Flächen werden nachrichtlich übernommen.	Zu berücksichtigen

8.12 <u>Fehlende Aussagen zum Baumbestand im Plangebiet</u> 8.13 <u>Im Geltungsbereich des B-Planes sind Bäume vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (BSS) unterliegen. Im neu aufzustellenden B-Plan muss eine Aussage enthalten sein, wie mit Bäumen zu verfahren ist, die der Baumschutzsatzung unterliegen.</u> Dazu gibt es folgende Möglichkeiten: 1. Bäume, die eindeutig erhalten bleiben sollen, sind als "zu erhalten" festzusetzen. Folge: Bäume sind durch B-Plan und durch BSS geschützt. 2. Bäume, die zweifelsfrei beseitigt werden müssen, sind als "nicht zu erhalten" in Karte und/oder Text zu kennzeichnen, Folge: Für das Fällen dieser Bäume findet die BSS im weiteren Verfahren keine Anwendung, weil diese Bäume gemäß § 3 Abs. 2 Nr. 4 der Baumschutzsatzung nicht bzw. nicht mehr geschützt sind und der B-Plan für die Beseitigung schon einen entsprechenden Ausgleich festgesetzt hat. Die Ersatzpflanzung ist ggf. im Baugenehmigungsverfahren zusätzlich baurechtlich festzusetzen. 3. Bäume, deren Erhalt von weiteren Planungen und Verfahren abhängig ist, sind weder der einen noch der anderen o. g. Stufe zuzuordnen. Zur klareren Darstellung sollten diese Bäume als "Bestand" dargestellt werden. Folge: Die BSS findet weiterhin Anwendung, d.h. dass hierfür im Bedarfsfall Fällanträge bzw. Anträge auf Ausnahmen oder Befreiungen nach § 5 der Baumschutzsatzung zu stellen sind und der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz über die Erteilung einer Genehmigung nach Prüfung des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden hat.	Die Baumschutzsatzung greift unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Eine doppelte Absicherung ist somit nicht nötig und wird auch nicht zur Umsetzung der Planungsziele benötigt. Zudem befinden sich alle eingemessenen Bäume im Geltungsbereich innerhalb der planfestgestellten Flächen der Nordtangente und auf stadteigenen Flächen. Die bestehenden Bäume und Sträucher rings um das Küsel-sche Palais werden aus städtebaulichen Gründen (Pufferzone) als zu erhalten und zu ergänzen gesichert.	z.T. berücksichtigen
8.14 <u>Festsetzung der Alleeebäume</u>	Die Anregung wird nicht berücksichtigt, da es sich um planfestgestellte und zudem stadteigene Flächen handelt. Es	Nicht berücksichtigen

Die Alleebäume entlang der Nordtangente sollen als zu erhalten festgesetzt werden, nachrichtlich sollte außerdem der Schutz von Alleen nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz in der Karte dargestellt werden.	erfolgt eine nachrichtliche Mitteilung über den Schutzstatus von Alleen in der Begründung.	
8.15 <u>Berücksichtigung bioklimatische Situation</u> Die unten unter Nr. IV – bioklimatische Situation dargestellten Prüfpunkte zur Vermeidung weiterer Versiegelungen, zum Rückbau vorhandener Versiegelungen, zum Erhalt und zur Förderung von Begrünungen sind auch aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege sinnvoll und erforderlich. Sie stellen eine entsprechende Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sowie der Landschaftspflege gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch dar.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
8.16 <u>Berücksichtigung der Möwenpopulation</u> In der „Faunistischen Potenzialabschätzung und artenschutzfachlichen Betrachtung“ (LUTZ 10.07.2014) muss die im Plangebiet seit mehreren Jahren vorhandene Brutkolonie von Silbermöwen und Heringsmöwen auf dem Dach des LMG-Gebäudes Einsiedelstraße 6 ergänzt werden.	In der überarbeiteten Potentialanalyse ist eine ergänzende faunistische Untersuchung zur Möwenpopulation im Plangebiet erfolgt.	Zu berücksichtigen
8.17 <u>Berücksichtigung weiterer Brutvogelvorkommen</u> Bei einer früheren Brutvogelkartierung (PESCHEL 1991) wurden innerhalb des Plangebiets außerdem Brutvorkommen der Vogelarten Baumpieper, Buchfink, Dohle, Gartenrotschwanz, Star und Stockente festgestellt, die in der „Faunistischen Potenzialabschätzung und artenschutzfachlichen Betrachtung“ bisher nicht berücksichtigt wurden und deshalb ergänzt werden müssen.	Das Artenschutzgutachten wurde teilweise ergänzt. Dabei bleibt anzumerken, dass die Vogelerfassung von Peschel (1991) mehr als 20 Jahre zurück liegt. Der Baumpieper und Gartenrotschwanz werden vom Gutachter aktuell im Plangebiet ausgeschlossen. Der Buchfink war bereits im Gutachten aufgenommen. Star und Dohle können eventuell als Gebäudebrüter im Plangebiet vorkommen. Demnach wäre eine Überprüfung im Frühjahr bzw. vor Abriss von Gebäuden sinnvoll. Vorsorglich wird das Artenschutzgutachten dazu ergänzt.	Zu berücksichtigen

	Im Hinblick auf die Stockente wären einzelne Brutstandorte im Plangebiet möglich, aber ein Lebensraum zum Führen der Jungen ist nicht vorhanden.	
8.18 <u>Vorgaben für Abriss- und Bauarbeiten</u> Gemäß den Ergebnissen der "Faunistischen Potenzialabschätzung und artenschutzfachlichen Betrachtung" sowie den o.g. bei der UNB vorliegenden faunistischen Daten sind die Gebäude, Gehölze und halbruderalen Gras- und Staudenfluren des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders und streng geschützter Vogel- und Fledermausarten einzustufen. Es ist deshalb durch geeignete Festsetzungen sicherzustellen, dass es beim Umbau oder Abriss von Gebäuden bzw. bei Eingriffen in Gehölzbestände oder halbruderalen Gras- und Staudenfluren im Zuge der Umsetzung des B-Plans nicht zu Verstößen gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) kommt. Insbesondere sind genaue Abriss- und Bauzeitenregelungen und detaillierte Vorgaben für durchzuführende artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Eine genauere Auswertung der Daten und eine Konkretisierung der erforderlichen Festsetzungen sollte, wie in Kap. 6.2 und 6.3 der Begründung dargestellt, im Rahmen der Erstellung des Umweltberichts im weiteren Verlauf des Verfahrens erfolgen.	Auf der Planzeichnung wird der folgende Hinweis D aufgenommen: „Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind artspezifisch erforderliche Schutz-/ Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Abriss- und Bauzeitenregelungen) für Fledermäuse sowie gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter und darüber hinaus diesbezüglich erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die untere Naturschutzbehörde ist frühzeitig vor Beginn von Abbrucharbeiten zu informieren.“	Zu berücksichtigen
8.19 <u>Baugestalterische Festsetzungen zum Artenschutz</u> Des Weiteren sind planrechtliche bzw. baugestalterische Festsetzungen zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht erforderlich. Hinweise sind der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter	Auf der Planzeichnung werden unter „Hinweise“ Ausführungen zu den baulichen Anforderungen der Fenster aufgenommen: „Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht, sind die empfohlenen Maßnahmen der Broschüre "Vo-	z.T. berücksichtigen

http://www.vogelglas.info/) zu entnehmen. Sie basiert auf den neuesten wissenschaftlichen Untersuchungsergebnissen und wird vom Bundesamt für Naturschutz bzw. der Obersten Naturschutzbehörde des Landes Schleswig-Holstein empfohlen.	gelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter http://www.vogelglas.info/) zu beachten.“	
8.20 <u>Anfertigung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung</u> Natura 2000 Das Plangebiet umfasst im Süden zwischen Eutiner Brücke und Marienbrücke eine etwa 1.080 m² große Teilfläche des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“. Um europarechtliche Konflikte zu minimieren, empfiehlt die UNB, diese Fläche aus dem Geltungsbereich des B-Plans zu entlassen und die Verträglichkeit des B-Plans mit dem südlich angrenzenden FFH-Gebiet durch eine FFH Verträglichkeitsstudie (Vorprüfung) nachzuweisen.	Das Artenschutzgutachten wurde um eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ergänzt. Eine Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes wurde nachgewiesen. Das FFH-Gebiet wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.	z.T. berücksichtigen
8.21 <u>Berücksichtigung des Fischotters</u> Zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zum Schutze von Fischottern zählt u.a. auch die „Erhaltung eines großräumig vernetzten Gewässersystems mit unzerschnittenen Wanderstrecken entlang der Trave und ihrer Seitengewässer“. Bei Wanderungen von der unteren Trave über den Stadtgraben zur Traveförde (und in umgekehrter Richtung) müssen Fischotter die sehr naturfernen Hafenbereiche des Wallhafens und des Burgtorhafens überwinden. Es sollte geprüft werden, inwieweit es möglich ist, einzelne Abschnitte der Uferbereiche des Plangebietes, die nicht als Hafenkais genutzt werden, naturnäher zu gestalten, um Fischottern ein Durchwandern zu erleichtern. Sofern dies möglich ist, sollten die geeigneten Flächen im B-Plan als „Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden.	Das Artenschutzgutachten wurde überarbeitet und um Aussagen zum Fischotter ergänzt. Im Rahmen der Artenschutzprüfung ergaben sich aufgrund der Planung keine Beeinträchtigungen für den Fischotter und seine Nahrungstiere. Da der Fischotter scheu und störungsempfindlich ist, ist eine naturnahe Umgestaltung einzelner Uferbereiche im Gewerbegebiet nicht sinnvoll. Der bereits naturnahe Stadtgrabenbereich im Süden behält seine Funktion als Durchwanderungsmöglichkeit.	Nicht berücksichtigen

8.22 <u>Hinweise zum Umweltbericht, bioklimatische Situation</u> Das Anliegen, im Zuge des Bebauungsplanes die bestehenden/geplanten Nutzungen mit den heutigen Anforderungen an Immissionsschutz und Nachhaltigkeit abzugleichen, wird begrüßt. Insbesondere der Ansatz, Industriegebiet in Gewerbegebiet umzuwandeln ist dabei aus meiner Sicht zielführend. Für den Umfang und den Detaillierungsgrad des Umweltberichtes habe ich die folgenden Anregungen betreffend der Schutzgüter Klima Mensch und Luft: Die bioklimatische Situation des Gesamtgebietes ist weniger günstig/ungünstig, was durch den hohen Versiegelungs- bzw. Überbauungsgrad mit unzureichender Durchlüftung und die lokalen Emissionen bedingt ist.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, indem der Umweltbericht um die Aussagen zur bioklimatischen Situation in Plangebiet ergänzt wird.	Zur Kenntnis zu nehmen
8.23 <u>Verhinderung weiterer Versiegelungen:</u> Ich empfehle im Umweltbericht zu überprüfen, ob durch gezielte Festsetzungen im Rahmen der Bauleitplanung Ansatzpunkte zur Verbesserung der bioklimatischen Situation verfolgt werden können, die verträglich mit den vorhandenen Nutzungen sind: Ich empfehle, bisher unversiegelte Flächen weitgehend zu schützen. So sind – zumindest nach den hier vorliegenden Informationen - z.B. in den GE0, GE4West und im Sondergebiet Hafen größere Areale unversiegelten Bodens vorhanden. Hier könnten GRZ < 0,8 geprüft werden.	Vor dem Hintergrund der planerischen Gleichberechtigung ist es kaum durchsetzbar, für einzelne Gewerbegrundstücke im Plangebiet einen niedrigeren Versiegelungsgrad festzusetzen, ohne eine hinreichende städtebauliche Begründung. Da es sich hier um gewachsene Strukturen bzw. um Bestandsnutzungen handelt, wäre das eine erhebliche Einschränkung für die Nutzer der Grundstücke. Einige Gewerbegrundstücke haben im Bestand bereits eine höhere Versiegelung als 0,8. Erst bei einer Neuentwicklung ist es somit möglich, die Vorhabengenehmigung mit der Entsiegelung von Flächen zu koppeln. Mit der Nachverdichtung/Wiedernutzbarmachung von Flächen wird den umweltschützenden Vorschriften des § 1a des Baugesetzbuches entsprochen. Die Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen wird vermieden. Zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden werden bedarfsgerecht auch verdichtete Bauformen vorgesehen.	Nicht berücksichtigt

8.24 <u>Rückbau versiegelter Flächen:</u> Die Verringerung des Versiegelungsgrades dient der Verbesserung der Luftqualität und dem Schutz vor Starkregenbedingtem Hochwasser. Nach §179 BauGB können Eigentümer z.B. unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtet werden, dauerhaft nicht mehr genutzte Flächen zu entsiegeln, wenn dies der Umsetzung des Bebauungsplans dient. Im Rahmen des Umweltberichtes könnte geprüft werden, ob diese Regelung im betrachteten Gebiet (z.B. angrenzend an Wohnstandorte oder Wegeverbindungen für die Allgemeinheit) anwendbar ist.	Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt nicht eine Entsiegelung oder einen Rückbau auf eigene Kosten vorzunehmen. Ziel des Bebauungsplans ist die Sicherung der gewerblichen Strukturen. Eine Umstrukturierung hin zu größeren Grün- und Freiflächen ist nicht Ziel der Planung.	Nicht berücksichtigen
8.25 <u>Förderung von Begrünungen:</u> Die Begrünung von Straßenzügen, Stellplätzen, Dächern oder Fassaden kann das Mikroklima positiv beeinflussen. Sie dient ebenfalls der Rückhaltung von Niederschlagswasser. Im Rahmen des Umweltberichtes sollten Flächen ermittelt werden, die sich für eine Begrünung eignen. Weiterhin sollte für Neubauten oder umfängliche Sanierungen im Bestand die Forderung der Dachbegrünung geprüft werden.	Im Unterschied zu regelmäßigen Dachbegrünungsfestsetzungen bei Einzelhandelsvorhaben trifft die Hansestadt Lübeck für Gewerbegebiete keine Festsetzungen zu Dachbegrünungen. Aufgrund der bisweilen großen Spannweiten bei Hallenbauten sind diese mit beträchtlichen Mehrkosten verbunden, die für einige Unternehmen eine starke finanzielle Belastung darstellen würden. Für die Neuanlage von Stellplätzen wird der Anregung gefolgt und gemäß dem Lübecker Standard alle sechs Stellplätze ein Baum festgesetzt. Des Weiteren wird auf die Ausnahmefestsetzung unter Ziffer 2 unter Teil B – Text verwiesen. Hier wird das Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl nur unter grünplanerischen Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht: „Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 (4) Satz1 BauNVO genannte Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2:1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung)	z.T. zu berücksichtigen

	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 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.“	
8.26 <u>Baumbestand sichern und erweitern:</u> Neben dem Erhalt des Baumbestandes sollte untersucht werden, wie – z.B. im Verlauf der geplanten Erschließung für Fußgänger und Radfahrer – der Baumbestand im Gebiet erweitert werden kann (siehe dazu auch oben – Landschaftsplanung)	Unter Berücksichtigung der gewachsenen Struktur des Gewerbegebietes sowie der verfolgten primären Planungsziele der Hansestadt Lübeck (1. Anpassung der Lärmschutzanforderungen und 2. Die abfallwirtschaftlichen Nutzungen auf den Bestand festzuschreiben), wird auf die Umplanung der inneren Erschließung und somit auch deren Gestaltung verzichtet. Die bestehenden Bäume und Sträucher rings um das Küsel-sche Palais werden aus städtebaulichen Gründen (Pufferzone) als zu erhalten und zu ergänzen gesichert.	Nicht zu berücksichtigen
8.27 <u>Ausschluss von Lagerung und Umschlag von Abfall und Schüttgütern</u> Die vorhandene gewerbliche Nutzung ist mit Emissionen für die angrenzenden Wohnstätten verbunden, weshalb das geplante partielle Verbot der Lagerung und des Umschlags von Abfall und Schüttgütern aus Sicht des Gesundheitsschutzes begrüßt wird. Da im GE2 – welches in der Nähe zu Wohnnutzungen liegt - genau dieses passiert, ist dieser Ausschluss dort nicht möglich. Geprüft werden sollte, ob der Ausschluss auch in den, bisher von der Anforderung (siehe Teil B, Text) ausgenommen, wohnortnahen GE0 und GE4west möglich ist. Weiterhin sollte geprüft werden, ob zur Vermeidung möglicher zukünftiger Konflikte andere emittierende Nutzungen ausgeschlossen werden können.	Im Teil GE0 des Gewerbegebietes sind die Lagerung und der Umschlag von Abfall von Schüttgütern bereits ausgeschlossen. Im Teil GE_{4West} soll hingegen kein Ausschluss für Abfallumschlag erfolgen, da hier eine neue Verortung für Abfallumschlag (Verlagerung des Standorts der Firma Gollan, Ansiedlung Wertstoffhof der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) vorgesehen sind. Die genehmigte Nutzung von Abfallumschlag auf dem Gelände der Firma Gollan wird somit vom GE4Mitte nach GE4West verlagert. Die Prüfung und ggf. Genehmigung sonstiger emittierender Nutzungen wird im Verfahren nach Bundesimmissionschutzgesetz geprüft. Die hier im Bebauungsplan verfolgte Steuerung wird als ausreichend beurteilt, indem eine Ausweitung des Umschlags von bestimmten Stoffen und deren Lagerung (Schüttgüter wie Düngemittel sowie Abfallstoffe) in	Nicht zu berücksichtigen

	innenstadtnaher Lage ausgeschlossen werden.	
8.28 <u>Lärm (Immissionen)</u> Grundsätzlich begrüße ich auch das Vorhaben, das Gebiet mit seiner gewachsenen Gemengelage (Wohn-, Industrie- und Gewerbenutzungen) an die aktuellen Anforderungen des Lärmschutzes anzupassen, um einen verbesserten Schutz für derzeitige bzw. zukünftige Anwohner zu erzielen.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
9. Bereich Gesundheitsamt der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 12.01.2015)		
9.1 <u>Hinweis auf Immissionen</u> Nach Durchsicht des o.g. Bebauungsplans werden die Belange des Gesundheitsamtes der Hansestadt Lübeck nicht berührt. Wir möchten darauf hinweisen, dass durch die Nähe des Hafens die Immissionskonzentration und Lärmbelastung berücksichtigt werden sollte.	Der Schiffsverkehr wurde in der Verkehrslärmuntersuchung mit berücksichtigt. Die Lärmemissionen der ansässigen Betriebe wurden in die Verkehrslärmuntersuchung zum Gewerbelärm eingestellt.	Zur Kenntnis zu nehmen
10. Bereich Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 05.01.2015)		
10.1 <u>Keine Bedenken</u> Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
11. Bereich Wirtschaft und Liegenschaften / Wirtschafts- und Flughafenkoordination der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 16.01.2015)		
11.1 <u>Keine Bedenken</u> Gegen den geplanten Aufstellungsbeschluss zum B-Plan 04.40.00 bestehen a seitens des Bereiches 2.280 keine Ein-	---	Zur Kenntnis zu nehmen

wendungen.		
11.2 Prüfung der Emissionskontingente Aus der Sicht der Wirtschaftsförderung bitten wir aber darum, insbesondere im Bereich des GE2 die Lärmwerte gegen die derzeitige gewerbliche Nutzung abzutesten.	Die derzeit ausgeübten Nutzungen und Genehmigungen wurden bei der Berechnung der Emissionskontingente bereits berücksichtigt.	Zu berücksichtigen
12. Bereich Untere Abfallbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 28.01.2015)		
12.1 Keine Bedenken Die untere Abfallbehörde hat keine Anmerkungen.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
13. Lübeck Port Authority (Schreiben vom 23.12.2014)		
13.1 Hinweis auf Hafenentwicklungsplan 2030 Der Bereich Lübeck Port Authority arbeitet derzeit am neuen Hafenentwicklungsplan mit einem Zeithorizont bis 2030. Hier sollen u.a. auch Antworten für den zukünftigen Umgang mit den stadtnahen Hafenanlagen gefunden werden. Die Ergebnisse sind für Ende 2016 zu erwarten. Ein Vorgriff auf diesen noch zu erarbeitenden Abwägungsprozess ist somit nicht möglich.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
13.2 Hinweis auf Planfestgestellten Hafenbereich „Hafen“ Zudem bedarf es für eine wesentliche Nutzungsänderung einer quasi planfestgestellten öffentlichen Hafenanlage einer Planfeststellung. Dieses gilt auch für eventuelle Festsetzungen von generellen Lärmwerten (hier wird auf den Sonderstatus von Hafenanlagen nochmals hingewiesen). Die Absicht, die Art der Hafenumschlagsgüter über eine B-Planfestsetzung zu	Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, den Umschlag und die Lagerung staubender Schüttgüter und Abfallstoffe in innenstadtnaher Lage und vis a vis der Nördlichen Wallhalbinsel auszuschließen. Der Hafen wird bereits länger in der Hauptsache für den Umschlag von Stückgütern (Holzumschlag) genutzt. Ein Umschlag von Schüttgütern drängt sich auch aufgrund der schmalen Landfläche zwischen Kaikante und Gleisanlagen nicht auf. Die derzeit praktizierte Hafennutzung	Nicht zu berücksichtigen

limitieren und somit pauschal einzuschränken ist aus unserer Sicht unzulässig. Somit wird aus hafenplanerischer Sicht die das Sondernutzungsgebiet Hafen betreffenden Regelungen abgelehnt.	wird somit nicht eingeschränkt. Ein ergänzender Aspekt für den Ausschluss des Abfallumschlags ist das südlich an den SO Hafen angrenzende FFH-Travetal. In der Planzeichenerklärung wird folgende Erläuterung zum Planzeichnen SO -Hafen- gegeben: „Sondergebiet –Hafen- (§11 BauNVO und nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB einer nach § 139 (1) LWG planfestgestellten Fläche“ Auch in SO-Gebieten mit der Bestimmung Hafen dürfen bauplanungsrechtliche Festsetzungen im B-Plan getroffen werden. Das gilt sowohl für das Festsetzen von Schallkontingenten als auch für weitere Nutzungen, solange sie die Zweckbestimmung nicht unzumutbar eingrenzen. Ziel ist es, die Hafennutzung an dieser Stelle zu sichern und verträglich mit den umliegenden Wohnnutzungen zu gestalten.	
13.3 <u>Ablehnung des GFL-Rechtes entlang der Kaianlage</u> Mittelfristig soll eine „fußläufige wasserseitige Fortführung des Fuß- und Radweges von der Eutiner Brücke“, die eine Verbindung zu bzw. von der Einsiedelstraße ermöglicht, eingerichtet werden. Hierzu ist gemäß B-Planentwurf ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit über den Roddenkoppelkai mit einer Querung der Hafenbahngleise sowie einer Fortführung an der (privaten?) inneren Erschließungsstraße vorgesehen. Dies ist aus mehreren Gründen problematisch: Ein Fuß- und Radweg auf dem Roddenkoppelkai ist mit den Sicherheitsanforderungen für den Hafen und die dortige Umschlagstätigkeit nicht vereinbar. Der Roddenkoppelkai unterliegt den Anforderungen nach dem Hafenanlagensicherheitsgesetz. Wenn ein dem ISPS Code unterliegendes Schiff abgefertigt werden soll, sind vom Hafenbetreiber die Maßnahmen nach einem genehmigten Gefahrenabwehrplan einzuhalten. Dazu gehören in der Regel strikte Zugangsbeschränkungen	Die Verbindung entlang der Kaikante mit Weiterführung durch den Tunnel konnte bis 2014 ungehindert genutzt werden, bis im vergangenen Jahr die LPA Zäune errichtet hat, die eine Durchwegung unterbinden. Diese geänderten Tatbestände werden berücksichtigt: Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich.	zu berücksichtigen

z.B. durch Zaunanlagen. Zutritt haben nur autorisierte Personen. Andererseits sind der Hafenumschlag sowie gelagerte Güter wie z.B. Rundholz mit Gefahren insbesondere für uneteiligte und hinsichtlich der Gefahren unkundige Personen verbunden. Aus diesen Grund ist in § 3 Abs. 1 Hafennutzungsordnung geregelt: „Personen, die nicht in Ausübung ihres örtlich erforderlichen Dienstes tätig sind, ist aus Gründen der Gefahrenabwehr der Aufenthalt auf den Güterumschlagsflächen untersagt.“		
13.4 <u>Hinweis auf Unterhaltungskosten und erforderlicher Gleisquerung</u> Die Herstellung und laufende Unterhaltung eines verkehrssicheren Fuß- und Radweges wäre mit erheblichem Aufwand verbunden. Ein solcher Weg müsste voraussichtlich annähernd im gesamten vorgesehenen Verlauf neu hergestellt werden. Im Bereich des Roddenkoppelkais ist die bisherige Pflasterung teilweise uneben, Reste nicht mehr genutzter Schienen sind noch vorhanden. Für den im Planentwurf vorgesehenen Verlauf wäre eine neue und zusätzliche Querung der Hafenbahn, die aufgrund gesetzlicher (Eisenbahnkreuzungsgesetz) und technischer Regelwerke (u. a. Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung) als Brücke auszubilden ist, erforderlich.	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich. Aufgrund von Wegerechten beschränkt auf die Anlieger (Arnold) wird der Erhalt der Gleisquerung weiterhin von Nöten bleiben, sofern diesbezüglich keine Alternativen Zuwegungen über andere Grundstücke gefunden werden. Der Anspruch an eine öffentliche Wegeverbindung entfällt.	Zur Kenntnis zu nehmen
13.5 <u>Frage nach Übernahme der Herstellungs- und Unterhaltungskosten sowie Verkehrssicherungspflicht</u> Als Voraussetzung für einen Fuß- und Radweg auf der Grundlage eines Gehrechtes zu Gunsten der Öffentlichkeit wäre eine vorherige Klärung erforderlich, wer die Herstellung und die laufende Unterhaltung des Weges finanziert und die Verkehrssicherungspflicht trägt. Im Bereich der „inneren Erschließung“ müsste eine Regelung in die für die „innere Erschließungs-	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich.	Zur Kenntnis zu nehmen

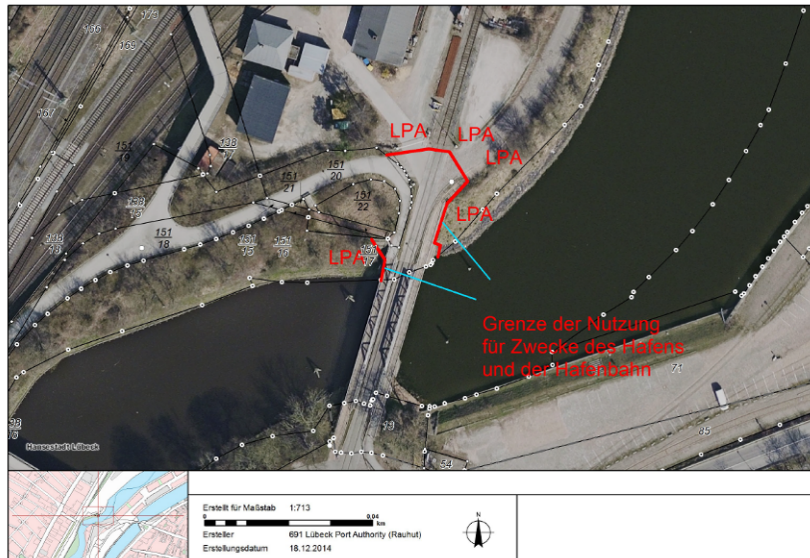
straße“ eingepasst werden.		
13.6 <u>Ablehnung des GFL-Rechtes entlang der Kaianlage</u> Das Gehrecht ist östlich der Eutiner Brücke bis zum geraden Kaimauerverlauf im Bereich einer steilen Böschung eingezeichnet. Aus den vorgenannten Gründen wird das vorgesehene Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit auf dem Roddenkoppelkai abgelehnt. Da vom Roddenkoppelkai aus auch Umschläge im Bereich der angrenzenden Hafenbahngleise durchgeführt werden, wäre auch die Verlagerung des Weges an die Böschung zum Hafenbahnbahnhof Lha keine Alternative.	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich.	Zur Kenntnis zu nehmen
13.7 <u>Bedingungen für ein Gehrecht im Bereich „innere Erschließung“</u> Als Voraussetzung für ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der inneren Erschließung wäre eine tragfähige Lösung, bei der der Bereich LPA keine Verantwortung einschließlich Verkehrssicherungspflicht und Kosten (oder Einnahmeminderungen) für das Gehrecht übernimmt/trägt, für die angesprochenen Aspekte zu entwickeln und verbindlich zu machen.	Eine Entwicklung des Gewerbestandortes, einhergehend mit einer Umplanung der inneren Erschließung ist nicht Bestandteil der Planung. Das ursprünglich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit wird zukünftig nicht mehr festgesetzt.	Zur Kenntnis zu nehmen
13.8 <u>Anzweifeln der Notwendigkeit des Wendehammers</u> Für den Wendebereich der „inneren Erschließungsstraße“ mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist die Inanspruchnahme von Teilflächen des Flurstückes 1/7, St. Lorenz, Flur 3, die an die LHG-SG/NRS für den Betrieb der Waggonwerkstatt vermietet worden sind, vorgesehen. Der Mietvertrag wurde mit einer festen Laufzeit bis zum 31.12.2023 und 10-jähriger Verlängerungsoption abgeschlossen. Somit ist der vorgesehene Wendebereich zumindest teilweise noch langjährig vertraglich gebunden. Es sollte zunächst geklärt werden, ob und für wel-	Eine Entwicklung des Gewerbestandortes, einhergehend mit einer Umplanung der inneren Erschließung ist nicht Bestandteil der Planung. Das ursprünglich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Wendehammer zu Gunsten der Allgemeinheit wird zukünftig nicht mehr festgesetzt. Somit bedarf es auch keiner Neuregelung bezüglich der Finanzierung, Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltung der inneren Erschließungsstraße. Die private Erschließung verbleibt so wie im Bestand vorhanden.	z.T. berücksichtigen

che Teilflächen und ihre Nutzungen ein Wendebereich erforderlich ist; für die Waggonwerkstatt war bisher kein außerhalb der Mietfläche gelegener Wendebereich erforderlich. Falls ein Wendebereich für andere Flächen und/oder Nutzungen erforderlich ist, sollte hierfür eine noch zu klärende Stelle weiter östlich außerhalb der Flächen der Waggonwerkstatt vorgesehen werden. Eine ggf. mit Ampeln im Einmündungsbereich zur Einsiedelstraße versehene ertüchtigte innere Erschließungsstraße wäre mit erheblichen Investitionen verbunden; deren Anforderungen und Notwendigkeit würde sich aus der Sicht der Eigentümer der erschlossenen Grundstücksflächen wahrscheinlich unterschiedlich darstellen. Gegenüber den bisherigen Vereinbarungen der Hansestadt Lübeck mit einigen Eigentümern angrenzender Grundstücksflächen wäre eine Neuregelung erforderlich — zumal sich die Eigentümer und Nutzungen auf den erschlossenen Flächen geändert haben. Es ist zu prüfen und zu klären, ob eine gemeinsame Basis für die Finanzierung (Herstellung und laufende Unterhaltung) sowie hinsichtlich der Verkehrssicherungspflicht besteht. Der Bereich LPA als grundstückverwaltender Bereich (und Vermieter) für u.a. das Flurstück 1/7 und nach der beabsichtigten Übertragung der Flächen der bisherigen Erschließungsstraße sieht hinsichtlich der Vereinbarungen für die bisherige Erschließungsstraße Änderungsbedarf. Es sollte vermieden werden, dass sich aus dem GFL-Recht der Anlieger neue oder gegenüber dem bisherigen Stand weitergehende Pflichten der HL als Grundstückseigentümerin ergeben, ohne dass vorher zu den angesprochenen Aspekten verbindliche Vereinbarungen geschlossen wurden („privater Erschließungsvertrag“).	den (Nutzungsrechte zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer). Erforderliche Wendungen von Fahrzeugen müssen somit die anliegenden Grundstückseigentümer auch weiterhin auf ihren eigenen Grundstücken ermöglichen. Es ist dabei grundsätzlich möglich, dass die Eigentümer privatrechtlich eine Wendeanlage im südlichen Bereich einrichten und hierzu Nutzungsrechte vereinbaren. Eine Wendemöglichkeit könnte so z.B. um den Luftschutzbunker eingerichtet werden. Dieser Bereich ist sowieso von Leitungsrechten belegt und kann de facto nicht bebaut werden.	
13.9 <u>Festsetzung der Gleisanlagen im Bereich der Waggonwerkstatt</u>	Die Gleisanlagen, die durch den Nordic Rail Service genutzt werden, werden in der Planzeichnung als Bahnflächen festgesetzt.	Zu berücksichtigen

Zu den die Waggonwerkstatt betreffenden Inhalten des B-Planentwurfes hat sich die LHG in ihrer Stellungnahme vom 17.12.2014 bereits geäußert.

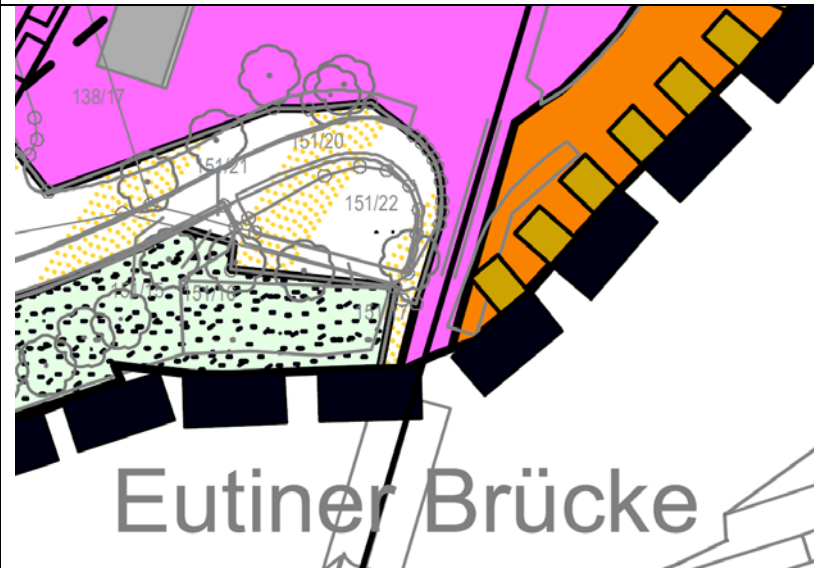
Die zur Waggonwerkstatt gehörenden Gleisanlagen unterliegen ebenfalls dem Fachplanungsrecht. Sie sind gemäß §§ 18 ff Allgemeines Eisenbahngesetz planfestgestellt worden und dementsprechend im Plan ebenfalls violett darzustellen.

13.10 Festsetzung der Zufahrt Roddenkoppelkai prüfen



Die Straße mit dem östlichen Fußweg von der Eutiner Brücke (Grenze des Geltungsbereiches) bis zur Grundstücksgrenze der Hafenbahnwerkstatt und der Zufahrtsstraße zum Roddenkoppelkai ist als Bahnanlage dargestellt. Da die „Innenstadt-Verbindung“ inzwischen stillgelegt worden ist und diese Fläche nicht mehr für Hafenbahnzwecke genutzt wird, sollte die Darstellung dieser Fläche überprüft/geklärt werden (s. Anlage).

Für die Eutiner Brücke ist der Bereich Stadtgrün und Verkehr



Die Anregung wird berücksichtigt, indem Teile der Eutiner Brücke als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden, da sie nicht mehr für Hafenbahnzwecke genutzt werden.

Die LPA-Fläche westlich der Eutiner Brücke ist Bestandteil des FFH-Gebietes Travetal und wird als solches dargestellt (siehe gelber Pfeil).

Zu berücksichtigen

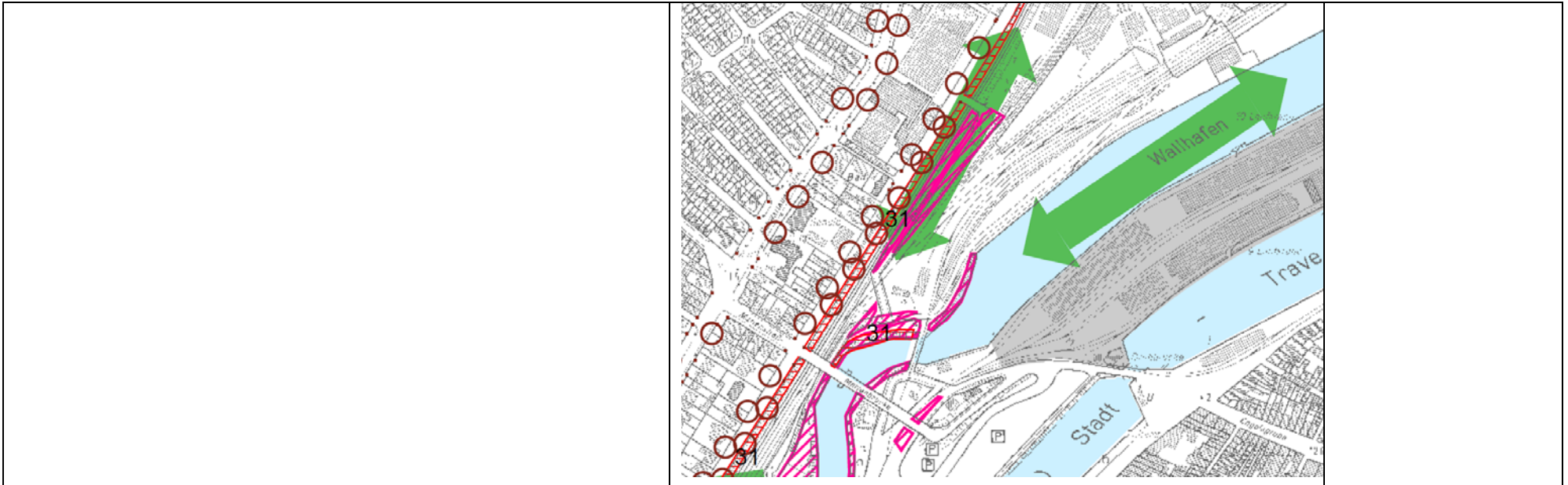
zuständig; hiervon waren/sind bisher lediglich die Bestandteile des Gleises ausgenommen.		
13.11 <u>Änderung der Festsetzung der Versorgungsfläche „Elektrizität“</u> Bei der als Versorgungsfläche „Elektrizität“ bezeichneten Fläche zwischen der Einsiedelstraße und den Eisenbahnanlagen der Hafenbahn (nordöstlich der Karlstraßenbrücke gelegen) handelt es sich um Anlagen der Hafenbahn. Die entsprechende Grundstücksfläche ist in der Verwaltungszuständigkeit des Bereiches Lübeck Port Authority. Die Fläche sollte daher als Bahnanlage dargestellt werden.	Die Anregung wird berücksichtigt, da es sich um Flächen handelt, die für Hafenbahnzwecke genutzt werden. Somit erfolgt die Festsetzung, analog zu den übrigen Hafenbahnflächen, als Bahnfläche im Bebauungsplan.	Zu berücksichtigen
13.12 <u>Herausnahme eines Flurstücks</u> Bei dem Flurstück 114/2, St. Lorenz, Flur 2 handelt es sich um eine Wasserfläche im Eigentum der HL und in der Verwaltungszuständigkeit des Bereiches Lübeck Port Authority; sie ist im B-Planentwurf als GE-Fläche ausgewiesen und enthält ein Gehrecht. Da der B-Plan auch ansonsten keine Wasserflächen enthält, sollte der Geltungsbereich entsprechend korrigiert oder die Fläche als Gewässer dargestellt werden.	Die Planzeichnung wird dahingehend angepasst, dass das Flurstück 114/2 aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 04.40.00 heraus genommen wird.	Zu berücksichtigen
14. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 15.01.2015)		
14.1 <u>Keine Bedenken</u> Die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck haben grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplans. Es sind jedoch noch einige Belange zu berücksichtigen.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
14.2 <u>Vorhandene Entwässerungsleitungen sind zu sichern</u> Im Plangebiet sind diverse öffentliche Entwässerungsleitungen	Die bestehenden Entwässerungsleitungen werden über Leitungsgerechte im Bebauungsplan abgesichert, sofern sie sich auf privaten Flächen befinden.	Zu berücksichtigen

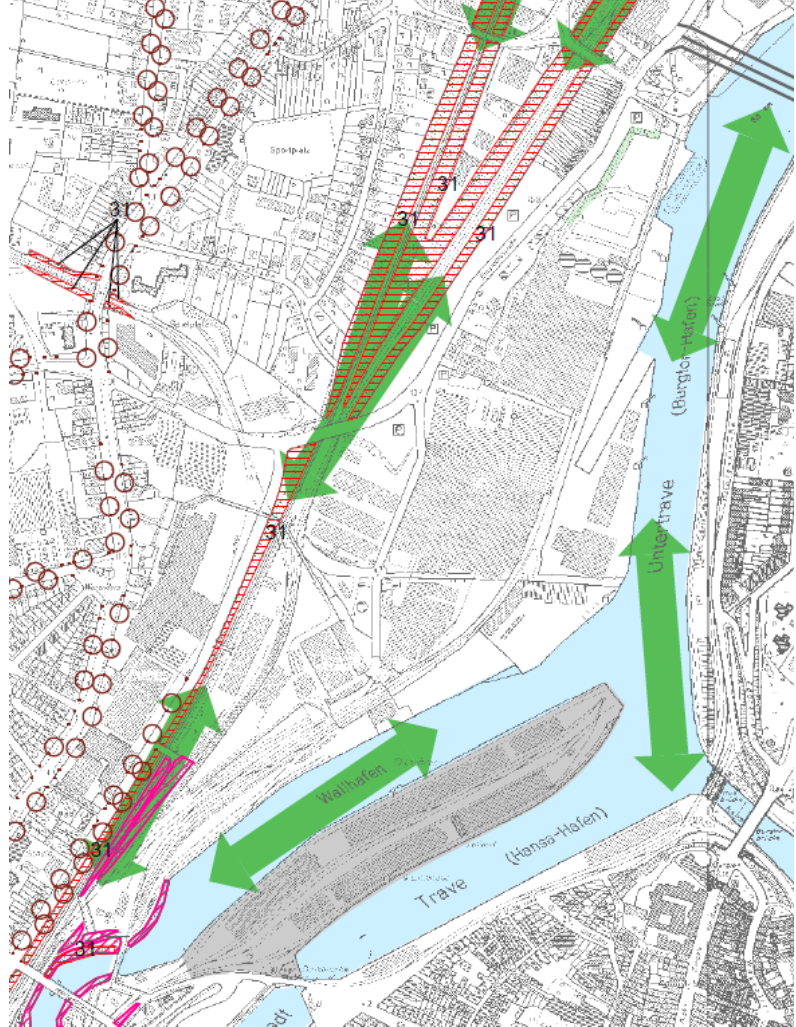
vorhanden, die über Leitungsrechte zu sichern sind. Außerdem sind im Zusammenhang mit der geplanten Trennung der Entwässerung im Wohngebiet zwischen Fackenburger Allee, Schwartauer Allee und Bei der Lohmühle der Bau einer neuen Regenwasservorflutleitung in den Wallhafen sowie der Bau einer Schmutzwasserleitung geplant. In dem beiliegenden Bebauungsplanentwurf sind die Trassen für die öffentlichen Leitungen ergänzt worden. Außerdem verläuft über das Plangebiet ein Gewässer. Diese Trasse ist ebenfalls eingetragen. Unter Berücksichtigung dieser Trassen sind gegebenenfalls die geplanten Baugrenzen anzupassen.	Das verrohrte Gewässer wird ebenfalls über ein Leitungsrecht im Bebauungsplan abgesichert, insofern es sich auf privaten Flächen befindet. Die Baugrenzen werden an die Trassen der Leitungsrechte angepasst. Der Verlauf des verrohrten Struckbaches als wichtiger Vorfluter ist im Bereich der LMG-Halle grundbuchrechtlich gesichert. Dieses Leitungsrecht für den Struckbach im Bereich der Halle wird im Bebauungsplan auf der benachbarten bestehenden Trasse für Leitungsrechte gesichert, um für die Zukunft dem belasteten Grundstückseigentümer eine Verlegung in einen Bereich außerhalb der Bauflächen zu ermöglichen.	
14.3 <u>Textliche Festsetzung von Ver- und Entsorgungsanlagen</u> Teil B – Text Im textlichen Teil sind gem. § 9 (12) BauGB die Flächen für die Ver- und Entsorgungsanlagen festzusetzen. Dieses gilt insbesondere für das Pumpwerk „Einsiedel“. In diesem Pumpwerk werden die Abwässer des größten Teiles des Lübecker Stadtgebietes gebündelt und über den Hauptsammler im weiteren Verlauf der Posener Straße zum Zentralklärwerk geleitet. Die GFL-Trassen der bestehenden und geplanten öffentlichen Entwässerungsleitungen, die das Gebiet kreuzen sind gem. § 9 (13) BauGB ebenfalls festzusetzen.	Die Absicherung der Leitungstrassen und des Pumpwerks über textliche Festsetzungen im Teil B: Text ist nicht erforderlich, da diese bereits zeichnerisch erfolgt.	Nicht berücksichtigen
14.4 <u>Konkretisierung der Aussagen zur Abwasserentsorgung</u> 2.1.4 Anlagen zur Abwasserbeseitigung Unterhalb des Brückenkopfes zur Eric-Warburg-Brücke befin-	Die Ziffer 2.1.4 der Begründung wird gemäß der Anregung umformuliert.	Zu berücksichtigen

det sich eines der zentralen Hauptpumpwerke Lübecks. Das „Pumpwerk Einsiedel“ bündelt unter anderem das Abwasser von St. Lorenz Nord aus dem Werftstraßensammler, sowie Druckrohrleitungen aus dem zentralen Stadtbereich und die Dükerleitungen für den Stadtteil St. Gertrud. Das Abwasser wird über den Hauptsammler „Posener Kanal“ zum Zentralklärwerk befördert. Das Plangebiet wird in gesamter Länge von Südwest nach Nordost vom Werftstraßensammler gequert.		
14.5 <u>Konkretisierung der Aussagen zur Abwasserentsorgung</u> 5.3.3 Ver- und Entsorgung c) Die Abwasserentsorgung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Trenn-/Mischsystem. Von den Ufergrundstücken wird das Niederschlagswasser direkt in die Gewässer eingeleitet. Über eventuell erforderliche Vorbehandlungsanlagen entscheidet die Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck.	Die Ziffer 5.3.3 der Begründung wird gemäß der Anregung umformuliert.	Zu berücksichtigen
15. Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 15.01.2015)		
15.1 <u>Keine Bedenken</u> Gegen den o.g. Bebauungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
15.2 <u>Umformulierung des Hinweises F</u> Meine Belange werden im Text Teil B unter Punkt IV Hinwiese Abschnitt F berücksichtigt. Die Formulierung muss wie folgt lauten und ist somit im Bebauungsplan entsprechend abgeändert aufzunehmen: „Anträge zur Errichtung von Leuchtreklame	Die Formulierung wird übernommen.	Zu berücksichtigen

usw. sind dem WAS Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.“		
16. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin (Schreiben vom 06.01.2015)		
16.1 Betroffenheit Eisenbahn-Bundesamt Innerhalb des Plangebietes befinden sich Betriebsanlagen einer nicht bundeseigenen Eisenbahn, für die die behördliche Zuständigkeit beim Land Schleswig-Holstein liegt. Im Westen grenzt das Plangebiet an die Eisenbahnstrecke Lübeck-Puttgarden (Strecken-Nr. 1100). Insoweit sind Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als eine Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Planungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen (so sie nicht den Nichtbundeseigenen Eisenbahnen zuzuordnen sind) berührt.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
16.2 Keine Bedenken Im Wesentlichen werden vorhandene Nutzungen nachvollzogen. Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (Planfeststellung/Plangenehmigung), die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
16.3 Hinweise Es wird darauf hingewiesen, dass – Immissionen aus dem Betrieb der Bahn zu berücksichtigen und zu dulden sind. – Wegen der Schienenhinterlandanbindung Feste Fehmarnbeltquerung eine Verkehrszunahme auf der Strecke stattfinden wird.	Die Daten der prognostizierten Verkehrszunahme sind in der Verkehrslärmuntersuchung zum Bebauungsplan berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen

– Diese Stellungnahme nicht die Stellungnahme der Deutsche Bahn (koordinierende Stelle: DB Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg) berührt oder ersetzt. Wie eingangs erwähnt ist für nicht bundeseigene Eisenbahnen das Land Schleswig-Holstein zuständig. Aufgrund Ihres Hinweises zur Dringlichkeit einer Stellungnahme wegen einer befristeten Veränderungssperre werde ich die dem Eisenbahn-Bundesamt übergebenen Unterlagen an den Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Landeseisenbahnverwaltung – weiterreichen.		
17. NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 13.01.2015)		
17.1 <u>Weitere Ausführungen zur Tudorhalle</u> Zu Ziff. 2.2, 2. Abs.(S.10) Die Aussage „schlechter Zustand“ beschönigt noch die derzeitige Situation. Die Zustandsbeschreibung sollte wegen der besonderen denkmalpflegerischen Bedeutung der Tudorhalle etwas treffender sein.	Den Zustand der Denkmale ausführlich zu beschreiben, ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplans. Die Denkmäler werden nachrichtlich übernommen. Die Zuständigkeit bezüglich der Pflege und des Erhalts bzw. der Kontakt und die Zusammenarbeit diesbezüglich mit den Eigentümern von Kulturdenkmalen obliegen der Unteren Denkmalschutzbehörde.	Nicht berücksichtigen
17.2 <u>Aufnahme von festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen aus dem Landschaftsplan in die Flächenbilanzierung</u> Zu Ziff. 3.3, 3. Abs. (S.19) u. Ziff. 5. 1 (S.20) Die hier erwähnten Ausgleichsflächen und Ersatzmaßnahmen konnten meinerseits nicht ausgemacht werden. Sollte es Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes geben, sollten sie mit in Tab. 1 aufgenommen werden.	Siehe dazu folgenden Kartenausschnitt (Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, Entwicklungskonzept, Plan 18.1c-4, 2008). Die zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (pink schraffiert) werden in die Planzeichnung übernommen.	Zu berücksichtigen



		
17.3 Prüfung des Ausschlusses von Umschlag im GE4 Zu Ziff. 4.1, 3. Abs. (S.19), u. Ziff. 5.2.1, 9. Abs. (S.22) Der Ausschluss der Lagerung und des Umschlags von Rest- und Abfallstoffen, Schüttgütern etc. sollte überprüft werden. Der vorhandene Bestandsschutz für die Fa. Gollan dürfte für	Planungsziel der Hansestadt Lübeck ist es unter anderem, die abfallwirtschaftlichen Nutzungen mit Umschlag und Lagerung von Abfällen und Recyclingstoffen im Wesentlichen auf den Bestand festzuschreiben, um eine Verträglichkeit mit den vorhandenen und geplanten Wohngebieten in unmittelbarer	nicht berücksichtigen

die Entwicklungsperspektiven dieser Firma vermutlich unbefriedigend sein. Die Fa. Gollan hat eine Teilfläche dieses Gebietes einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung (Recycling) zugeführt und zudem beachtenswerte Sanierungsleistungen für den Gebäudebestand erbracht.	Nähe und den Wohnnutzungen im Plangebiet selbst zu erreichen. Die Fa. Gollan wurde vor Erwerb der Flächen (ehem. Fa. Batra) von der HL über die Planungsziele für die Roddenkoppel in Bezug auf den Ausschluss von Abfallumschlag und -lagerung informiert. Dennoch erfolgte im Bebauungsplanentwurf eine neue Verortung des Abfallumschlags auf dem Grundstück der Fa. Gollan. Diese wurde unter Berücksichtigung der Firmenbelange zwischen der HL und dem Grundstückseigentümer abgestimmt.	
17.4 <u>Potentialanalyse und Begehung ist unzureichend</u> Zu Ziff. 1 (s.3) u. Ziff. 2.0 (S.3) Eine Potentialanalyse greift hier fachlich zu kurz, zumal letztere insgesamt in dieser Unterlage aus allgemeinen Textbausteinen besteht und nur wenige gebietsspezifische Aussagen enthält. Zudem sei hierzu angemerkt, dass der geneigte Leser hier mit 26 wenig aussagekräftigen Seiten zeitlich völlig unnötig in Anspruch genommen wird. Eine zweimalige Gebietsbegehung am 3.7.2013 und 4.6.2014 dürfte unzureichend sein, um belastbare Aussagen über den Artenbestand treffen zu können.	Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein überwiegend bebautes Gebiet, dass schon lange Zeit gewerblich genutzt wird und zudem durch Hafen- und Bahnbetrieb gekennzeichnet ist. Unter Berücksichtigung der Planungsziele und dass grundsätzlich keine baulichen Veränderungen geplant sind, ist die vorliegende Potentialanalyse ein durchaus geeignetes Mittel um artenschutzrechtliche Belange im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Nichtsdestotrotz werden ergänzende faunistische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt, sowie eine ergänzende FFH-Verträglichkeitsstudie angefertigt.	Zur Kenntnis zu nehmen
17.5 <u>Bestandserfassung Fledermäuse wird benötigt</u> Zu Ziff. 2.2 (S.6-10) Die Potentialanalyse sagt noch nichts über den tatsächlichen Bestand aus. Insbesondere wird es als unabdingbar angesehen, dass die Fledermäuse, die in dem weitläufigen Hallenbestand hervorragende Quartiere finden können (für Winter und Sommer) bestandsmäßig erfasst wurden. Die Aussage, dass das Quartierpotential nicht höher als überall in der Stadt ist, ist sachlich nicht haltbar.	Die Hansestadt Lübeck hält unter Berücksichtigung der Planungsziele, die keine strukturelle bauliche Neuordnung des Gebietes anstrebt und somit auch keine Gebäudeabrisse planerisch vorbereitet, eine detaillierte Bestandserfassung für unverhältnismäßig und unzweckmäßig. Es ergeben sich aufgrund der Planung keine zusätzlichen Baurechte die nicht ohnehin schon gegeben sind. Eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung, wie für den Bebauungsplan angefertigt, ist somit ausreichend. Eine aktuelle Erfassung von Fledermausbeständen wäre zu-	Nicht berücksichtigen

	dem überholt, sollten in einigen Jahren Gebäudeabrisse beantragt werden. Zum Zeitpunkt der Antragstellung wird dann fallbezogen geprüft, ob eine Bestandserfassung geboten ist.	
17.6 <u>Allgemeine Artenliste ist unzureichend</u> Zu Ziff. 2.4 (S11-13) Das Aufführen einer allgemeinen Artenliste ist unzureichend. So konnte z.B. bis mindestens vor 2 Jahren wassernah im Mittelteil des Plangebietes der Flußregenpfeiffer als Brutvogel nachgewiesen werden. Auch ist der Rotmilan häufig als Nahrungsgast beobachtet worden.	Die Hansestadt Lübeck hält unter Berücksichtigung der Planungsziele, die keine strukturelle bauliche Neuordnung des Gebietes anstrebt sondern lediglich auf die Bestandssicherung abzielt, eine detaillierte Bestandserfassung für unverhältnismäßig. Es ergeben sich aufgrund der Planung keine zusätzlichen Baurechte die nicht ohnehin schon gegeben sind. Für den Rotmilan und den Flußregenpfeiffer ergeben sich somit keine Änderungen. Eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung, wie für den Bebauungsplan angefertigt, ist somit ausreichend.	Nicht berücksichtigen
17.7 <u>Ausführungen zu den Planungszielen</u> Zu Ziff. 3.1.7 (S.17) Zweifelsfrei ist richtig, dass dieser Plan keine erheblichen Veränderungen in der Struktur dieses Gebietes ausweist. Dass aber eventuelle Veränderungen nicht durch den B-Plan sondern durch die allgemeine Entwicklung im Gebäudebau bedingt sind, sollte in dieser Form nicht stehen bleiben. Grundsätzlich ist es das Ziel der Bauleitplanung, die Entwicklung eines Gebietes auch im ökologischen Sinne sinnvoll zu steuern.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
18. Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein. Landeseisenbahnverwaltung (Schreiben vom 13.01.2015)		
18.1 <u>Keine Bedenken</u> Das Plangebiet beinhaltet öffentliche Eisenbahninfrastrukturen der nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmen Lübeck Port Authority und Nordic Rail Service GmbH sowie die nichtöffentliche Eisenbahninfrastruktur der LMG Maschinen- und Anlagenbau GmbH. Darüber hinaus grenzt es an die	---	Zur Kenntnis zu nehmen

öffentliche Eisenbahninfrastruktur Strecke Lübeck-Puttgarden des bundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens DB Netz AG. Da neben den Belangen des Eisenbahn-Bundesamtes auch Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als für die nichtbundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmen zuständige Eisenbahnaufsichts- und -genehmigungsbehörde berührt werden, wurde Ihre Vorlage vom Eisenbahn-Bundesamt an mich weitergeleitet. Sie enthielten von dort die Stellungnahme 57140-571pt/008-2014#193 vom 06.10.2015. Die o.g. vorgelegte Bauleitplanung habe ich in eisenbahntechnischer Hinsicht Einsicht genommen. Im Ergebnis meiner Einsichtnahme erhebe ich aus eisenbahntechnischer Sicht gegen die o.g. Bauleitplanung in der mir vorgelegten Form keine Bedenken, sofern folgende Aspekte für die Flächen im Bereich der Bahnanlagen Berücksichtigung finden:		
18.2 <u>Festsetzung der Gleisanlagen NRS als Bahnanlagen</u> Die öffentliche Eisenbahninfrastruktur der Nord Rail Service GmbH ist in dem Plan zwar dargestellt, aber nicht als Bahnanlage gekennzeichnet. Mit ihrer planrechtlichen Genehmigung auf Basis des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) gilt auch für diese Bahnanlage der Fachplanungsvorbehalt, die Flächen sind also der kommunalen Planungshoheit entzogen. Daher ist hier eine Darstellung analog der Bahnanlagen der Lübeck Port Authority vorzunehmen.	Die Gleisanlagen, die durch den Nordic Rail Service genutzt werden, werden in der Planzeichnung als Bahnflächen festgesetzt.	Zu berücksichtigen
18.3 <u>Festsetzung der Gleisanlagen LMG als Bahnanlagen</u> Die Darstellung der nichtöffentlichen Eisenbahninfrastruktur der LMG Maschinen- und Anlagenbau GmbH fehlt in dem	Die Gleisanlagen, die durch die LMG Maschinen- und Anlagenbau GmbH genutzt werden, werden in der Planzeichnung dargestellt und als Bahnflächen festgesetzt.	Zu berücksichtigen

Plan. Gleichwohl gilt mit ihrer planrechtlichen Genehmigung auf Basis des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) auch für diese Bahnanlage der Fachplanungsvorbehalt, die Flächen sind also ebenfalls der kommunalen Planungshoheit entzogen. Daher ist die Darstellung dieser Eisenbahninfrastruktur ebenfalls analog der Darstellung der Bahnanlagen der Lübeck Port Authority in den Plan aufzunehmen.		
18.4 <u>Hinweise zu den Bahnanlagen</u> Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt II, § 6 und § 7 des Eisenbahngesetzes für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995 hin. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Sonstige Inanspruchnahmen von Bahngelände – sofern nicht gesondert vereinbart – sind auszuschließen. Bahnentwässerungen dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Der Abfluss des Oberflächenwassers aus dem Gleisfeld muss jederzeit sichergestellt sein. Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlagen sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Forderungen und Grundstückseigentümer und –nutzer hinsichtlich der Beeinträchtigungen der Liegenschaften durch die bestehende Eisenbahnanlage und den Eisenbahnbetrieb (z.B. Lärmsanierungen, Maßnahmen zur Minimierung von Geruchs- und Staubemissionen) sind, auch durch die Rechtsnachfolger	---	Zur Kenntnis zu nehmen

der o.g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen. Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen bitte ich um meine Beteiligung im Rahmen einer eisenbahn-technischen Prüfung. Anregungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind meinerseits nicht vorzubringen. Es sind bei mir keine aktuellen Planungen der o.g. Eisenbahninfrastrukturunternehmen hinsichtlich Bau- und Veränderungsmaßnahmen an den Eisenbahninfrastrukturen im Bereich der in Rede stehenden Bauleitplanung bekannt.		
19. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Schreiben vom 13.01.2015)		
19.1 <u>Hinweis auf signifikantes Hochwasserrisikogebiet und Darstellung dessen</u> Aus Sicht des Küsten- und Hochwasserschutzes bestehen keine grundsätzlichen küstenschutzrechtlichen Bedenken. Ich weise jedoch darauf hin, dass sich Teile des überplanten Bereiches in einem signifikanten Hochwasserrisikogebiet auf Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 23.10.2007 befinden. Demnach sind alle Bereiche unter NHN +3,00 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potenziell signifikantes Hochwasserrisikogebiet auszuweisen. Entsprechende Darstellungen sollten übernommen werden.	Die NHN +3,00 m-Grenze sowie die NHN + 3,50 m-Grenze werden in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Einschränkungen für Bau- und Nutzungsvorhaben wird auf dem Bebauungsplan hingewiesen (siehe unter „Hinweise“).	Zu berücksichtigen
19.2 <u>Grundsätze Generalplan Küstenschutz S-H</u> In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten potenziell signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2012 folgende Grundsätze eingehalten werden:	Bei dem Plangebiet handelt es sich um gewachsene, innerstädtische Strukturen die teilweise unterhalb der 3 m - Hochwassergrenze liegen. Die vorhandenen Nutzungen und Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Die genannten Anforderungen sind zu erfüllen, wenn neue Vorhaben beantragt werden.	Zur Kenntnis zu nehmen z.T. berücksichtigen

– Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m, – Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m, – Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m, – Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.	Die Begründung wird um die Grundsätze des Generalplans Küstenschutz ergänzt. Die NHN +3,00 m-Grenze sowie die NHN + 3,50 m-Grenze werden in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Einschränkungen für Bau- und Nutzungsvorhaben wird auf dem Bebauungsplan hingewiesen (siehe unter „Hinweise“).	
19.3 <u>Empfehlungen zum Hochwasserschutz</u> Ich empfehle der Hochwassergefährdung Rechnung zu tragen und gegebenenfalls erforderliche Gründungen erosionssicher gegen Unterspülung zu errichten. In dem Sinne sollte auch die Nutzung eines Kellers, soweit unterhalb von NN +3,50 m liegend, minimiert oder ganz ausgeschlossen werden. Bei Unterschreitung der Höhe von NN + 3,50 m schlage ich im Weiteren beispielhaft folgende Festsetzungen vor: – entsprechende Vorgaben für Sockel-, Brüstungs- oder Schwellenhöhen, Lüftungseinrichtungen, Lichtschächte, etc. – besondere Sicherungsmaßnahmen oder ein Verbot der Lagerung wassergefährdender Stoffe (Brennstoffe, Chemikalien, Fäkalien, etc.) – Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc. oder Möglichkeiten zur Flutung – besondere Sicherungsmaßnahmen oder Ausschluss von Haustechnikanlagen und Hausanschlüssen – Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen – Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern – Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von	Die NHN +3,00 m-Grenze sowie die NHN + 3,50 m-Grenze werden in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Einschränkungen für Bau- und Nutzungsvorhaben wird auf dem Bebauungsplan hingewiesen (siehe unter „Hinweise“).	z.T. berücksichtigen

Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.) – Vorkehrungen gegen Wellenschlag, Eisgang und Unterspülung insbesondere bei Glasfassaden, etc. – Errichtung von Gebäuden auf Anhebungen Darüber hinaus sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung der gefährdeten Bewohner durch organisatorische und technische Vorsorge-Maßnahmen seitens der Gemeinde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.		
19.4 <u>Hinweise zum Hochwasserschutz</u> Auf Grund dieser Stellungnahme können Schadensersatzansprüche gegen das Land Schleswig-Holstein nicht geltend gemacht werden. Eine gesetzliche Verpflichtung des Landes zum Schutz der Küste vor Abbruch und Hochwasserschutz besteht nicht und kann aus dieser Stellungnahme nicht abgeleitet werden. Bei Ausweisung von Baugebieten in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
20. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (Schreiben vom 12.01.2015)		
20.1 <u>Keine grundsätzlichen Bedenken</u> Zu den mir vorgelegten o.g. Planungsunterlagen habe ich aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
20.2 <u>Hinweis auf Werftgenehmigung (GE3)</u>	Die tatsächliche Ausweisung der Gebiete spielt für die schall-	Zur Kenntnis zu

Ich merke aber an, dass die Herabstufung vom Industriegebiet zum Gewerbegebiet zu Einschränkungen des Betriebes bzw. der Erweiterungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe führen kann. Die Firma LMG GmbH (GE3) besitzt eine Wertgenehmigung, die z.Zt. nicht ausgeschöpft wird, aber jederzeit wieder aktiviert werden kann.	technische Beurteilung im vorliegenden Fall keine Rolle. Die Kontingente der gewerblich genutzten Flächen wurden so optimiert, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in den benachbarten Wohngebieten, an denen bereits in der Bestandssituation eine Überschreitung der maximal für das Wohnen zulässigen Immissionsrichtwerte vorliegen, keine Verschärfung der Konfliktsituation eintritt. Insofern wird der Betrieb nicht eingeschränkt, sondern lediglich auf die Emissionen begrenzt, die bereits im Bestand nicht überschritten werden dürfen. Genehmigte Vorhaben sind bestandsgeschützt. Die Festsetzungen greifen bei der Beantragung neuer Vorhaben / Nutzungen. Die Einschränkungen sind gerechtfertigt und angemessen, da gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme die umgebende Wohnnutzung nur in dem per Gutachten ermittelten und festgesetzten Rahmen belastet werden soll.	nehmen
20.3 <u>Hinweis auf Hafenumschlag (GE2)</u> Die Firma Pleines GmbH (GE2) betreibt einen Hafenumschlag mit staubenden Gütern und Müll.	Die tatsächliche Genehmigungssituation spielt für die schalltechnische Beurteilung im vorliegenden Fall keine Rolle. Die Kontingente der gewerblich genutzten Flächen wurden so optimiert, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in den benachbarten Wohngebieten, an denen bereits in der Bestandssituation eine Überschreitung der maximal für das Wohnen zulässigen Immissionsrichtwerte vorliegen, keine Verschärfung der Konfliktsituation eintritt. Insofern wird der Betrieb nicht eingeschränkt, sondern lediglich auf die Emissionen begrenzt, die bereits im Bestand nicht überschritten werden dürfen. Die Genehmigungen der Firma Pleines GmbH sind in der Begründung beschrieben. In Zusammenhang mit der Erläuterung zum Wohnhaus Einsiedelstraße 22 erfolgen Darstellungen der derzeitigen Situation (siehe Punkt 2.5).	Zur Kenntnis zu nehmen

20.4 <u>Zweifel an Einstufung der Wohneinheiten</u> Ferner teile ich die Einstufung der Wohneinheiten Hafenstraße und Josephinenstraße nicht. M.E. handelt es sich hier um Mischgebiete, da die Wohnungen sich direkt angrenzend an ausgewiesene Gewerbegebiete befinden bzw. in Gewerbenutzung eingebettet sind.	Die genannten Wohngebiete wurden bei der schalltechnischen Untersuchung als „Gemengelage“ eingestuft und in ihrer Schutzbedürftigkeit wie ein Mischgebiet beurteilt.	Zur Kenntnis zu nehmen
21. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord (Schreiben vom 24.07.2014)		
21.1 <u>Keine Bedenken bei Beachtung der Hinweise</u> Gegen das geplante Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
21.2 <u>Hinweise</u> Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Durch das Projekt Fehmarn-Belt-Querung (FBQ) und die geplante Elektrifizierung wird es in dem Abschnitt keine Baumaßnahmen geben. Allerdings kommt es nach der Inbetriebnahme (vsl. 2024) zu einer Erhöhung der Zugzahlen von heute 54 auf zukünftig 139 Züge pro Tag kommen. Die Abstände gemäß Landesbauordnung sind einzuhalten. Jede Annäherung an die Spannungsführenden Teile der Oberleitungsanlage ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Schutzabstände zu Spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage sind nach DIN 57 105 Teil 1 /VDE 0105 Teil 1 Pkt.11 sowie nach Geschäftsbereichsrichtlinie 997.0204 der DB AG einzuhalten. Diese Schutzabstände dürfen in keiner Situation durch Personen selbst, durch Baumaschinen, bzw. durch von Per-	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant und werden zur Kenntnis genommen.	Zur Kenntnis zu nehmen

sonen bewegte Gegenstände (z.B. Gerüststangen, Leitern etc.) unterschritten werden. Der Eintrag von Niederschlagswasser aus versiegelten Flächen in Grenzflächen zur Bahn darf zu keiner Vernässung der Bahnanlagen (Untergrund) führen, ggf. ist ein Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu erbringen. In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke der DB ist jetzt und auch in Zukunft mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Auch eventuelle Mieter auf genehmigten Baulichkeiten sind auf die Beeinflussungsgefahr vor Nutzungsbeginn in geeigneter Weise hinzuweisen. Es obliegt dem Eigentümer für Schutzvorkehrungen zu sorgen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.). Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen. Für Neupflanzungen im Zusammenhang mit der vorgesehenen Ausweisung im Bebauungsplan ist die Bahnrichtlinie 882 "Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu berücksichtigen.		
22. IHK zu Lübeck (Schreiben vom 22.01.2015)		
22.1 <u>Allgemeines zum Standort</u> Das Plangebiet ist geprägt durch eine hafen-affine, industriell/gewerbliche Nutzung, durch die Unternehmen Gollan Recycling, die LMG Maschinen- und Anlagenbau GmbH, die	---	Zur Kenntnis zu nehmen

Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH & Co. KG sowie die Waggonwerkstatt der Nordic Rail Service GmbH (NRS). Es handelt sich um eine der letzten Industrieflächen, die vom Altstadt-nahen Hafenbetrieb verblieben sind. Mit den vorhandenen Kaianlagen verfügt der Standort über eine Schnittstelle sowohl zur Ostsee als auch - über den Elbe-Lübeck-Kanal an das Binnenwasserstreckennetz. Die Geschäftstätigkeit der oben genannten Unternehmen ist zu einem wesentlichen Teil auf die vorhandenen Standortbedingungen sowie die industrielle Nutzung der Flächen angewiesen. Dazu gehören die Möglichkeiten eines 24 Stunden-Betriebes mit teilweise höheren Lärmemissionen sowie der Hafenumschlag. Im Umfeld des Plangebietes grenzen weitere gewerblich-industrielle Nutzungen wie z.B. östlich die Fa. Brüggen und nördlich der Nordlandkai an. Westlich des Plangebietes verläuft die Bahntrasse Lübeck-Bad Schwartau als Teil der Vogelfluglinie (mit weiteren Anbindungen nach Travemünde, Neustadt/H.-Fehmarn-Dänemark und Eutin-Kiel). Im Einzelnen erheben wir folgende Bedenken gegen die Planinhalte:		
22.2 <u>Masterplan Schlachthofgelände-Roddenkoppel-Nördliche Wallhalbinsel</u> Wir haben bereits 2013 mit der Lübecker Kaufmannschaft und der Kreishandwerkerschaft in einem gemeinsamen Positionspapier zur Nördlichen Wallhalbinsel darauf hingewiesen, dass die Standorte am nordwestlichen Rand der Altstadt nicht isoliert betrachtet werden dürfen (vgl. Anlage). Aus unserer Sicht ist ein Masterplan für das Gebiet vom Schlachthofgelände über die Roddenkoppel bis zur Nördlichen Wallhalbinsel notwendig, der unter Berücksichtigung des Bestandes die möglichen Entwicklungen aufeinander abstimmt. Diese Abstimmung	Primäres Planungsziel ist die Sicherung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Hier spielt vorrangig die Anpassung an die Anforderungen des Lärmschutzes und die Regelung abfallwirtschaftlicher Nutzungen eine tragende Rolle. Eine separate Bauleitplanung wird nicht betrieben. Die Festsetzungen für das Gewerbegebiet, die aufgrund der bestehenden Wohnquartiere und der innenstadtnahen Lage getroffen wurden, implizieren auch für die geplanten Wohnnutzungen auf der Nördlichen Wallhalbinsel eine Verbesserung. Es ist dabei nicht ausgeschlossen, dass zukünftig in einem zweiten Schritt ein Masterplan für ein weiträumigeres Gebiet	z.T. berücksichtigen

sehen wir durch die separat betriebene Bauleitplanung derzeit nicht gewährleistet. Anlage: Positionspapier zur Nördlichen Wallhalbinsel in Lübeck	erarbeitet wird. Zum Positionspapier: Das Positionspapier von 2013 bezieht sich anlassbezogen in der Hauptsache auf die Nördliche Wallhalbinsel (NWHI) und wird daher hier nicht wiedergeben. In Bezug auf die Roddenkoppel ist in dem Positionspapier die Forderung benannt, dass die Planungen für die NWHI und für die Roddenkoppel schlüssig aufeinander abgestimmt werden. Diese Anforderung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf in dem bereits oben dargestellten Umfang Rechnung getragen.	
22.3 <u>Bestandsschutz und Entwicklungsmöglichkeiten für ansässige Unternehmen sichern</u> Mit der Umwandlung der Flächennutzung von einem Industrie- zu einem Gewerbegebiet befürchten wir für die ansässigen Unternehmen erhebliche Beeinträchtigungen der betrieblichen Nutzungsmöglichkeiten. Dies wurde in unseren persönlichen Gesprächen mit den Unternehmen bestätigt. Dabei geht es nicht allein um den Bestandsschutz der aktuell vorhandenen Nutzung, sondern insbesondere um die künftig mögliche Weiterentwicklung der Unternehmen. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Unternehmen in den letzten Jahren teilweise erhebliche Investitionen in den Betriebsstandort getätigt und damit auch ein klares Bekenntnis zu diesem Standort abgegeben haben. Aus unserer Sicht sollte daher die industrielle Nutzung im Plangebiet weitestgehend erhalten bleiben solange die ansässigen Unternehmen weiterhin an diesem Standort festhalten und diese Nutzung für ihre Entwicklung benötigen. Um auch die Interessen anderer Nutzungen in die Überlegungen einzu-	Die Abstufung vom Industriegebiet zu Gewerbegebiet ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge – Nähe zu bestehenden Wohnquartieren und zur Altstadt – geboten. Auch unter Zugrundelegung des derzeit rechtskräftigen B-Plans mit GI-Festsetzung bestehen aufgrund der Gemengelage und gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Einschränkungen für Vorhaben, die im Industriegebiet zulässig sind. Die genehmigten Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz, d.h. die genehmigten und derzeit ausgeübten Nutzungen können weiter betrieben werden. Eine Weiterentwicklung der Unternehmen ist – unter Hin-nahme vertretbarer Einschränkungen die Lager- und Um-schlagstoffe betreffend - weiterhin gewährleistet. Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf geben einen Rahmen für eine große Bandbreite gewerblicher Nutzungen. Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan mit seiner GI-Festsetzung wurde für den seinerzeit bestehenden Werftbetrieb nachvollzogen. Nach Aufgabe der Werftnutzung kon-	Z.T. berücksichtigen

beziehen, wäre im Einvernehmen mit den betroffenen Unternehmen allenfalls eine Abstufung denkbar, die zumindest den nördlichen Teil des Plangebietes weiter als Industriegebiet festlegt.	zentrierten sich im Kernbereich Maschinenbaubetriebe (LMG, Batra), erst seit den 90er Jahren entstand im Norden ein Umschlaghafen für Schüttgüter, Düngemittel und Abfallstoffe. Im Hinblick auf den innerstadtnah gelegenen Standort und die Gemengelage ist es aus Sicht der Hansestadt Lübeck gerechtfertigt, eine mögliche weitere Umstrukturierung hin zu störenden Umschlägen (Abfallstoffe, staubende Schüttgüter) in den übrigen Gebieten der Roddenkoppel zu unterbinden.	
22.4 <u>Keine Beeinträchtigung der angrenzenden gewerblichen Nutzungen</u> Wie bereits beschrieben grenzen im Umfeld des Plangebietes weitere gewerbliche Nutzungen an. Wir verweisen in diesem Zusammenhang insbesondere auf den Standort der Fa. Brüggan auf der östlichen Seite der Trave/Hafenstraße. Das Unternehmen hat in den letzten Jahren umfangreich in den Standort investiert und plant für die kommenden Jahre weitere Maßnahmen zur Weiterentwicklung und Sicherung des Standortes. Zudem bezieht das Unternehmen einen großen Teil seiner Rohstoffe über den Seeweg und ist somit auf den Umschlag mit Schüttgütern (Getreide) angewiesen. Auch diese angrenzenden Unternehmen dürfen durch die Planung in Ihren Entwicklungsmöglichkeiten nicht beschnitten und sollten in das weitere Verfahren von der Stadt aktiv einbezogen werden. Das Verbot des Umschlags von Schüttgütern auf den Flächen G3 und G4 Ost sowie dem SO Hafen darf sich nicht auf den Umschlag an der Östlichen Travesseite auswirken.	Auswirkungen auf den Umschlag auf der östlichen Travesseite wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 nicht erwartet. Zudem ist der Bereich östlich der Trave durch den Bebauungsplan 06.29.00 planungsrechtlich abgesichert.	Zur Kenntnis zu nehmen
22.5 <u>Einzelhandel muss der gewerblichen Nutzung untergeordnet bleiben</u> Der Planentwurf sieht in Teil B — Text Nr. 1.3 eine beschränkte Öffnung für den Einzelhandel vor. Aus unserer Sicht sollte	Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist nunmehr weitgehend beschränkt. Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechen der Anregung enger gefasst. Gemäß dem auszulegenden Entwurf ist u.a. vorgesehen, dass lediglich aus-	Zu berücksichtigen

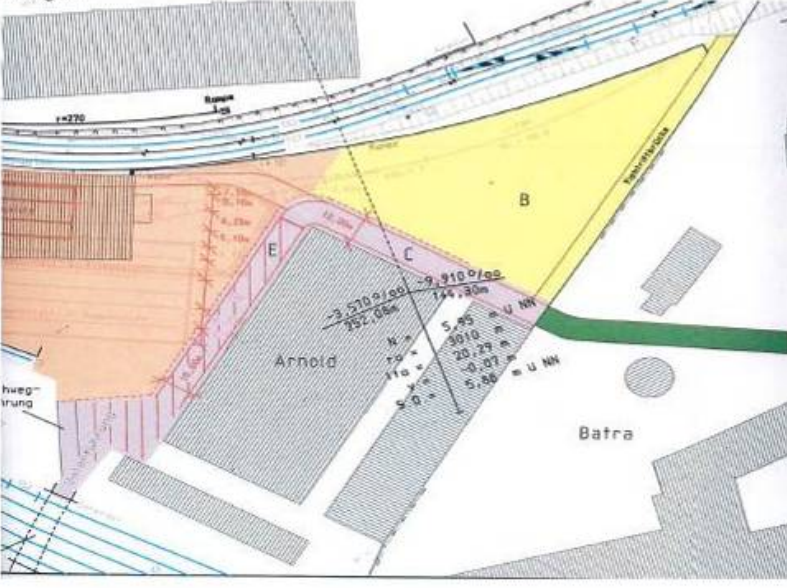
eine Einzelhandelsnutzung in dem Gebiet weitestgehend ausgeschlossen bzw. der gewerblichen Nutzung untergeordnet werden. Uns erschließt sich der Bedarf für eine umfangreichere Einzelhandelsnutzung an diesem Standort nicht. Dieser Abschnitt steht außerdem im Widerspruch zur Festsetzung des Abschnitts 1.4.	nahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zugelassen werden können. In dieser Größenordnung ist eine Ansiedlung mit Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche nicht zu erwarten. Beantragte Vorhaben unterliegen zudem dem Vorbehalt der Ausnahmeprüfung.	
22.6 <u>Wegerecht zur Kaikante</u> Der Planentwurf sieht ein Wegerecht zu Gunsten der Allgemeinheit und zur „Erlebbarkeit“ des historischen Gebäudebestandes vor. Es verläuft u.a. über betrieblich genutzte Gleisanlagen sowie innerhalb einer planfestgestellten Hafenanlage. Aus unserer Sicht ist solch ein Wegerecht derzeit mit den Betriebsabläufen sowie den Anforderungen an die Sicherheit nicht vereinbar. Das Wegerecht sollte daher erst dann durch eine Planänderung eingebracht werden, wenn es im Einvernehmen mit den Unternehmen tatsächlich umgesetzt werden kann.	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich.	Zur Kenntnis zu nehmen
23. Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 14.01.2015)		
Keine Bedenken Nach Kenntnisnahme des Bebauungsplanes teilen wir Ihnen mit, dass seitens der Netz Lübeck GmbH keine Bedenken bestehen.	----	Zur Kenntnis zu nehmen
23.1 <u>Hinweis auf bestehende Leitungstrassen</u> Innerhalb der Bebauungsplanfläche befinden sich in Betrieb befindliche Leitungen, welche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Lübeck GmbH zu sichern sind. Die Lage der Leitungstrassen entnehmen Sie bitte den beigefügten Plänen. (s. Leitungsübersichten)	Die Absicherung durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen. Es werden die vorhandenen Gashochdruckleitungen (Blätter 51624, 11115, 7385) und Wasserleitungen (Blatt 11115) im Plangebiet berücksichtigt. Eine Absicherung von Mittel- und Niederspannungsleitungen ist nicht erforderlich.	zu berücksichtigen
23.2 <u>Hinweis auf Netztransformatorenstation</u>	Die Netztransformatorenstation wird nachrichtlich mit einem	zu berücksichtigen

Ferner befindet sich innerhalb des Flurstückes 45/22 eine in Betrieb befindliche Netztransformatorenstation für die ebenfalls eine entsprechende Eintragung notwendig ist.	entsprechenden Symbol in der Planzeichnung gekennzeichnet.	
23.3 <u>Hinweis auf Löschwasserversorgung</u> Hinsichtlich der Löschwasserversorgung teilen wir Ihnen mit, dass wir diese nur über die Einsiedelstraße zur Verfügung stellen können.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
24. Lübecker Hafengesellschaft mbH (Schreiben vom 17.12.2014)		
24.1 <u>Ablehnung von Ausschluss</u> Aus Sicht der LHG und unserem Tochterunternehmen NRS möchten wir folgende Anmerkungen zu der bisherigen Planung machen: Zukünftig soll der Umschlag von Massengütern und Abfällen verboten werden. Speziell der Umschlag von Massengütern muss aus wirtschaftlichen Gründen und zur Standortsicherung Roddenkoppel erhalten bleiben. Der Umschlag und das Lagern von Stückgütern sollen weiterhin möglich bleiben.	Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, den Umschlag und die Lagerung staubender Schüttgüter und Abfallstoffe in innenstadtnaher Lage und vis a vis der Nördlichen Wallhalbinsel auszu-schließen. Der Hafen wird bereits länger in der Hauptsache für den Umschlag von Stückgütern (Holzumschlag) genutzt. Ein Umschlag von Schüttgütern drängt sich auch aufgrund der schmalen Landfläche zwischen Kaikante und Gleisanlagen nicht auf. Die derzeit praktizierte Hafennutzung wird somit nicht eingeschränkt. Ein ergänzender Aspekt für den Ausschluss des Abfallumschlags ist das südlich an den SO Hafen angrenzende FFH-Travetal. Auch in SO-Gebieten mit der Bestimmung Hafen dürfen bauplanungsrechtliche Festsetzungen im B-Plan getroffen werden. Das gilt sowohl für das Festsetzen von Schallkontingen-ten als auch für weitere Nutzungen, solange sie die Zweckbe-stimmung nicht unzumutbar eingrenzen. Ziel ist es, die Ha-fennutzung an dieser Stelle zu sichern und verträglich mit den umliegenden Wohnnutzungen zu gestalten. Für die Flächen der NRS bleiben die Lagerung und der Um-schlag von Abfall und Schüttgütern ebenso weiterhin ausge-schlossen. Davon nicht betroffen sind die Lagerung und der Umschlag von Stückgütern. Die NRS betreibt eine bis 2033	Nicht zu berücksich-tigen

	befristet genehmigte Waggonreperaturwerkstatt.	
24.2 <u>Kritisieren des öffentlichen Gehrechtes im Plangebiet</u> Die Realisierung eines Fuß-/Uferweges entlang der Kaikante und über angemietete Flächen der LHG/NRS sehen wir aus Sicherheitsgründen und aus ISPS-Gründen sehr kritisch. Hier stellt sich vor allem die Frage, wer die Kosten für Herstellung und Bewirtschaftung dieses Weges übernimmt und wer die Verkehrssicherungspflicht trägt. (z.Bsp. Winterdienst).	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich.	Zu berücksichtigen
24.3 <u>Fragen zur inneren Erschließungsstraße</u> Aktuell ist die Straße zur NRS als Privatweg gewidmet. In der neuen Planung ist die Nutzung für den öffentlichen Verkehr geplant. Sollte eine öffentliche Nutzung vorgesehen werden, ist die Straße dementsprechend incl. eines Fuß-/Radweges auszubauen. Zulieferverkehr incl. ggf. Schwertransporte müssen das NRS Gelände fahrtechnisch sicher erreichen können. Wer trägt die Ausbaukosten? Die Eigentumsverhältnisse incl. Wegerechte sind hier zu klären und anzupassen, auch in Hinblick der Verkehrssicherungspflicht.	Eine Entwicklung des Gewerbestandortes, einhergehend mit einer Umplanung der inneren Erschließung ist nicht Bestandteil der Planung. Das ursprünglich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Wendehammer zu Gunsten der Allgemeinheit wird zukünftig nicht mehr festgesetzt. Somit bedarf es auch keiner Neuregelung bezüglich der Finanzierung, Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltung der inneren Erschließungsstraße. Die private Erschließung verbleibt so wie im Bestand vorhanden (Nutzungsrechte zugunsten der jeweiligen Grundstückseigentümer). Erforderliche Wendungen von Fahrzeugen müssen somit die anliegenden Grundstückseigentümer auch weiterhin auf ihren eigenen Grundstücken ermöglichen. Es ist dabei grundsätzlich möglich, dass die Eigentümer privatrechtlich eine Wendeanlage im südlichen Bereich einrichten und hierzu Nutzungsrechte vereinbaren. Eine Wendemöglichkeit könnte so z.B. um den Luftschutzbunker eingerichtet werden. Dieser Bereich ist sowieso von Leitungsrechten belegt und kann de facto nicht bebaut werden.	Zu berücksichtigen
24.4 <u>Frage nach Sanierungskosten für Brückenunterführung</u> Die bisherige Unterführung weist einen erheblichen Instand-	Die Unterführung befindet sich im Eigentum der HL und in der Verwaltung der LPA. Zu der Unterführung trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Ob die Unterführung weiterhin für Hafenbelange benötigt und ggf. saniert wird, bleibt der	Zur Kenntnis nehmen

setzungsrückstau auf. Wer trägt die Sanierungskosten?	Entscheidung der LPA vorbehalten.	
24.5 <u>Hinweis auf Höhenfestsetzungen</u> Die max. zulässigen Bauhöhen im Bereich NRS waren noch nicht im Entwurf eingetragen. Eine 2-geschossige Bebauung existiert aktuell, es ist jedoch gem. NRS Baugenehmigung 2.BA für eine 3-geschossige Bebauung genehmigt. Diese Höhen sind im B-Plan zu berücksichtigen. Wir möchten zudem darauf hinweisen, dass die bisherigen Bauhöhen evtl. durch den Bau von Hochlagern/Lagerhallen im Rahmen eines möglichen Warenverteilungszentrums überschritten werden. Der Bau und Standort eines solchen Zentrums in Bezug auf die feste Fehmarnbeltquerung wird aktuell durch die LPA bzw. eines externen Gutachters bewertet. Die Informationen und Erkenntnisse aus dem Gutachten sollten auf jeden Fall in dem B-Plan Berücksichtigung finden.	Die genehmigte dreigeschossige Bebauung mit neun Meter Höhe liegt unter der im Planentwurf festgesetzten Oberkante und wird somit berücksichtigt. Gebäudehöhen für Logistikhallen mit ihren Hochregallagern werden nicht ermöglicht. Warenverteilzentren scheiden u.a. aus verkehrlichen Gründen an diesem innenstadtnahen Standort aus und sind in Bezug auf die maximal zulässigen Gebäudehöhen nicht zu berücksichtigen. Auch aufgrund der Lage innerhalb der ausgewiesenen Pufferzone zum UNESCO-Weltkulturerbe Lübecker Altstadt und den Sichtbeziehungen von der Katharinenstraße auf die Altstadt wird die Gebäudehöhe begrenzt.	z.T. berücksichtigen
24.6 <u>Hinweis auf bestehende Baugenehmigungen</u> Der neue B-Plan darf bestehende Baugenehmigungen von der LHG/NRS nicht negativ beeinflussen. Vor allem in Hinblick auf das Thema Lärm, darf es zu keinen zusätzlichen Auflagen bzgl. Lärmschutz oder Arbeitszeiten (Schichtbetrieb) kommen.	Für die beantragten Vorhaben wurden Ausnahmen von der Veränderungssperre erteilt. Im Rahmen der Antragstellung hat die NRS die Vereinbarkeit mit den geplanten Kontingenten auch für einen Dreischichtbetrieb nachgewiesen. Das bei der Vorhabenprüfung zusätzlich ermittelte Relevanzkriterium ist in die Festsetzungen zu den Kontingenten aufgenommen worden. Die Genehmigungen wurden mit den ermittelten Auflagen zur Emissionsbegrenzung erteilt und werden somit durch die geplanten Festsetzungen nicht eingeschränkt.	Zu berücksichtigen
24.7 <u>Frage nach Kostenübernahme</u> Wer trägt evtl. Kosten für grundbuchamtliche Änderungen oder Mietsvertragsänderungen zwischen den existierenden Mietparteien?	Die Vertragsgestaltung obliegt den betroffenen Parteien. Die Frage wird zur Kenntnis genommen und betrifft keine Inhalte des Bauleitplanes.	Zur Kenntnis zu nehmen
24.8 <u>Kritik an der freigehaltenen Kaikante</u> Es soll ein 10 bzw. 20 m Streifen ab Kaikante nicht bebaut	Das Zurückspringen der Baugrenzen im Bereich der Kaikanten begründet sich in der Lage innerhalb der ausgewiesenen	Nicht zu berücksichtigen

werden dürfen. Dies sehen wir kritisch, da für den Umschlag von bestimmten Gütern evtl. eine Bebauung ab Kaikante notwendig wird.	Pufferzone zum UNESCO-Weltkulturerbe Lübecker Altstadt. Der Güterumschlag selbst wird in diesen Bereich nichtsdesto trotz möglich sein. Für den im SO-Hafen zulässigen und praktizierten Stückgutumschlag erschließt sich das Erfordernis einer Bebauung nicht.	
24.9 <u>Hinweis auf Rangiertätigkeiten</u> Die Rangiertätigkeiten von/zu der NRS Werkstatt dürfen durch den B-Plan zu keinen zusätzlichen Einschränkungen führen.	Rangiertätigkeiten auf öffentlichen Verkehrsanlagen fallen nicht unter Gewerbelärm und sind daher von der Kontingenzierung nicht erfasst.	Zur Kenntnis zu nehmen
24.10 <u>Hinweis auf UNESCO-Weltkulturerbe</u> Die Stadt Lübeck ist UNESCO Weltkulturerbe. Evtl. Auflagen oder Beschränkungen aus diesem Status sollten keinen Einfluss auf den B-Plan haben.	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sowohl die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege als auch die Belange der Wirtschaft zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 und Nr. 8 Baugesetzbuch). Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Somit wird auch der UNESCO-Weltkulturerbestatus berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.	Nicht berücksichtigen
24.11 <u>Flächenverfügbarkeit im Bereich des geplanten Wendehammers</u> Der geplante Wendehammer liegt nach jetziger Planung auf unserem Mietgrundstück. Diese Fläche wird seitens der NRS betrieblich benötigt und würde daher als Wendehammer nicht zur Verfügung stehen. Hier ist die Planung anzupassen.	Das ursprünglich festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit Wendehammer zu Gunsten der Allgemeinheit wird zukünftig nicht mehr festgesetzt.	Zu berücksichtigen
24.12 <u>Erweiterung Baufenster im GE5 und GE4 West</u> Die heute gemietete Dreiecksfläche (s. Anlage 2, gelbe Fläche) liegt gem. dem Entwurf außerhalb der Bebauungsgrenzen. Für eine mögliche Weiterentwicklung der NRS wird diese Fläche betrieblich benötigt. Bitte daher die Bebauungsgrenze anpassen.	Aufgrund des Verzichts auf die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes samt Wendehammer an dieser Stelle wurden die Baufenster entsprechend vergrößert.	Zu berücksichtigen

Anlage 2 		
24.13 <u>Bestätigung der Emissionskontingente</u> Die auf den NRS Gebiet festgesetzten Emissionskontingente $L_{eq} = 60$ dB(A) tags und 47 dB(A) nachts sind bereits während der Baugenehmigung zum 2. BA mit Tätigkeitsbeschreibungen für den 3-Schichtbetrieb ausführlich mit der Anwendung des Relevanzkriteriums von 12 dB(A) mit unseren hinzugezogenen Fachleuten von der Fa. Lairm Consult - Herrn Burandt diskutiert und als ausreichend bewertet worden. Diese Werte müssen im B-Plan Berücksichtigung finden bzw. sollten nicht unterschritten werden.	Die geplanten Kontingente zzgl. der ermittelten Relevanzkriterien für tags und nachts sind in den Lärmfestsetzungen berücksichtigt.	Zur Kenntnis zu nehmen
24.14 <u>Hinweis auf bestehende Genehmigungen</u> Teile der B-Plan Fläche sind heute als Industriegebiet ausgewiesen. Die gesamte B-Planfläche soll zukünftig nur noch als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Durch diese neue Einstufung dürfen bestehende Genehmigungen ihre Gültigkeit	Die Abstufung vom Industriegebiet zu Gewerbegebiet ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge – Nähe zu bestehenden Wohnquartieren und zur Altstadt – geboten. Auch unter Zugrundelegung des derzeit rechtskräftigen B-Plans mit GI-Festsetzung bestehen aufgrund der Gemenge-	Zur Kenntnis zu nehmen

nicht verlieren (Bestandsschutz) bzw. so angepasst werden müssen, dass sie den Auflagen aus einem Gewerbegebiet entsprechen. Inwieweit sich die Änderung auf eine Vermarktung der Flächen negativ auswirkt ist zu bedenken und zu bewerten.	lage und gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Einschränkungen für Vorhaben, die im Industriegebiet zulässig sind. Die genehmigten Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz, d.h. die genehmigten und derzeit ausgeübten Nutzungen können weiter betrieben werden. Eine Weiterentwicklung der Unternehmen ist – unter Hinnahme vertretbarer Einschränkungen die Lager- und Umschlagstoffe betreffend - weiterhin gewährleistet. Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf geben einen Rahmen für eine große Bandbreite gewerblicher Nutzungen. Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan mit seiner GI-Festsetzung wurde für den seinerzeit bestehenden Werftbetrieb nachvollzogen. Nach Aufgabe der Werftnutzung konzentrierten sich im Kernbereich Maschinenbaubetriebe (LMG, Batra), erst seit den 90er Jahren entstand im Norden ein Umschlaghafen für Schüttgüter, Düngemittel und Abfallstoffe. Im Hinblick auf den innerstadtnah gelegenen Standort und die Gemengelage ist es aus Sicht der Hansestadt Lübeck gerechtfertigt, eine mögliche weitere Umstrukturierung hin zu störenden Umschlägen (Abfallstoffe, staubende Schüttgüter) in den übrigen Gebieten der Roddenkoppel zu unterbinden.	
24.15 <u>Gleisanlagen im GE5</u> Die Gleisanlage der NRS ist als Bahnanlage planfestgestellt und darf von dem B-Plan deshalb nicht negativ beeinflusst werden.	Die vorhandenen Gleisanlagen im GE5 werden zukünftig als Bahnanlagen nach § 9 (6) BauGB nachrichtlich dargestellt. Im südlichen Bereich werden Höhenfestsetzungen für die dort befindlichen bahnzugehörigen Gebäude getroffen, die allerdings über den Höhen des Bestandes liegen.	Zu berücksichtigen
25. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 15.01.2015)		

25.1 <u>Keine Bedenken</u> Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
26. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 08.01.2015)		
26.1 <u>Keine Bedenken</u> Die Gemeinde Stockelsdorf hat zur Aufstellung des vorgenannten Bauleitplanes weder Bedenken noch Anregungen vorzubringen.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
27. Hauptzollamt Kiel (Schreiben vom 13.01.2015)		
27.1 <u>Keine Bedenken</u> Bei dem geplanten Vorhaben werden keine zollrechtlichen Belange beeinträchtigt und es bestehen auch keine sonstigen Bedenken. Dem Vorhaben steht daher aus Sicht des Hauptzollamtes Kiel nichts entgegen.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
28. Bundesnetzagentur (Schreiben vom 07.01.2015)		
28.1 <u>Hinweis auf Zusammenhang Gebäudehöhe und Richtfunkstrecken</u>	Im Plangebiet bestehen Gebäude mit einer Höhe von über 20m und diese Höhenentwicklung wird auch zukünftig zulässig sein.	Zur Kenntnis zu nehmen

Ihr o.g. Schreiben bezieht sich auf das Verfahren der Bauleit- oder Flächennutzungsplanung bzw. auf das Genehmigungsverfahren nach dem BImSchG. Die von Ihnen hiermit veranlasste Beteiligung der Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (BNetzA) steht auch im Zusammenhang mit der Frage, ob durch die Planungen der Betrieb von Richtfunkstrecken beeinflusst wird. Dazu, wie auch zu dem o.g. Bebauungsplan, teile ich Folgendes mit:

Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 22.06.2004 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann daher z.B. in Planungs- und Genehmigungsverfahren im Rahmen des Baurechts bzw. zum Schutz vor Immissionen einen Beitrag zur Störungsvorsorge leisten, indem sie Namen und Anschriften der für das Baugebiet in Frage kommenden Richtfunkbetreiber identifiziert und diese den anfragenden Stellen mitteilt. Somit werden die regionalen Planungsbetreiber in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren.

Zu den von Ihnen aufgezeigten Planungen teile ich Ihnen mit, dass Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke unter einer Bauhöhe von ca. 20 m allgemein nicht sehr wahrscheinlich sind. Den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen kann ich nicht entnehmen, dass diese Höhe bei der neu geplanten Raumnutzung überschritten werden soll. Auf entsprechende Untersuchungen zum vorsorglichen Ausschließen von Richtfunkstörungen durch neue Bauwerke kann daher im vorliegenden Fall verzichtet werden. Bitte beachten Sie diesen Sachverhalt bei zukünftigen Planungen. Das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit ge-

sig sein. Die Hansestadt Lübeck geht trotzdem davon aus, dass sich keine Richtfunkstörungen aufgrund der Planinhalte ergeben.

ringer Bauhöhe ist nicht erforderlich. Bei dennoch eingehenden Anfragen zu Bauplanungen mit niedrigem Höhenniveau wird in der Regel durch die BNetzA nicht Stellung genommen. Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA werden durch die Planungen nicht beeinträchtigt. Falls sich Ihre Bitte um Stellungnahme ggf. auch auf die im Plangebiet zu berücksichtigenden Leitungssysteme bezieht, möchte ich darauf hinweisen, dass die BNetzA selbst über keine eigenen Leitungsnetze verfügt. Sie kann auch nicht über alle regional vorhandenen Kabeltrassen Auskunft erteilen, da das Führen entsprechender Datenbestände nicht zu ihren behördlichen Aufgaben gehört. Angaben über Kabelsysteme im Planbereich (z.B. Kabellinien für die Kommunikation, Energieleitungen u. ä.) können daher nur direkt bei den jeweiligen Betreibern oder den Planungs- bzw. Baubehörden vor Ort eingeholt werden. Meine weitere Beteiligung an den Planverfahren ist nicht erforderlich, sofern sich im weiteren Verfahrensverlauf kein Bauwerk über 20m ergibt.		
29. Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Schreiben vom 15.01.2015)		
29.1 <u>Hinweis auf Ausbaumöglichkeiten</u> Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan	---	Zur Kenntnis zu nehmen

des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.		
30. Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 29.12.2014)		
30.1 <u>Bereits ausreichend berücksichtigt</u> Der Stadtverkehr gibt keine Stellungnahme ab, da wir unter Punkt 2.1.4. "Verkehrliche Erschließung - ÖPNV-Erschließung" mit aufgeführt wurden. Wir gehen davon aus, dass weder die Einsiedelstraße noch die Josephinenstraße von den Baumaßnahmen betroffen sein werden.	Es sind keine baulichen Änderungen im Bereich Einsiedelstraße oder Josephinenstraße geplant. Zumal es sich um teilweise planfestgestellte Bereich handelt.	Zur Kenntnis zu nehmen
31. TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 16.01.2015)		
31.1 <u>Nicht betroffen</u> Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt. Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
32. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 06.01.2015)		
32.1 <u>Keine Bedenken</u> Zu der o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
33. Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 22.01.2015)		

Nicht betroffen Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange des 110-kV Netzes der Schleswig-Holstein Netz AG. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.	---	Zur Kenntnis zu nehmen
--	------------	-------------------------------

Teil B: Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Bedenken, Anregungen, Hinweise	Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/ Behandlung
34. Gollan Recycling GmbH (Schreiben vom 22.12.2014)		
34.1 <u>Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen im Gebiet GE 4 West auf einer Höhe von 14,00 m üNN</u> Dieser Entwurfsfestlegung widersprechen wir, da bei einer vorhandenen mittleren Geländehöhe von 10,50 m üNN im Bereich des oberen Grundstücks diese Festlegung zu einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 3,50 m führen würde. Wir benötigen im gesamten Bereich GE 4 West eine Festlegung von 14,00 m realer Gebäudehöhe.	Die Höhenfestsetzung wurde im Planentwurf überarbeitet und liegt mit 25,0m üNNH über den hier geäußerten Bedarfen.	Zu berücksichtigen
34.2 <u>Zugangsrecht der Allgemeinheit im Bereich der Kaianlage und im süd-westlichen Bereich des Gebietes GE 4 Mitte</u> Aus betrieblichen und verkehrssicherungstechnischen Gründen widersprechen wir dieser Entwurfsfestlegung.	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich.	Zu berücksichtigen
34.3 <u>Festlegung „Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätte einen Anteil von 30% an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten“</u> Einen Anteil von 30% Verkaufsfläche an der Bruttogeschossfläche ist für unsere geplante Nutzung, Verkauf von Schüttgütern in Lagerboxen, zu gering. Wir benötigen eine Festlegung von 50%.	Schüttgüter wie Sande, Steine und Erden werden üblicherweise in Bau- und Gartenmärkten angeboten. Größere Bau- und Gartenmärkte sind auf dem Gebiet der Roddenkoppel nicht zulässig, da Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² nur ausnahmsweise zugelassen werden können (s. textl. Fests. 1.3). Der hier auf einem geplanten Recyclinghof geplante Verkauf der o.a. Stoffe ist ebenfalls nicht von dem Verkauf von Pro-	Zu berücksichtigen

	dukten an Endverbraucher als zulässiger Bestandteil eines verarbeitenden bzw. produzierenden Gewerbebetriebs erfasst (s. textl. Fests. 1.4), da die Stoffe nur zum Teil und nicht vollumfänglich vor Ort hergestellt werden. Der Verkauf von Produkten eines Recyclinghofes ist daher als atypisch einzustufen. Der geplante Verkauf von Schüttgütern auf dem Recyclinghof wird daher als ausnahmsweise zulässiger Bestandteil von Vorhaben im GE2 West aufgenommen.	
34.4 <u>Festlegung des Schallkontingentes in dem Gebiet GE4 West tagsüber</u> Dieser Entwurfsfestlegung widersprechen wir, da das flächenbezogene Schallkontingent für die Fläche GE 4 West zu gering ist. (Real tagsüber ein maximales Kontingent von 49 dB(A) gegenüber der Wohnbebauung Elisenstraße 10.)	Der Widerspruch wird zur Kenntnis genommen. Die Hansestadt Lübeck beruft sich auf die eigens angefertigte Schalltechnische Untersuchung. Demnach wird vor der Ermittlung der festgesetzten Emissionskontingente die Vorbelastung an den maßgeblichen Immissionsorten durch die bereits vorhandenen gewerblich genutzten Flächen ermittelt.	Nicht berücksichtigen
34.5 <u>Festlegung der Baugrenze GE4 Mitte im Bereich der Kaianlage</u> Der Entwurf sieht zwischen der Kaikante und der Baugrenze einen Abstand von ca. 10,00 Meter (aus Plan gemessen) vor. Wir möchten an dieser Stelle einen Abstand von 5,00 Meter vorschlagen.	Das Zurückspringen der Baugrenzen im Bereich der Kaikanten begründet sich in der Lage innerhalb der ausgewiesenen Pufferzone zum UNESCO-Weltkulturerbe Lübecker Altstadt. An der benannten Stelle ist bereits aufgrund der spezifischen Lage am Wallhafen und unter Berücksichtigung des Bestandsgebäudes mit 11,50 m der engste Abstand zur Kaikante festgesetzt, in den übrigen Bereichen sind 20 m festgesetzt. Diese Abstände hält die Hansestadt Lübeck für angemessen.	Nicht berücksichtigen
34.6 <u>Festlegung unseres Grundstücks im Bereich GE4 Mitte als Fläche, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind</u> Für unser o.g. Grundstück wurden vom damaligen Insolvenzverwalter RA Karsten Tötter (2008) und von uns (2012) in enger Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck, Fachbereich 03 – Umwelt, Sicherheit und Ordnung, umfangreiche Gutach-	Die Gutachten wurden von der Hansestadt Lübeck angefordert. Die als belastet gekennzeichneten Flächen wurden im Bebauungsplanentwurf entsprechend angepasst. Es erfolgt weiterhin der Hinweis, dass Eingriffe in die Böden fachgutachterlich begleitet werden müssen.	Zu berücksichtigen

ten bezüglich der Gefährdungseinschätzung in Auftrag gegeben. Diese Gutachten vom Ing.-Büro Mücke, Bad Schwartau, kommen zum Ergebnis, dass es auf dem Grundstück zwei „Hotspots“ von kontaminierten Flächen gibt. Zum einen im Bereich der ehemaligen Zahnradfräseerei-Halle und in einem Bereich der Kaifläche. Der Bereich der Kaifläche wurde von uns gutachterlich begleitet im Jahre 2013 saniert, so dass zum jetzigen Zeitpunkt nur noch der Boden im Bereich der Halle Zahnradfräseerei mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist. Dieser Bereich wird in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck mittels Grundwassermonitoring überwacht. Daher widersprechen wir der Entwurfsfestlegung, die fast das gesamte Gebiet GE4 Mitte als Bereich mit Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, kennzeichnet. Real handelt es sich bei der vorhandenen kontaminierten Fläche aber um einen lokal begrenzten Bereich. Die entsprechenden Gutachten können wir ihnen gerne zur Verfügung stellen.		
35. HW Immobilien GmbH & Co.KG Nord (Schreiben vom 18.12.2014)		
35.1 <u>Hinweis auf bestehende Nutzungen</u> Wir haben die Immobilie LMG erworben, um dort die geprägte industrielle Produktion fortzuführen. Die Abstufung von GI- auf GE Gebiet könnte sich zukunftsweisend nachteilig auswirken. Darum sollte langfristig sichergestellt sein, dass der Bestandsschutz und die vorhandene zulässige Produktion langfristig sichergestellt bleiben.	Die Abstufung vom Industriegebiet zu Gewerbegebiet ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge – Nähe zu bestehenden Wohnquartieren und zur Altstadt – geboten. Auch unter Zugrundelegung des derzeit rechtskräftigen B-Plans mit GI-Festsetzung bestehen aufgrund der Gemengelage und gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Einschränkungen für Vorhaben, die im Industriegebiet zulässig sind. Die genehmigten Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz, d.h. die genehmigten und derzeit ausgeübten Nutzungen können weiter betrieben werden. Eine Weiterentwicklung der Unternehmen ist – unter Hinnah-	Zur Kenntnis zu nehmen

	me vertretbarer Einschränkungen die Lager- und Umschlagstoffe betreffend - weiterhin gewährleistet. Die Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf geben einen Rahmen für eine große Bandbreite gewerblicher Nutzungen. Der derzeit noch rechtskräftige Bebauungsplan mit seiner GI-Festsetzung wurde für den seinerzeit bestehenden Werftbetrieb nachvollzogen. Nach Aufgabe der Werftnutzung konzentrierten sich im Kernbereich Maschinenbaubetriebe (LMG, Batra), erst seit den 90er Jahren entstand im Norden ein Umschlaghafen für Schüttgüter, Düngemittel und Abfallstoffe. Im Hinblick auf den innerstadtnah gelegenen Standort und die Gemengelage ist es aus Sicht der Hansestadt Lübeck gerechtfertigt, eine mögliche weitere Umstrukturierung hin zu störenden Umschlägen (Abfallstoffe, staubende Schüttgüter) in den übrigen Gebieten der Roddenkoppel zu unterbinden.	
35.2 <u>Hinweis auf Produktion von Windkraftanlagen</u> Wie in Ihrer Begründung zum Ausdruck kommt, haben Sie zur Kenntnis genommen, dass wir den Maschinen- und Anlagenbau um die Windkraftproduktion erweitert haben. Hierfür wird langfristig die Hafenanlage genutzt, deren Bestandsschutz auf jeden Fall sichergestellt sein muss (Die Produktion auf Windkraftanlagen ist ein Beitrag zum Umweltschutz und sichert Arbeitsplätze).	Genehmigte Nutzungen bzw. Bestehende Genehmigungen haben Bestandsschutz. Unter Einhaltung der Emissionskontingente sind Produktionstätigkeiten auf dem Betriebsgelände / im Bereich der Kaikante zulässig.	Zur Kenntnis zu nehmen
35.3 <u>Anregung zur Herausnahme aus dem Denkmalschutz</u> Sie haben einen Teil der vorhandenen Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Da das vorhandene Gebäude Tudorhalle baulich sehr stark abgängig ist, gibt es derzeit hinsichtlich der weiteren Nutzung noch keine Vorstellungen. Da der weitere Verfall nicht aufzuhalten ist, regen wir an, das Gebäude aus der Denkmalwürdigkeit herauszunehmen.	Die Einstufung als schützenswürdiges Gebäude oder Ensemble im Sinne des Denkmalschutzes wird durch die Denkmalschutzbehörde vorgenommen. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen keine Überprüfungen zur Eintragung oder Löschung aus der Denkmalschutzliste. Nichtsdestotrotz besteht für den Eigentümer der baulichen Anlagen die Möglichkeit, sein Anliegen an die Denkmalschutzbehörde heran zu tragen.	Nicht berücksichtigen

35.4 <u>Das Industriegebiet Einsiedelstraße/Roddenkoppel ist stadtbildprägend und sollte erhalten bleiben.</u>	Durch das Bauleitplanverfahren werden keine Gebäudeabrisse vorbereitet, die bauliche Situation wurde mit den Festsetzungen berücksichtigt und kann erhalten bleiben.	Zur Kenntnis zu nehmen
36. HW Immobilien GmbH & Co.KG Nord (Schreiben vom 15.01.2015)		
36.1 <u>Bedenken zum geplanten Uferweg</u> Ergänzend zum Schreiben der HW-Immobilien GmbH & Co.KG Nord vom 18.12.2014 teile ich Ihnen im Auftrage der v.g. Gesellschaft mit, dass wir bezüglich der Anlegung des von Ihnen geplanten Uferweges erhebliche Bedenken anmelden. Wir werden nicht zulassen, dass der Uferweg aus betriebstechnischen sowie sicherheitstechnischen Gründen auf unserem Gelände angelegt wird und werden mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln gegen Ihr geplantes Vorhaben wehren. Sofern Sie nähere Begründungen zur Ablehnung benötigen, können wir diese zeitgerecht nachreichen.	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich.	Zu berücksichtigen
37. Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH und Co. KG (Schreiben vom 15.01.2015) (anwaltlich vertreten)		
37.1 <u>Ablehnung der Lärmkontingentierung</u> Die beabsichtigte Planung der Hansestadt Lübeck ist für meine Mandantin nicht hinnehmbar. Die Umsetzung dieser Planung wird zu einer rechtlichen Überprüfung durch ein Normenkontrollverfahren führen müssen. Denn die beabsichtigte Planung wird zu einer abwägungsrelevanten Verschlechterung für die Industriefläche meiner Mandantin führen. Damit sinken die Immissionsrichtwerte von jetzt zulässigen 70/70 dB(A) auf dann nur noch 60/47 dB(A). Denn das vorhandene Industriegebiet GI wird zu einem Gewerbegebiet GE2 herabgezont und eine Lärmkontingentierung auf der Grundlage eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO vorgenommen.	Die „Geräuschkontingentierung“ stellt auf die den Betrieben genehmigte Situation ab, eine Einschränkung besteht höchstens insofern, als dass den Betrieben maximal die nach TA Lärm zulässige Schallemission zugestanden wird. Die Kontingente der gewerblich genutzten Flächen wurden so optimiert, dass an den maßgeblichen Immissionsorten in den benachbarten Wohngebieten, an denen bereits in der Bestandssituation eine Überschreitung der maximal für das Wohnen zulässigen Immissionsrichtwerte vorliegen, keine Verschärfung der Konfliktsituation eintritt. Insofern wird der Betrieb nicht eingeschränkt, sondern lediglich auf die Emissionen begrenzt, die im Bestand bereits nicht überschritten werden dürfen.	Nicht berücksichtigen

37.2 <u>Zweifel an der Einstufung als Gewerbegebiet für die Einsiedelstraße 22</u> Die Schalltechnische Untersuchung vom 11.10.2013 weist einen schweren Fehler auf, auf den ich bereits jetzt hinweisen muss: In der Schalltechnischen Untersuchung wird auf S. 6 dem Grundstück Einsiedelstraße (nicht: „Einsiedlerstraße“) eine Gebietseinstufung Gewerbegebiet GE und ein „Schutzniveau“ Mischgebiet MI zugebilligt. Sowohl die Gebietseinstufung als auch das angenommene Schutzniveau sind unzutreffend. Maßgeblich für die Art der Gebietseinstufung sind nicht die Darstellungen des Flächennutzungsplanes, sondern ausschließlich die Festsetzungen des qualifizierten Bebauungsplanes 190 „Vorwerker Hafen“. Dieser Bebauungsplan setzt für das Grundstück Einsiedelstraße 22 nicht wie in der Schalltechnischen Untersuchung angenommen ein Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO fest, sondern ein Industriegebiet nach § 9 BauNVO. So ergibt es sich aus der Ausfertigung des Bebauungsplanes, so ist es zutreffend auf S. 21 der Begründung zum Bebauungsplan-Vorentwurf wiedergegeben, so wurde es dem jetzigen Bewohner des Hauses Einsiedelstraße 22 in der Abrissverfügung vom 03.12.2013 zum Az. 2548/2013 Hei verbindlich mitgeteilt und so haben Sie dieses auch im Schreiben vom 12.01.2015 direkt an meine Mandantin festgestellt. Daraus ergibt sich die rechtliche Konsequenz, dass das Grundstück Einsiedelstraße 22 gegenwärtig einer Lärmbelastung von 70/70 dB(A) ausgesetzt werden darf. OVG Schleswig, Urteil vom 06.06.2011 zum Az. 1 KN 10/10 - Nach dieser Entscheidung ist maßgeblich für das Schutzniveau eines Wohnhauses in einer faktischen Gemengelage (Wohnhaus im Industriegebiet) zunächst einmal immer die	Das Wohngebäude Einsiedelstraße 22 wurde in der schalltechnischen Untersuchung mit den Immissionsrichtwerten 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht beurteilt. Wenn die tatsächliche Ausweisung nicht GE ist, sondern das Gebäude in einem undefinierten Bereich liegt, könnte auch eine Beurteilung entsprechend eines Kern- oder Mischgebietes erfolgen. Aus schalltechnischer Sicht ist die Anwendung der Immissionsrichtwerte für Industriegebiet auf ein Wohnhaus keinesfalls möglich. Wohnen ist in einem Industriegebiet nicht zulässig - lediglich betriebsbezogen für Betriebsleiter etc. -, schon die Existenz des Wohnhauses widerspricht faktisch dem Industriegebiet. Die schalltechnische Beurteilung erfolgte deshalb nach den Immissionsrichtwerten für Gewerbegebiete. Auch planungsrechtlich lässt sich kein GI-Status herleiten: das Grundstück Einsiedelstraße 22 befindet sich im rechtskräftigen Bebauungsplan auf einer festgesetzten Verkehrsfläche. In eine Abwägung müssen alle Belange eingestellt werden. Die rechtmäßig aufgenommene Wohnnutzung zählt dazu und muss als solche berücksichtigt werden. Da die Wohnnutzung in den 50er Jahren auf einem städtischen Erbbaurechtsgrundstück entstand, welches im nachfolgenden B-Plan 1965 mit der Festsetzung Verkehrsfläche überplant wurde, die sowohl an ein MI als auch an ein GI grenzt, kann sie durchaus	Nicht berücksichtigt
---	--	-----------------------------

letzte Gebietseinstufung. Nach der zitierten Entscheidung des OVG Schleswig entspricht selbst bei einer faktischen Gemengelage die innerhalb eines Plangebietes zumutbare Lärmbelastung in der Regel den entsprechenden Orientierungswerten DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau -.

Nach dem Urteil des OVG Schleswig existiert entgegen der Annahme in der schallschutztechnischen Untersuchung kein rechtlicher Grund, einem Wohnhaus in einem Industriegebiet aufgrund des Aufeinandertreffens unvereinbarer Nutzungen ein besseres als das bisherige Schutzniveau zuzugestehen. Davon scheint in der Schallschutztechnischen Untersuchung aber ausgegangen worden zu sein.

Dort ist von einer schutzbedürftigen Wohnbebauung auf dem Grundstück Einsiedelstraße Nr. 22 die Rede. Nach der bereits mehrfach zitierten Entscheidung des OVG Schleswig aus dem Jahre 2011 ist der Plangeberin aber keineswegs verwehrt, den Lärmschutz so zu belassen, wie er zuvor festgesetzt war, so lange sich die Plangeberin im Rahmen der Abwägung darüber bewusst ist, dass sie erstens Planungsalternativen hat (belassen oder ändern) und sich zweitens begründet für eine der Alternativen entscheidet.

Aufgrund der vorstehend dargestellten tatsächlichen und rechtlichen Fehleinschätzungen der Schalltechnischen Untersuchung wird zu Lasten meiner Mandantin eine Schutzbedürftigkeit an den Immissionspunkten 3 und 7 auf dem Grundstück Einsiedelstraße 22 von 65/50 dB(A) anstatt von 70/70 dB(A) angenommen, was im Ergebnis zu einem Lärmkontingent für das GE 2 von 60/47 dB(A) und damit zu einer Herabzonung von tags 10 dB(A) und nachts 23 dB(A) führt. Die Zubilligung einer besonderen Schutzbedürftigkeit durch Annahme der Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet von 65/50 dB(A) anstatt derjenigen für ein Industriegebiet von 70/70 dB(A) kann

als lärmtechnisch GE betrachtet werden nicht aber als GI.

Das angeführte Urteil lässt diesen Rückschluss nicht zu. In dem angesprochenen Beispiel handelt es sich um mehrere Wohnhäuser in einem GE. In dem Verfahren wurde einem Normenkontrollantrag gegen eine B-Plan Änderung insbesondere deshalb statt gegeben, weil die Abwägung fehlerhaft war. Das wurde mit der fehlenden Auseinandersetzung mit den konkurrierenden Nutzungen und dem Fehlen einer fundierten Herleitung der neuen höheren festgesetzten Schallkontingente begründet.

Das ist zwar grundsätzlich zutreffend, aber zum einen liegt in diesem Beispiel ein Wohnhaus im Gewerbegebiet und nicht im Industriegebiet und zum anderen führt das Urteil weiter aus:

„Die genannten Werte sind indes einer Planung weder absolut vorgegeben noch für alle Grundstücke im Plangebiet als (ohne Weiteres "ausnutzbare") Maximalwerte anzusehen.

Deutlich wird das aus Beiblatt 1 der DIN 18005, wo die angegebenen Werte ausdrücklich als "Orientierungswerte" bezeichnet werden.

Die Ermittlung einer zumutbaren Lärmbelastung ist dem jeweiligen Einzelfall vorbehalten. Von den Orientierungswerten der DIN 18005 - wie auch von den Richtwerten der TA Lärm darf im Rahmen der Bauleitplanung abgewichen werden; die Frage, ob und inwieweit eine Abweichung (nach "unten" oder "oben") zulässig ist, ist im Rahmen einer gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu entscheiden. Nach Ziffer 1.2 Absatz 6 des Beiblatts 1 der DIN 18005 kommt eine Unterschreitung der Orientierungswerte u. U. im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen in Betracht. Die Bewältigung der

auch nicht durch die Überlegung gerechtfertigt werden, die gegenwärtig tatsächlich vorhandene Nutzung auf den Grundstücken schöpfe die angebotenen Obergrenzen nicht aus. Denn diese Annahme ist schlichtweg unzutreffend. Die Überprüfung der vorhandenen baurechtlichen und immissionsschutzrechtlichen Genehmigungen führt nämlich gerade nicht zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Bestand nur im Rahmen der Immissionsrichtwerte von 65/50 dB(A) betrieben werden kann. Stattdessen darf meine Mandantschaft mit dem ganz überwiegenden Teil der ihr vorliegenden Genehmigungen aufgrund der Ansiedlung in einem Industriegebiet die Immissionsschutzrichtwerte von 70/70 dB(A) ausschöpfen. Es ist zwar zutreffend, dass meiner Mandantin das auch in der Zukunft aufgrund des Bestandsschutzes nicht verwehrt sein wird. Das gilt aber nur für die bereits erteilten Genehmigungen. Um mit der notwendigen Flexibilität auf die Bedürfnisse des Marktes reagieren zu können, hat meine Mandantin in der Vergangenheit bereits mehrfach auf ältere Genehmigungen verzichtet, neue Genehmigungen beantragt oder den Inhalt vorhandener Genehmigungen ändern lassen. Eine derartige Flexibilität im Bereich von Immissionsrichtwerten wie für ein Industriegebiet von 70/70 dB(A) ist für das Unternehmen meiner Mandantin von existentieller Bedeutung. Der Standort im letzten verbliebenen Industriegebiet der Hansestadt Lübeck mit unmittelbarem Hafenanschluss wurde nicht von ungefähr gewählt. Eine Herabzonung von einem Industriegebiet gefährdet real die Fortführung des Betriebes am jetzigen Standort.

Diese Gefährdung ist völlig unnötig, weil sich aus der Schalltechnischen Untersuchung ergibt, dass die Herabzonung von einem Industriegebiet GI auf ein Gewerbegebiet GE jedenfalls aus schallschutztechnischen Gründen nicht erforderlich ist.

Ich darf Sie deshalb höflich bitten, das Überstück dieses

Lärmproblematik ist im Bauleitplanverfahren deshalb nicht "schematisch" an die Orientierungs- oder Anhaltswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005 bzw. der TA Lärm gebunden (vgl. BVerwG, Urt. v. 18.12.1990, 4 N 6.88, NVwZ 1991, 881; Urt. d. Senats v. 17.06.1999, 1 K 21/97, NordÖR 2000, 421 ff. [Ls 2]).“

Die erteilten Genehmigungen behalten weiter ihre Gültigkeit. Sämtliche Vorgaben des Bebauungsplanes beziehen sich auf zukünftige Entwicklungen, nicht auf den Ist-Zustand.

Die Planungshoheit, dass heißt, das Recht und ggf. auch die Pflicht, einen Bauleitplan aufzustellen, obliegt ausschließlich den Gemeinden. Ob die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eine Planung erfordern, ist abhängig von den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und unterliegt somit ihrer planerischen Konzeption (BVerwG, Urt. v. 7. 5. 1971, Buchholz § 406.11 § 2 BBauG Nr. 7).

Sie ist verpflichtet zu einer Abwägung die alle betroffenen Interessen einbezieht. Dazu gehören in diesem Plangebiet sowohl die Wohnnutzungen als auch die Betriebe.

Die Behauptung, dass es sich um das letzte verbliebene Industriegebiet mit Hafenanschluss in Lübeck handelt ist nicht zutreffend. Im Bebauungsplan Vorwerkerhafen 05.02.02 befinden sich ebenfalls GI-Gebiete mit Gleis- und Wasseranschluss. Weiterhin gibt es mehrere B-Pläne mit der Festsetzung SO-Hafen, die vielfältige Umschlagstätigkeiten zulassen (z.B. Herrenwyk, Skandinavienkai).

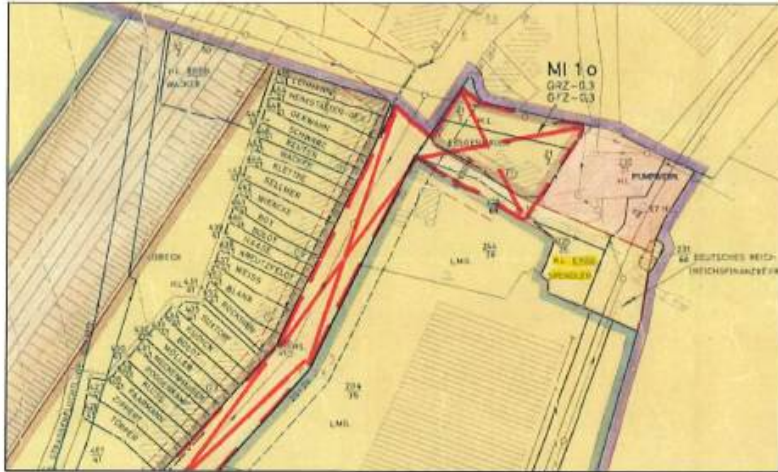
Wir haben hier die Möglichkeit, ausnahmsweise Erweiterungen in best. Rahmen zuzulassen (z.B. nachvollziehbare betriebliche Erweiterungsinteressen bekundet; § 9 Absatz 2 a) BauGB ist an § BauNVO § 1 Abs. 5, Abs. 8 und Abs. 9 angelehnt).

Schreibens an die Lärmkontor GmbH mit der Bitte um Korrektur des Sachverhaltes und Neuberechnung weiterzuleiten, damit wir den Missstand nicht erst im Rahmen einer 2. Auslegung beseitigen. Sollte der Missstand nicht beseitigt werden, werde ich meiner Mandantschaft zu einer gerichtlichen Überprüfung des späteren Planes raten müssen.		
38. Eigentümer des Eckgrundstücks Josephinenstraße / Einsiedelstraße (Vermerk vom 11.12.2014)		
38.1 <u>Private Lärmschutzwand Josephinenstraße</u> Er gibt an, dass im Kreuzungsbereich zur Josephinenstraße täglich bis zu 20.000 Fahrzeuge passieren und so Lärmbelastungen von bis zu 75 dB(A) entstehen. Die im Zuge des Planfeststellungsverfahrens zugesagte Lärmschutzwand seitens der Stadt Lübeck sei nie errichtet worden. Er habe nun auf eigene Kosten eine Lärmschutzwand auf seinem Grundstück zur Josephinenstraße hin errichtet, um seine privaten Grünflächen gegen Lärm zu schützen. Für den Fall, dass die Josephinenbrücke, die zurzeit Schäden aufweist, neu erstellt werden würde, schlägt er vor, sie nach Norden zu versetzen in die gerade Flucht der Eric-Warburg-Brücke.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und betreffen keine Inhalte des Bauleitplanes.	Zur Kenntnis zu nehmen
38.2 <u>Lärmschutzmaßnahmen aus dem Planfeststellungsverfahren</u> Er fordert darüber hinaus von der Hansestadt Lübeck ein, die Lärmschutzmaßnahmen zugunsten der Anwohner umzusetzen, zu denen sie verpflichtet sei.	Die Forderung wird zur Kenntnis genommen und betrifft keine Inhalte des Bauleitplanes. Das Planfeststellungsverfahren ist ein eigenständiges Verwaltungsverfahren, welches unabhängig von dem vorliegenden Bauleitplan durchgeführt wurde. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens der Nordtangente wurden die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen festgestellt und ausgeglichen. Durch den Bebauungsplanentwurf werden keine stärkeren Verkehre generiert, so dass sich bedingt durch diese Planung zukünftig keine höheren Belastungen ergeben. Unstimmigkeiten oder Streitigkeiten aufgrund des Planfeststellungsverfahrens müssen mit dem damaligen Trä-	Zur Kenntnis zu nehmen

	ger der Planung direkt geklärt werden. Zusätzlich wird auf das derzeit angefertigte Verkehrslärmgutachten für den Bebauungsplan 04.40.00 verwiesen.	
39. Eigentümer des Grundstücks Einsiedelstraße 22 (Schreiben vom 17.12.2014) (anwaltlich vertreten)		
39.1 <u>Bestätigung der Planungsziele, jedoch Kritik an unzureichenden Festsetzungen zur Umsetzung</u> Zu Ihrem o.g. Planentwurf nehmen wir für unsere Mandanten Stellung wie folgt: Auf S. 4 Ihres Begründungsentwurfs formulieren Sie: Die Lage zur dicht besiedelten Altstadt und die Folgen der Entwicklung des Gebietes St. Lorenz Nord machen es notwendig, die heutigen Anforderungen an Immissionsschutz und Nutzungen für das Gebiet anzupassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zudem in der ausgewiesenen Pufferzone zum Unesco-Weltkulturerbe Lübecker Altstadt. Seit 2012 ist der Bebauungsplan 01.75.00 - Nördliche Wallhalbinsel rechtskräftig. Ziele sind hier unter anderem, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Mischgebietsnutzungen zu schaffen. Hinzu kommen Ihre Verweise auf das ISEK 2010 (Begründung S. 18 f.). Diese Planungsanlässe sehen meine Mandanten im Grunde auch. Die bisherige Planung entspricht nicht mehr den Steuerungserfordernissen, die das Welterbe mitsamt Altstadt sowie die westlich und östlich (jenseits des Hafens) bestehenden und sich weiterentwickelnden störungsempfindlichen Nutzungen mit sich bringen. Das Problem ist aber, dass der ausliegende Planentwurf nicht bzw. nicht ausreichend ist, die Planungsziele verwirklichen zu können. Im Gegenteil, er ist geeignet, offenbar bestehende erhebliche städtebauliche Konflikte auf Dauer zu manifestieren bzw. sie sogar zu legalisie-	Unter Berücksichtigung der genehmigten Vorhaben im Plangebiet und des Ziels der Sicherung des wirtschaftlichen Fortbestands der ansässigen Unternehmen, sind die getroffenen Festsetzungen geeignet, im ausgleichendem Maß allen Belangen gerecht zu werden. In einer Gemengelage ist eine gegenseitige Rücksichtnahme der Störer und der Betroffenen geboten. So werden die Betriebe verpflichtet, bei zukünftigen Vorhaben die Lärmkontingente einzuhalten und Nutzungseinschränkungen hinzunehmen; auf der anderen Seite müssen die Eigentümer von Wohngebäuden bzw. die Bewohner stärkere Belastungen in Kauf nehmen, als in neu zu planenden Gebieten, wo dem Trennungsgrundsatz von Nutzungen gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz Rechnung getragen werden muss. Im Vergleich zum bestehenden Planungsrecht stellt der Bebauungsplanentwurf in Bezug auf die Lärmkontingente eine Verbesserung für die Wohnnutzung dar.	Nicht berücksichtigen

ren.		
39.2 <u>Fehlende Bestandsabsicherung</u> Deshalb lehnt meine Mandantschaft den Planentwurf insgesamt ab und verweist dazu auf folgende Gesichtspunkte: Das Wohngrundstück Einsiedelstraße 22 steht im Eigentum meiner Mandanten und wird von ihnen bewohnt. Es liegt innerhalb des Plangebietes und wird im gegenständlichen Entwurf von Ihnen als Gewerbefläche überplant. Gezielte Festsetzungen, die den Bestand dieses Hauses sichern, können wir nicht erkennen. Deshalb wird die künftige Nutzbarkeit und Entwicklungsfähigkeit (z.B. Bauanträge / Baugenehmigungen) dieses Hausgrundstücks massiv eingeschränkt. Eigentumsrechte werden beschnitten. Meine Mandantschaft wehrt sich hiergegen nachdrücklich und weist auf mögliche Entschädigungspflichten Ihrerseits hin.	Die Hansestadt Lübeck hat das seinerzeitige städtische Erbbaurechtsgrundstück in den 70er Jahren an die Orenstein und Koppel AG verkauft. Der Käufer hat sich vertraglich gegenüber der HL verpflichtet, nach Ablauf des Erbbaurechts Ende 1983 den seinerzeitigen Erbbaurechtsnehmer zu entschädigen. Mit dem Vertrag wurde die Hinzufügung des Grundstücks in das Betriebsgelände der O&K AG zu gewerblichen Nutzung vorbereitet. Nach Ablauf des Erbaurechts wurde dem entgegen die vertragliche Verpflichtung nicht umgesetzt und das Grundstück wurde verkauft. Die Firma ist nicht mehr existent und ist diesbezüglich nicht mehr belangbar. Der heutige Eigentümer hat in Kenntnis der Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1 - das Grundstück mit dem Wohnhaus erworben. In dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan befindet sich das Grundstück innerhalb einer festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche, die unmittelbar an ein Industriegebiet grenzt. Wie auch im bisher gültigen Bebauungsplan hat auch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf das Wohngebäude lediglich Bestandsschutz. Die Festsetzung einer Wohnbaufläche unmittelbar neben einem Gewerbegebiet ist weder Planungsziel noch gemäß dem Trennungsgebot zulässig. Das Grundstück wird mit der Festsetzung Gewerbegebiet überplant. Ziel ist die zukünftig gewollte gewerbliche Nutzung dieser Fläche planerisch vorzubereiten. Voraussetzung hierfür ist die Aufgabe der Wohnnutzung und die Aufnahme einer gewerblichen Nutzung z.B. durch Verkauf des Grundstücks an einen Gewerbebetrieb. Es bleibt der Entscheidung des Eigentümers vorbehalten, ob und wann er die Umsetzung des Planungsziels ermöglichen kann bzw. will. Nicht zuletzt ist es auch eine Frage der Erlö-	z.T. berücksichtigen

	serwartung bzw. der Kaufbereitschaft. Nichtsdestotrotz sichern folgende Festsetzungen zum Maß der Nutzung den Bestand des Hauses: Das Bestandsgebäude liegt vollumfänglich innerhalb des Baufensters. Entgegen der sonstigen Festsetzungssystematik mit gleichbleibenden Abständen zu Straßen und Grundstücksgrenzen erfolgt eine Ausnahme beim Gebäude Einsiedelstraße 22. Auch der Versiegelungsgrad und die Höhenbeschränkung stellen keine Einschränkung für das Bestandsgebäude dar.	
39.3 <u>Zweifel an planungsrechtlicher Einordnung als GE bzw. GI</u> Sie erwähnen dieses Wohngrundstück mehrfach (vgl. auch S. 22, Begr.-Entwurf). Aber Sie schreiben auf S. 8 des Begründungsentwurfs wörtlich, dass es sich bei der Einsiedelstraße 22 um eines von 3 Wohnobjekten handele, die in einem Teilbereich liegen würde, der bisher als Industriegebiet festgesetzt sei. Das ist falsch. Wir hatten hierüber telefonisch gesprochen. Wenn Sie sich das Flurstück 225/25 auf dem bestehenden B-Plan ansehen (gekennzeichnet mit „H.L. ERBB SPENDLER“, das westlich anschließende Grundstück 244/26 wurde durch den Straßenneubau überbaut), dann ist eindeutig, dass die blaue Begrenzungslinie des GI das Grundstück meiner Mandanten gerade nicht umfasst:	Der Hinweis ist richtig. Im Entwurf zur Begründung wurde der Tatbestand – Lage des Grundstücks im Bereich einer festgesetzten Verkehrsfläche - versehentlich nicht korrekt dargestellt. Die Lagebeschreibung ist in der nun vorliegenden Begründung korrigiert. Das betreffende Gebäude Einsiedelstraße 22 wird nach dem Ursprungsplan 05.01.00 nicht innerhalb eines GI-Gebietes festgesetzt, aber auf einer direkt an das GI angrenzenden Verkehrsfläche. Die festgesetzte Verkehrsfläche war in diesem Umgriff nachfolgend nicht erforderlich und wurde in einer schmaleren Breite umgesetzt. Der das Grundstück überplanende Wendehammer wurde auf dem Grundstück der Pumpstation realisiert. Die B-Pläne 05.01.01 und 05.01.02 sind parallel erstellt worden. Auf dem Grundstück nördlich des Pumpwerks setzt sich das GI nahtlos fort und wird an der Wasserkante nur durch die Verkehrsfläche zum ehem. Fähranleger und das Pumpwerk unterbrochen. Planerisch gab es zwar an die Straße angrenzend aufgrund der vorhandenen Bebauung ein MI, diese Flächen sind aber heute durch die Nordtangente ebenfalls zu Verkehrsflächen entwickelt. Die bisherige unmittelbare Angrenzung an ein Industriegebiet	z.T. berücksichtigen



Sie kamen nach Betrachtung des Originalplans zu dem Ergebnis, dass das Flurstück im alten Plan als Verkehrsfläche festgesetzt sei; diese Festsetzung aber offensichtlich funktionslos sei.

Wie dem auch sei: Jedenfalls ist das Grundstück meiner Mandanten bisher nicht Gegenstand eines festgesetzten GIs oder GEs. Genau hiervon gehen Sie aber im Hinblick auf die Konfliktbewältigung, auf mögliche Entschädigungsansprüche, etc. fälschlich aus.

beinhaltet dabei ein größeres Störpotential, wie die nun vorgenommene Einbeziehung in ein Gewerbegebiet, zumal das Grundstück im Norden weiterhin an die öffentliche Verkehrsfläche grenzt. Somit ist für den Eigentümer keine größere, sondern aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu den Kontingenten langfristig eine geringere Belastung als durch das bisherige Planungsrecht induziert.

Nichtsdestotrotz sichern folgende Festsetzungen zum Maß der Nutzung den Bestand des Hauses: Das Bestandsgebäude liegt innerhalb des Baufensters. Auch der Versiegelungsgrad und die Höhenbeschränkung stellen keine Einschränkung für das Bestandsgebäude dar.

39.4 Zweifel an den Richtwerten eines GE

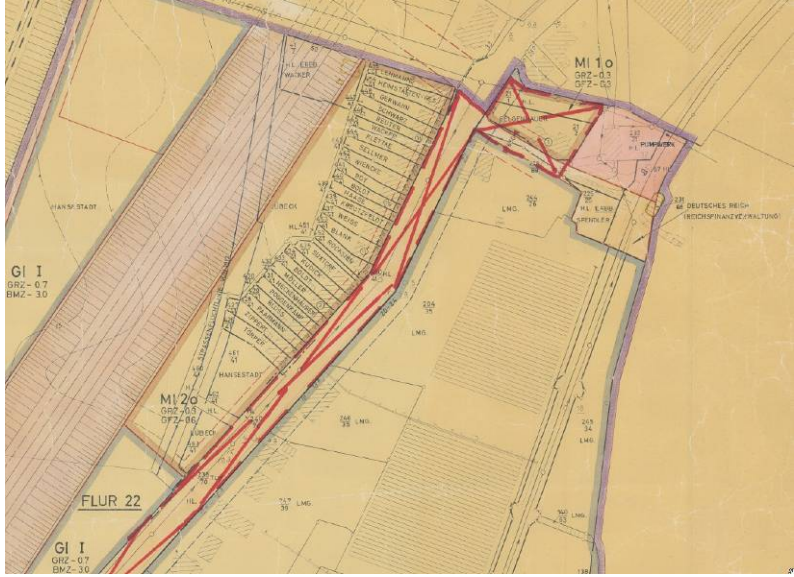
Das unter 2. Gesagte manifestiert sich z.B. beim Umgang mit der Lärmproblematik, die wegen der vielfältigen Konflikte sicher einer der schwierigsten Bereiche der hiesigen Planung darstellt: Dem Hausgrundstück meiner Mandantschaft weisen Sie dort - wohl in der Annahme, es habe sich bisher um festgesetztes GI gehandelt – die Lärmwerte von 65/50 dB(A) zu. Das sind die Richtwerte für ein GE. Diese werden dem Schutzanspruch meiner Mandantschaft aus vielerlei Gründen

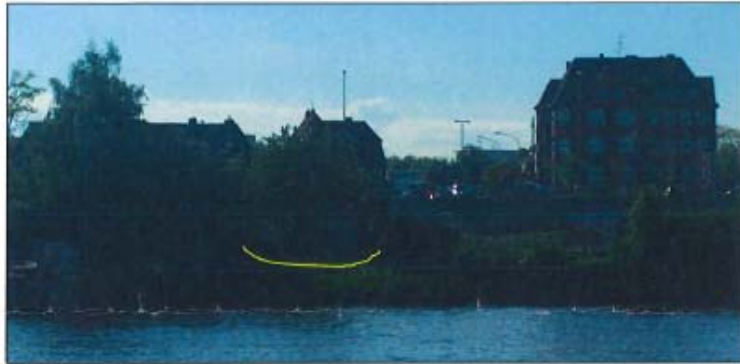
Das Wohngebäude Einsiedelstraße 22 wurde in der schalltechnischen Untersuchung mit der Immissionsrichtwerten 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht beurteilt, da es planerisches Ziel ist, das Grundstück in das Gewerbegebiet einzubeziehen. Der B-Plan generiert keine zusätzlichen Lärmbelastungen sondern entschärft sogar die Zulässigkeit der maximalen Lärmwerte von einem GI- zu einem GE-Status mit zusätzlicher Lärmkontingentierung. Somit ist für den Eigentümer keine größere, sondern aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu den Kontingenten langfristig eine geringere Be-

Nicht berücksichtigen

nicht gerecht: Das Grundstück lag bisher - anders als Ihr Ausgangspunkt - nicht in einem festgesetzten GI oder GE.	lastung als durch das bisherige Planungsrecht induziert. Das Grundstück lag bislang auf einer Verkehrsfläche zwischen festgesetzten Industriegebieten. Aus dieser Situation war der Schutzanspruch bisher geringer.	
39.5 <u>Bauzeitliche Einordnung</u> Das Wohnhaus meiner Mandantschaft ist zeitlich prioritär zum aktuellen B-Plan aus 1965 und der hiernach einsetzen Entwicklung. Das Haus wurde durch Baugenehmigung (Bauschein 800/53) vom 02.06.1953 genehmigt und am 19./20.07.1955 behördlich abgenommen. Es stellte immer ein Wohnhaus dar.	Die ersten Industriebetriebe siedeln sich auf der Roddenkoppel Ende des 19. Jahrhunderts an. Noch vor Errichtung des Wohnhauses Einsiedelstr. 22 im Jahre 1955 besteht hier auf der gesamten Ausdehnung des Planungsgebietes östlich der Einsiedelstraße ein gewachsenes Industriegebiet mit Maschinenbaubetrieb, Werftbetrieb, Schmieden, Wasserbauplätzen etc., welches sich im Norden Richtung Vorwerker Hafen fortsetzte. Das Grundstück war bis Mitte der 1950er Jahre einem Holzhandelsbetrieb zugehörig. Danach war es Teileigentum der Orenstein & Koppel AG (Maschinenbaubetrieb). Das Grundstück weist damit selbst eine industriell geprägte Historie auf. Die Wohnnutzung ist hier also eher im Zusammenhang des betriebszugehörigen Wohnens entstanden auf jeden Fall aber nicht losgelöst von der industriellen und gewerblichen Entwicklung. Der heutige Eigentümer hat in Kenntnis der Festsetzungen des derzeit gültigen Bebauungsplans 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1 - das Grundstück mit dem Wohnhaus erworben. In dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan grenzt das Grundstück unmittelbar an ein festgesetztes Industriegebiet an.	Zur Kenntnis zu nehmen
39.6 <u>Hinweis auf Schutzbedürftigkeit des Außenwohnbereiches</u> Sie übersehen völlig, dass zu dem Wohnhaus auch ein Außenwohnbereich gehört, der ebenfalls geschützt ist und des Immissionsschutzes bedarf.	Die in diesem Planverfahren heranzuziehende TA Lärm gibt maßgebliche Immissionsorte 0,5 Meter vor den geöffneten Fenstern von Aufenthaltsräumen vor. Außenwohnbereiche werden in der TA Lärm nicht betrachtet. Der B-Plan generiert keine zusätzlichen Lärmbelastungen sondern entschärft sogar die Zulässigkeit der maximalen	Nicht berücksichtigen

	Lärmwerte von einem GI- zu einem GE-Status mit zusätzlicher Lärmkontingentierung. Er wird damit dem Ziel gerecht in Gemengelagen nicht zu einer Verschärfung von Problemen beizutragen.	
39.7 <u>Zweifel an der Festsetzung als Mischgebiet</u> Das Haus stellte und stellt auch nicht etwa ein Solitär in einer rein gewerblich-industriellen Umgebung dar (dann hätte sich womöglich kein über ein GE hinausgehender Schutzanspruch entwickeln können). Vielmehr war das Haus immer Teil einer Siedlung, die westlich der ehemaligen Straßenführung der Einsiedelstraße begann und die mit einigen, teils größeren Wohnhäusern, im Bereich meines Mandanten auch die östliche Seite der Einsiedelstraße umfasste. Das westlich der Einsiedelstraße bis zu den Schienen gelegene Gebiet besteht noch; es bezieht auch das nördlich der Josephinenstraße / Ecke Einsiedelstraße gelegene Mehrfamilienhaus ein. Zu diesem Gebiet führen Sie zutreffend aus, dass hier nur Wohnnutzungen existieren würden. Ihre gleichzeitige im Plan vorgesehene Festsetzung als Mischgebiet ist deshalb fehlerhaft und widersprüchlich. Ein Gebiet, in dem sich Wohnen und Gewerbe entsprechend § 6 BauNVO in etwa die Waage halten, wird aus diesem Bereich nicht. Richtig wäre die Einstufung als Wohngebiet und die planerische Klärung, wie - z.B. durch Abstandsflächen und Immissionsminderungsmaßnahmen mittel- und langfristig ein dem Gebiet entsprechender Schutz hergestellt werden kann.	Wie dem Planentwurf zu entnehmen ist, setzt sich die Mischgebietsfestsetzung auch südlich der bestehenden Reihenhausbauung entlang der Einsiedelstraße fort. Innerhalb des hier großzügig angelegten Baufensters können sich gewerbliche Nutzungen ansiedeln. Die Ausführungen in der Begründung beziehen sich auf die bestehenden Nutzungen im Bereich des festgesetzten Mischgebietes. Es handelt sich bei der Bauleitplanung um eine Angebotsplanung. Planungsziel der Hansestadt Lübeck ist in diesem Bereich zwischen Bahntrasse und Einsiedelstraße ein Mischgebiet zu entwickeln. Auch im derzeit Bebauungsplan war das Gebiet als MI festgesetzt - einschließlich dem südlich angrenzenden von Bebauung noch freien Grundstück (s. Ausschnitt). Der neue B-Plan bekräftigt diese Grundhaltung und schlägt dem MI zusätzliche Baufelder zu, so dass sich hier Gewerbe ansiedeln und dem MI-Charakter gerecht werden kann.	Nicht berücksichtigen

		
39.8 <u>Verweis auf baulichen Zusammenhang mit Wohnbebauung und Forderung nach Einstufung als Mischgebiet</u> Gleiches gilt auch für das Grundstück meines Mandanten, denn es war jedenfalls zum Zeitpunkt seiner Bebauung für lange Zeit Teil dieses Gebietes: So gab es westlich von ihm aber noch auf seiner Seite der Einsiedelstraße mehrere Wohneinheiten. Ein weiterer größerer Block befand sich in „Steinwurfweite“ ebenfalls auf „seiner“ Seite der Einsiedelstraße. Erst in Vorbereitung und Ausführung des Neubaus der Einsiedelstraße wurden diese bis dahin bewohnten Wohneinheiten entfernt. Auch heute noch besteht der bauliche Zusammenhang mit nichtgewerblichen baulichen Anlagen, wie das folgende Foto zeigt (Haus der Mandantschaft durch gelbe Kurve hervorgehoben, dahinter sind die Wohnhäuser zu sehen).	Planungsrechtlich ist es nicht möglich, das Baugrundstück Einsiedelstraße 22 als Mischgebiet festzusetzen, da die benötigte Durchmischung fehlt. Angrenzende Flächen können ebenfalls nicht mit einbezogen und als Mischgebiet festgesetzt werden, da es sich hier um Nutzungen handelt, die nur in einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zulässig sind. In dem beigefügten Foto wird die tatsächliche Entfernung zwischen dem Wohnhaus Einsiedelstr. 22 und der dahinter liegenden Bebauung an der Josephinenstraße perspektivisch verkürzt. Das Baugrundstück Einsiedelstraße 22 kann nicht mit den Grundstücken westlich der Einsiedelstraße als ein Bebauungszusammenhang betrachtet werden. Dazwischen befinden sich als breite Zäsur die Nordtangente und die Anliegerstraße für die Reihenhäuser. Das Wohnhaus ist zudem tiefer gelegen, dessen Firsthöhe liegt unterhalb des Straßenniveaus. Ein städtebaulicher und räumlicher Zusammenhang besteht lediglich mit dem Grundstück für die Pumpstation.	Nicht berücksichtigen



Wieso vor diesen Hintergründen meiner Mandantschaft nur der Schutz zugbilligt werden soll wie ihn derjenige hätte, der bewusst in ein Gewerbegebiet hineingebaut hat und auch seine Baugenehmigung so bekommen hat, ist nicht ersichtlich und auch nicht haltbar. Im Wege der gegenseitigen Rücksichtnahme sind deshalb höchstens die MI-Werte anzusetzen.

Wie auch im bisher gültigen Bebauungsplan hat auch im vorliegenden Bebauungsplanentwurf das Wohngebäude lediglich Bestandsschutz. Die planerische Berücksichtigung des Wohngebäudes durch eine gesonderte Festsetzung unmittelbar neben einem Gewerbegebiet ist weder Planungsziel noch gemäß dem Trennungsgebot zulässig. Das Grundstück wird mit der Festsetzung Gewerbegebiet überplant. Ziel ist die zukünftig gewollte gewerbliche Nutzung dieser Fläche planerisch vorzubereiten. Voraussetzung hierfür ist die Aufgabe der Wohnnutzung und die Aufnahme einer gewerblichen Nutzung. Die in den 50er Jahren genehmigte Wohnnutzung kann im Rahmen des Bestandschutzes fortgesetzt werden. Es bleibt anzumerken, dass der heutige Eigentümer die Immobilie mit dem Wissen erworben hat, dass sich das Grundstück unmittelbar neben einem festgesetzten Industriegebiet auf einer geplanten Verkehrsfläche befindet.

39.9 Zweifel an der Festsetzung zu Abfällen und Schüttgütern

Die vorgesehene Festsetzung, dass auf dem Grundstück von Lagerhaus Dr. Pleines der Umgang mit Abfällen und Schüttgütern nicht nur im Bestand gesichert, sondern - im Gegensatz zu allen anderen GE-Flächen - auch weiterhin explizit zulässig sein soll, widerspricht dem o.g. Planungsziel und ist mit den Schutzansprüchen meiner Mandantschaft sowie des Wohngebietes auf der anderen Seite der Einsiedelstraße nicht in Übereinstimmung zu bringen. Das gilt im Übrigen nicht nur im Hinblick auf den Lärm, sondern auf alle Immissionen (insb. Stäube, Schadstoffe, Gerüche) und auf Sicherheitsaspekte (Stör- und Störungsfälle, Brände, Explosionsgefahren, etc.). Die Wohnnutzung liegt hier zu nahe; erforderlich sind Tren-

Für den Standort bestehen Genehmigungen nach Bundesimmissionsschutzgesetz, die auf Grundlage des bisher festgesetzten Industriegebiets das Lagern und den Umschlag von Abfall und Schüttgütern zulassen. Die Prüfung der Zulässigkeit dieser Vorhaben, die der Genehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegen, erfolgt im Detail im Rahmen dieser Verfahren durch das zuständige Landesamt. Planungsziel der Hansestadt Lübeck ist die Sicherung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Genehmigte gewerbliche Vorhaben und Nutzungen werden daher in dem Bebauungsplanentwurf mit entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt. Der überwiegende Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt hingegen in den Teilgebieten, für die bisher keine derartigen Genehmigungen vorliegen.

Nicht berücksichtigen

nung und die Verwirklichung des Abstandsgebots, soweit dies im Bestand z.B. durch Ausweisung von Schutzflächen, die langfristig von Bebauung zu beräumen sind, möglich ist. Jedenfalls kann man den Konflikt nicht durch die Umdefinition eines Wohngebietes in ein MI oder das Ignorieren jahrzehntelanger und zeitlich prioritär vorhandener und genehmigter Wohnnutzung meiner Mandantschaft lösen.	Das Mischgebiet an der Josephinenstraße war bereits im bisherigen Bebauungsplan als solches festgesetzt und ist weiterhin im aktuellen Planentwurf durch die Einbeziehung der südlich angrenzenden noch zu entwickelnden Flächen gerechtfertigt. In zu überplanenden Gemengelagen kann durch die Historie und den gewachsenen Bestand der Trennungsgrundsatz nicht immer eingehalten werden.	
39.10 <u>Hinweis auf StörfallVO</u> Der Störfallschutz ist in erster Linie und nach ständiger Rechtsprechung (vgl. z.B. Normenkontrollurteil zur Rechtswidrigkeit B-Plans für das Kohlekraftwerk Datteln IV schon alleine wegen der Missachtung der Störfallproblematik in der Planung und dortiger Verweisung auf die Immissionsschutzbehörden, geführt durch den Unterzeichner) planerisch zu lösen, vgl. ausdrücklich auch § 50 BImSchG. Dr. Pleines hat die Genehmigung zur zeitweiligen Lagerung / Umschlag diverser gefährlicher Stoffe. Sein Betrieb fällt unter die StörfallVO. Ein entsprechendes Prüfverfahren ist derzeit beim LLUR anhängig, dort liegen auch bereits diverse Gutachten diesbezüglich vor. Sie müssen sich zwingend mit dieser Problematik auseinandersetzen und planerische Lösungen finden. Das gilt sowohl in Bezug auf die örtlich nahe liegenden Wohnnutzungen (z.B. meiner Mandantschaft) als auch hinsichtlich der Hochwasserproblematik (genehmigte Anwesenheit gefährlicher Stoffe + Hochwassergefahr = ernsthaftes Problem).	Es ist ausdrückliches Ziel der Hansestadt Lübeck, eine Ausweitung derartiger Nutzungen im Plangebiet zu unterbinden. Bestehende Rechte sind dabei im Rahmen der Planung/Abwägung zu berücksichtigen. Da es sich um erteilte Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz handelt, sieht die Hansestadt Lübeck kein erweitertes Erfordernis, den Störfallschutz über die Genehmigungen hinaus zu prüfen. Es war die Aufgabe des Verfahrens nach BImSchG über die Zulässigkeit des Betriebes von Dr. Pleines zu urteilen. Die Genehmigung wurde erteilt. Der Bebauungsplanentwurf berücksichtigt entsprechend die genehmigten Nutzungen im Plangebiet. Aufgabe des Bebauungsplans ist es, dem Trennungsgrundsatz genüge zu leisten. Bei der Überplanung von Gemengelagen bedeutet das, die konkurrierenden Nutzungsinteressen unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugleichen. (OVG Lüneburg, Urteil vom 23.09.1999 - 1 K 4666/97). Mit der Begrenzung der zukünftig zulässigen Nutzungen auf ein GE-Niveau und der Festsetzung von Lärmkontingenten deutlich unter dem bisherigen GI entsteht eine positive Verbesserung durch langfristig niedrigere Immissionen für die Wohnnutzung einerseits und Planungssicherheit sowie Erweiterungsmöglichkeiten in festgesetztem Rahmen und die Fortführung des Betriebes für die Gewerbenutzung anderer-	z.T. berücksichtigen

	seits. Dass der Konflikt nicht gänzlich aufgelöst werden kann und eigentlich nicht harmonisierende Nutzungen weiterhin nebeneinander bestehen, widerspricht dem nicht. Teile des Plangebiets befinden sich im Hochwasserrisikogebiet. Bei der Vorhabenprüfung ist zu beachten, dass Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. 3,00 m über NHN errichtet werden und die Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. 3,50 m über NHN erfolgen. Beide Höhenlinien, die NHN +3,00 m-Grenze sowie die NHN + 3,50 m-Grenze werden in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Einschränkungen für Bau- und Nutzungsvorhaben wird auf dem Bebauungsplan hingewiesen (siehe unter „Hinweise“).	
39.11 <u>Hinweis auf Überschreitung der Richtwerte nachts</u> Im Übrigen ergibt die Lärmprognose aus Okt. 2013, dass selbst die Gewerberichtwerte gerade nachts bei meiner Mandantschaft noch immer überschritten werden (vgl. Anlage 3 des Lärmgutachtens, Immissionsorte ES 22 3 EG und OG). Das ist keinesfalls tragfähig. Wie soll meine Mandantschaft hier nachts Ruhe finden? Zusammen mit den Verkehrsbelastungen (Straße, Wasserstraße, Bahn) wird nachts der Wert und von 60 dB(A) vermutlich überschritten, so dass meine Mandantschaft im Bereich der grundrechtlich relevanten Gesundheitsverletzung belastet wird.	Die im Einwand angesprochene Überschreitung betrifft einen Immissionsort am Wohngebäude Einsiedelstraße 22 im EG. Aus der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung ist jedoch auch ersichtlich, dass diese Überschreitung durch die Vorbelastung verursacht wird. Die Kontingente der gewerblich genutzten Flächen wurden so optimiert, dass an den maßgeblichen Immissionsorten, an denen bereits in der Bestandssituation eine Überschreitung der maximal für das Wohnen zulässigen Immissionsrichtwerte vorliegen, keine Verschärfung der Konfliktsituation eintritt. Aus der Spalte Gesamtbelastung der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung ist ersichtlich, dass dies nachts auch erreicht wird. Im Rahmen der gesetzlichen Notwendigkeiten und in Anlehnung an § 2 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom Juni 1990 (16. BImSchV), mit Immissionsgrenzwerten von nachts 59 dB(A) und tags 69 dB(A), sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Ausbaus des Verkehrsweges Nordtan-	Nicht berücksichtigen

	gente bereits am Gebäude Einsiedelstraße 22 durchgeführt worden. Die damalige Prognose der Bewertung des Straßenverkehrslärms im Planfeststellungsverfahren kommt zum Ergebnis einer maximalen Belastung nachts von 63,3 dB(A) tags von 70,7 dB(A). Die aktuelle Verkehrslärmuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass das Gebäude im Ist-Zustand in der Gesamtverkehrslärbetrachtung (Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr) nachts bis maximal 63,0 dB(A) und tags bis maximal 70,5 dB (A) belastet wird. Eine Erhöhung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm gegenüber der Prognose aus dem Planfeststellungsverfahren liegt bisher also nicht vor. Die aktuelle Verkehrslärmuntersuchung bezieht bei der Empfehlung von Lärmpegelbereichen auch die Lärmimmissionen aus dem Gutachten zum Gewerbelärm mit ein, die zukünftig einen entsprechenden passiven Lärmschutz voraussetzen. Der Bebauungsplanentwurf generiert keine zusätzlichen planbedingten Lärmbelastungen – weder durch Verkehrslärm noch durch Gewerbelärm. Es werden keine erhöhten Verkehre erzeugt und durch das Festsetzen flächenbezogener Schallemissionskontingente, der Ausweisung von Lärmpegelbereichen und der Herabstufung des vorhandenen Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet wird gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation eine Verbesserung erreicht. Dies in Zusammenhang mit dem Planungsziel, hier auch weiterhin planungsrechtlich keine Wohnnutzung vorzusehen, entspricht dem Grundsatz keine städtebaulichen Missstände zu schaffen bzw. zu verfestigen.	
39.12 <u>Hinweis auf Überschreitung der Richtwerte tags</u> Gleiches gilt für prognostizierte Tagwerte um 60 dB(A) durch Anlagenlärm, die nach Ihrer Konzeption durch alle umliegen-	Die im Einwand angesprochene Überschreitung betrifft einen Immissionsort am Wohngebäude Einsiedelstraße 22 im EG und OG. Durch die Zusatzbelastung aus den kontingentierten	Nicht berücksichtigt

den GEs entstehen dürfte. Diese ist für die Innen- und Außenwohnbereiche meiner Mandantschaft nicht tragbar. Auch hier könnte es sein, dass die Gesamtlärmbelastung oberhalb 70 dB(A) als Durchschnittswert liegt. Die Gesamtbelastung (inkl. aller Arten von Verkehrslärm) ist in diesem Fall durch Sie zu untersuchen und es ist zu prüfen, wie dem Schutzanspruch meiner Mandantschaft ernsthaft Rechnung getragen werden kann.	Flächen wird der Tagbeurteilungspegel zwar geringfügig erhöht, aus der Spalte Gesamtbelastung der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung ist jedoch ersichtlich, dass in der Gesamtbelastung 60 dB(A) nicht überschritten wird. Damit würde auch der Immissionsrichtwert für Kern- oder Mischgebiete eingehalten werden. In der vorliegenden Situation wird die geringfügige, theoretisch mögliche, Pegelerhöhung aus schalltechnischer Sicht als zumutbar eingestuft. Im Rahmen der gesetzlichen Notwendigkeiten und in Anlehnung an § 2 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom Juni 1990 (16. BImSchV), mit Immissionsgrenzwerten von nachts 59 dB(A) und tags 69 dB(A), sind die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Ausbaus des Verkehrsweges Nordtangente bereits am Gebäude Einsiedelstraße 22 durchgeführt worden. Die damalige Prognose der Bewertung des Straßenverkehrslärms im Planfeststellungsverfahren kommt zum Ergebnis einer maximalen Belastung nachts von 63,3 dB(A) tags von 70,7 dB(A). Die aktuelle Verkehrslärmuntersuchung kommt zum Ergebnis, dass das Gebäude im Ist-Zustand in der Gesamtlärmbetrachtung (Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr) nachts bis maximal 63,0 dB(A) und tags bis maximal 70,5 dB (A) belastet wird. Eine Erhöhung der Lärmbelastung durch Verkehrslärm gegenüber der Prognose aus dem Planfeststellungsverfahren liegt bisher also nicht vor. Die aktuelle Verkehrslärmuntersuchung bezieht bei der Empfehlung von Lärmpegelbereichen auch die Lärmimmissionen aus dem Gutachten zum Gewerbelärm mit ein, die zukünftig einen entsprechenden passiven Lärmschutz voraussetzen. Der Bebauungsplanentwurf generiert keine zusätzlichen planbedingten Lärmbelastungen – weder durch Verkehrslärm	
---	--	--

	noch durch Gewerbelärm. Es werden keine erhöhten Verkehre erzeugt und durch das Festsetzen flächenbezogener Schallmissionskontingente, der Ausweisung von Lärmpegelbereichen und der Herabstufung des vorhandenen Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet wird gegenüber der bisherigen planungsrechtlichen Situation eine Verbesserung erreicht. Dies in Zusammenhang mit dem Planungsziel, hier auch weiterhin planungsrechtlich keine Wohnnutzung vorzusehen, entspricht dem Grundsatz keine städtebaulichen Missstände zu schaffen bzw. zu verfestigen.	
39.13 <u>Hinweis auf Fehlen der GE0-Fläche im Lärmgutachten</u> Die ausliegende Lärmuntersuchung von Oktober 2013 ist veraltet: Offenbar nachträglich wurde das Plangebiet um die Fläche GE0 erweitert, die sich nordöstlich von meinem Mandanten bis zur Eric-Warburg-Brücke erstreckt Diese GE0-Fläche ist offenbar bisher nicht Teil der vorgesehenen Lärmkontingentierung; jedenfalls taucht diese Fläche in den Kontingenten (Ihr Festsetzungsentwurf 1.5) offenbar nicht auf. Dafür gibt es keinen Grund und dies macht Ihr Konfliktlösungskonzept auch an dieser Stelle fehlerhaft und angreifbar. Für eine Sonderbehandlung dieser GE-Fläche gegenüber den anderen GE-Flächen gibt es keinen Raum.	Die GE0-Fläche (im neuen Planentwurf GE6) war in der schalltechnischen Untersuchung tatsächlich nicht Teil der vorgesehenen Lärmkontingentierung. Sie wurde jedoch als industrielle Vorbelastungsfläche mit entsprechend hohen Emissionen berücksichtigt (flächenbezogene Schallleistungspegel 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts). Die Fläche, um die der Geltungsbereich erweitert worden ist, wurde somit durch das Lärmgutachten bereits indirekt berücksichtigt, indem die Fläche als emittierende GI-Fläche einbezogen wurde. Wenn diese Fläche jetzt in das niedrigere GE-Kontingent einbezogen wird, wird die insgesamt zulässige und mögliche Lärmbelastung geringer, sodass eine gesonderte Begutachtung entbehrlich ist.	Nicht zu berücksichtigen
39.14 <u>Hinweis auf Fehlen der Verkehrslärmuntersuchung</u> Die Ermittlung der Lärmvorbelastung durch Anlagen und Verkehr fehlt teils, teils ist sie nicht nachvollziehbar. In jedem Fall genügt sie dem Abwägungsgebot und den zu Grunde liegenden Ermittlungserfordernissen nicht.	Eine Verkehrslärmuntersuchung wurde zwischenzeitlich erstellt und die Ergebnisse in die Begründung und in die Planzeichnung eingearbeitet. Auf dieser Grundlage wurden detaillierte Festsetzungen für Lärmpegelbereiche getroffen.	Zu berücksichtigen
39.15 <u>Frage nach passiven Schallschutzmaßnahmen</u> Auf S. 28 des Begründungsentwurfs findet sich der Hinweis	Im Zuge der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 04.40.00 – Einsiedelstraße/Roddenkoppel vom Ok-	Zur Kenntnis nehmen

auf Schalldämmungen. Sollen hier etwa die Nutzer bzw. Eigentümer verpflichtet werden, auf eigene Kosten (passiven) Schallschutz nachzurüsten, weil es an einer planerischen Idee fehlt, wie der vielfach zu hohen Bestandsbelastung auf Dauer beizukommen ist. Eine derartige Verpflichtung wäre unseres Erachtens nicht zulässig, zumal den Wohnnutzern durch die Erhöhung der Lärmrichtwerte (von WA auf MI oder mehr, wie bei meinem Mandanten) ohnehin schon Erhebliches abverlangt werden soll.	tober 2013 wurde nur der Gewerbelärm untersucht. Auf Seite 28 des Begründungsentwurfs zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wird in Bezug auf den passiven Schallschutz auf den Verkehrslärm verwiesen. Es werden keine passiven Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf den Gewerbelärm vorgeschlagen. Regelungen zum passiven Schallschutz greifen bei neuen Vorhaben, bei denen die Schalldämmmaße der jew. Lärmpegelbereiche zu beachten sind. Für den Mandanten wurde zudem bereits eine Entschädigung der Kosten für Schallschutzmaßnahmen geleistet (siehe Punkt 39.11 und 39.12). Die Planungen im Zuge des B-Plans generieren keine neuen zusätzlichen Belastungen.	
39.16 Kritik an der Bewertungsgrundlage S. 11 des Lärmgutachtens führt einige Voraussetzungen für die vorgenommene Schallkontingentierung auf, die sehr problematisch sind und die in den Festsetzungen und dem Begründungsentwurf aber bisher offenbar ignoriert werden: Die Emissionskontingente „Kont 1 bis Kont 5“ nach Tabelle 2 vermeiden Konflikte mit der Nachbarschaft unter den Voraussetzungen dass – die zum Hafen angrenzenden Wohngebiete schalltechnisch als „Gemengelage“ mit der Einstufung eines Mischgebietes betrachtet werden, - bei Überschreitungen durch die Vorbelastung des „Nichtrelevant-Kriterium“ der TA Lärm (- 6 dB(A) unter dem Richtwert) greift, - bei Überschreitungen durch die Vorbelastung der Beurteilungspegel nicht weiter erhöht wird oder - bei Überschreitungen durch die Vorbelastung die Zusatzbe-	Die planerische Lösung einer Konfliktlage ist nicht Aufgabe der Kontingentierung, dies gilt vor Allem dann, wenn der Konflikt durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen bereits vorhanden ist. In einer solchen Situation kann mit einer Kontingentierung lediglich erreicht werden, dass zum einen alle betroffenen Betriebe gleich behandelt werden und zum anderen eine Verschlimmerung in Zukunft dadurch verhindert wird, dass die Schallemissionen aus dem Plangebiet gedeckelt werden. Die in der schalltechnischen Untersuchung genannten Voraussetzungen für die Beurteilung nehmen lediglich das vorweg, was bei der Beurteilung einzelner Anlagen oder Betriebe nach der TA Lärm sowieso greifen würde. Ein anderes Vorgehen, bei dem die bereits bestehenden Belastungen nicht berücksichtigt würden, hätte zu deutlich niedrigeren Kontingenten geführt und würde somit die bestehenden Betriebe unverhältnismäßig einschränken. Die gewählte Vorgehensweise stellt dagegen auf die den Betrieben ge-	Nicht berücksichtigen

lastung 6 dB(A) unter der Vorbelastung bleibt (nicht konform mit der TA Lärm, dort soll die Zusatzbelastung mindestens 6 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert liegen). Aufgabe des B-Plans und der Kontingentierung ist die planerische Lösung einer Konfliktlage. Diese ist besonders dann erforderlich, wenn das Fachrecht - hier das BImSchG samt zugehöriger Verordnungen etc. - nicht ausreichend ist, um zu Konfliktvermeidungen und -minimierungen zu kommen. Ihr Lärmgutachten macht aber das Gegenteil - es geht ausdrücklich über das Fachrecht und die TA Lärm hinaus, in dem es zur Bewertungsgrundlage bei schon bestehenden (zu) hohen Belastungen nicht die gebietsbezogenen Grenzen der Nr. 6.1 der TA Lärm bzw. der DIN 18005 macht, sondern die bereits bestehenden Belastungen in den Mittelpunkt rückt. Das ist aus mehreren Gründen nicht zulässig: Konflikte werden hier nicht gelöst, sondern einseitig zum Nachteil der Wohnnutzungen verschoben. Zudem soll offenbar das Immissionsfachrecht ausgehebelt werden. Ein weiteres Problem besteht darin, dass der Belastungsstand bisher nicht fachlich unangreifbar dokumentiert wurde, sondern höchstens überschlägige Einschätzungen vorliegen. Damit ist der Manipulation, Unbestimmtheit und Salamtaktik bei späteren Anlagenzulassungen Tür und Tor geöffnet - oder wie soll sonst festgestellt werden, ob ein Vorhaben bei Überschreitung der eigentlichen Grenzen jedenfalls 6 dB(A) unterhalb der Vorbelastung verbleibt? Schon deshalb ist dieses Vorgehen keine zulässige planerische Konfliktlösung.	nehmigte Situation ab, eine Einschränkung besteht höchstens insofern, als dass den Betrieben maximal die nach TA Lärm zulässige Schallemission zugestanden wird. Eine Manipulation wird bei einer Kontingentierung nicht möglich sein, eine Unbestimmtheit liegt nicht vor und eine Salamtaktik wird durch die Kontingentierung ja gerade verhindert. Bei späteren Anlagenzulassungen wird der Nachweis, ob ein Vorhaben 6 dB(A) unterhalb der in der schalltechnischen Untersuchung festgestellten Vorbelastung bleibt, allein dadurch erbracht, dass das Kontingent eingehalten wird.	
39.17 <u>Kritik am Irrelevanzkriterium</u> Auch die vom Schallgutachter vorgesehene Abweichung vom -1.5 dB(A) Irrelevanzkriterium, welches die entsprechende DIN-Vorschrift bei Schallkontingentierungen vorsieht ist indis-	Der Einwand ist so nicht nachvollziehbar. Nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ ist der Nachweis der Einhaltung der Kontingente auch dann erbracht, wenn der jeweils maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird. Nicht relevant ist ein Ge-	Nicht berücksichtigen

kutabel. Denn nur mit den Vorgaben der DIN-Vorschrift kann sichergestellt werden, dass die Kontingentierung dauerhaft ihren Zweck erfüllt und wirksam bleibt und es nicht durch eine schleichende Erhöhung vermeidlich irrelevanter Zusatzbelastung faktisch zu einer Umgehung der Kontingentierung kommt.	räusch bereits, wenn es 10 dB(A) unter dem Richtwert liegt. Dies wurde bei der Beurteilung aufgegriffen und als von der DIN 45691 abweichenden Festsetzungsvorschlag formuliert.	
39.18 <u>Hinweis auf zusätzliche Emissionen (Staub)</u> Erhebliche Konflikte bestehen in dem Plangebiet auch durch Stäube, Staubabwehungen und Schadstoffe, die vor allem von den Abfall- und Lagerbetrieben ausgehen. Es geht hier um diffuse Emissionen erheblichen Umfangs; die Beschwerden von Anwohnern sind den Überwachungsbehörden bekannt. Wenn es auf S. 33 des Begründungsentwurfs im Ergebnis heißt, dass Sie dieser Problematik nicht näher nachgehen wollen, so läuft dies auf einen Abwägungsausfall hinaus, der die ganze Planung rechtswidrig werden lassen würde. Ähnliches gilt im Hinblick auf die Anlagensicherheits- und Störfallproblematik.	Im Rahmen der Planung und der Erarbeitung des Umweltberichtes erfolgt die Prüfung, inwiefern die Planung Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter hat. Erfolgt lediglich die Absicherung von Bestandsnutzungen, ergeben sich faktisch keine Auswirkungen bzw. keine zusätzlichen Beeinträchtigungen. Es werden faktische keine neuen Nutzungen zugelassen die nicht ohnehin schon vorhanden sind. Ganz im Gegenteil sind durch die planungsrechtliche Herabstufung eines GI-Gebietes auf ein GE-Gebiet klimatische Verbesserungen zu erwarten. Eine detaillierte Prüfung einzelner Vorhaben erfolgt wie bisher über die Genehmigungsbehörde unter Beachtung des Bundesimmissionsschutzgesetzes. In diesem Zusammenhang wird auch die Staubbelastung in der Umgebung des Betriebes abgeprüft. Bei einer festgestellten erhöhten Belastung kann die Behörde dem Betrieb Maßnahmen auferlegen, um die Staubemissionen zu mindern und die zulässigen Grenzwerte einzuhalten. Das können z.B. Vorgaben für technische Maßnahmen oder Vorgaben für Betriebsabläufe bei bestimmten Witterungsverhältnissen sein.	Nicht berücksichtigen
39.19 <u>Zweifel an der Erschließung des GE0</u> Es ist unklar, wie das GE0 verkehrlich und insgesamt erschlossen werden soll. Eine eigene Zufahrt direkt im Kreuzungsbereich von Einsiedel- und Josephinestraße scheint verkehrlich kaum machbar - abgesehen davon, dass mehrere Meter Höhenunterschied zu überwinden sind. Auf S. 16 der	Das Grundstück Einsiedelstraße 28 südlich des Brückenkopfes der Eric-Warburg-Brücke ist von Norden über das Grundstück Einsiedelstraße 30-34 erschlossen. Die Zufahrt erfolgt unterhalb des Brückenkopfes. Entsprechende Geh- und Fahrrechte bestehen. Für den Grundstückstreifen zwischen Pumpwerk und Wasserfläche sieht der aktuelle Bebauungsplanentwurf die Zweckbindung für Versorgungsanlagen für	Zur Kenntnis zu nehmen

Begründung findet sich ein Hinweis, der auf eine Erschließung über die nördlich der Eric-Warburg Brücke gelegenen Grundstücke (und dann unter der Brücke hindurch?) hindeuten könnte. Aber sind dort ausreichende planerische und rechtliche Sicherungen für eine Zuwegung vorhanden oder kann diese der dortige Eigentümer verweigern? Läuft es ggf. über eine Erschließung dieses GE über den engen Wegestummel hinaus, der auch meine Mandantschaft erschließt? Immerhin sieht Ihr Planentwurf einen ausreichend breiten GE-Streifen zwischen der Versorgungsfläche (Pumpwerk) und dem Hafenbecken vor, der direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließt, die u.a. meine Mandanten erschließt. Eine derartige Zuwegung wäre aus verkehrlichen und Immissionschutzgründen auszuschließen. Der vorg. GE-Streifen macht dann keinen Sinn mehr, zumal er außerhalb der Baugrenze liegt.	Abwasserbeseitigung vor.	
39.20 <u>Hinweis auf fehlende faunistische Erfassung</u> Soweit ersichtlich, sind Ihre bisherigen naturschutz- und artenschutzfachlichen Ermittlungen unzureichend und fehlerhaft. Hierzu hat mein Mandant in Ihrem Erläuterungstermin am 16.12.2014 bereits ausgeführt, dass im Artenschutzbeitrag z.B. völlig verkannt wird, dass auf seinem Grundstück viele geschützte Vögel und auch besonders geschützte Fledermäuse vorkommen. Es ist falsch, sein Grundstück mit den benachbarten - z.B. Dr. Pleines - gleich zu setzen. Auch die Umweltverbände haben - soweit bekannt - diese naturschutzfachlichen Aspekte gerügt.	Es wurden ergänzende faunistische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt, sowie eine ergänzende FFH-Verträglichkeitsstudie angefertigt. Im Ergebnis ist die Planung verträglich mit den Belangen des Naturschutzes.	Zur Kenntnis zu nehmen
39.21 <u>Kritik an der Gesamtplanung</u> Kurz: Ihre Planung ist bisher unausgegoren, unausgewogen und leidet (noch?) an einer Vielzahl von Ermittlungsfehlern und -defiziten. Meine Mandantschaft leidet bereits jetzt unter	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Hansestadt Lübeck geht davon aus, dass durch die getroffenen Festsetzungen für das gesamte Plangebiet die Planungsziele erreicht werden. Planungsziel der Hansestadt Lü-	Zur Kenntnis zu nehmen

viel zu hohen Belastungen, u.a. durch Lärm und Schadstoffe. Ihre Planung will das perpetuieren und sogar noch verschärfen, weshalb sie jedenfalls in der jetzigen Form abzulehnen ist. Gleiches gilt auch deshalb, weil sie massiv in die Eigentums- und Eigentumsnutzungsrechte meiner Mandantschaft eingreift und auch zu Wertverlusten führt, während z.B. die benachbarte Lagerhausgesellschaft Dr. Pleines mehr oder weniger als Einzige faktisch nicht belastet wird.	beck ist die Bestandssicherung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet. So werden beispielsweise durch die Festbeschreibung auf die derzeit ausgeübten Nutzungen im Plangebiet positive Auswirkungen auch auf nachbarschaftliche Belange erwartet. Hier spielen die Emissionskontingente eine tragende Rolle, die für eine Anpassung an die aktuellen Anforderungen des Lärmschutzes sorgen wird. Zudem bewirkt die Festsetzung von Emissionskontingenten im Gewerbegebiet ein Limit der potentiellen Nutzungsintensitäten der ansässigen Betriebe. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes werden alle bestehenden Nutzungen und Genehmigungen im Plangebiet berücksichtigt, auch Wohnnutzungen. Eingriffe in Eigentums- und Eigentumsnutzungsrechte würden dann erfolgen, wenn durch explizite Festsetzungen ausgeübte und genehmigte Nutzungen verhindert werden würden. Dies ist hier nicht der Fall. Das Grundstück befand sich bisher auf einer festgesetzten Verkehrsfläche und erhält nun die Festsetzung GE-Fläche mit Baufenster, das berücksichtigt den Bestand eines bebauten Grundstückes und ist faktisch eine Verbesserung.	
40. Themen und Anregungen zur Erörterungsveranstaltung vom 16. Dezember 2014, 18:00 Uhr (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB)		
40.1 <u>Frage zu den Emissionskontingenten</u>		
– In welcher Form hat der Gutachter die maximal zulässigen Werte ermittelt? In dB (A) oder nach Zeit?	Die maximal zulässigen Werte werden in dB (A) angegeben.	Zur Kenntnis zu nehmen
– Ist es nicht ein Unterschied ob dauerhaft 40 dB(A) erzeugt werden oder auf eine bestimmte Zeit 60 dB (A)? Ist das berücksichtigt worden?	Die Ermittlung der Emissionskontingente erfolgte nach den gesetzlichen Vorgaben bzw. den entsprechenden DIN-Vorschriften.	Zur Kenntnis zu nehmen

40.2 <u>Fragen zum Thema Schallschutz</u>		
Stimmt es, dass die Deutsche Bahn derzeit Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes plant, um potentiellen Lärmimmissionen durch den Bahngüterverkehr im Zuge der geplanten Fehmarnbelt-Querung entgegen zu wirken? Eine Eintunnelung der Bahnlinie wäre wünschenswert, damit wird auch eine Querung der Gleise zur Katharinenstraße ermöglicht und die Blickbeziehung auf die Altstadt berücksichtigt.	Die Deutsche Bahn AG hat in ihrer Stellungnahme vom 24.07.2014 folgendes ausgeführt: „Durch das Projekt Fehmarn-Belt-Querung (FBQ) und die geplante Elektrifizierung wird es in dem Abschnitt keine Baumaßnahmen geben.“ Es gibt jedoch Planungsüberlegungen zu Lärmschutzmaßnahmen zwischen der Katharinenstraße und der Bahntrasse – dieser Bereich befindet sich allerdings nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans..	Zur Kenntnis zu nehmen
40.3 <u>Frage zu den zeichnerischen Darstellungen in der Planzeichnung</u>		
Um was für eine Schraffur handelt es sich südlich der „Tudorhalle“?	Dabei handelt es sich um eine flächenhafte Altlastensignatur, die auf Bodenverunreinigungen hinweist.	Zur Kenntnis zu nehmen
40.4 <u>Fragen zum Denkmalschutz</u>		
– Welcher Teil der „Tudorhalle“ ist denkmalgeschützt?	Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck teilt mit, dass sich bei dem Kulturdenkmal Einsiedelstraße 6 (Schiffsbauhallen) der Umfang des Denkmalschutzes neben den beiden Flügeln der Schiffsbauhallen auch auf den Vorplatz bis zur Kaikante erstreckt.	Zur Kenntnis zu nehmen
– Ist es möglich die denkmalgeschützten Gebäude farblich in der Planzeichnung kenntlich machen?	Die Planzeichenverordnung sieht dafür die Kennzeichnung mit einem „D“, wie in der Planzeichnung erfolgt, vor. Bei farblicher Kennzeichnung der denkmalgeschützten Gebäude würde gegebenenfalls die Lesbarkeit der Planinhalte leiden.	Nicht berücksichtigen
– Ist es möglich auch die denkmalschutzwürdigen Gebäude, die nicht formal unter Denkmalschutz stehen in der Planzeichnung kenntlich machen?	Nicht in dieser angefragten Form. Jedoch kann die Gemeinde gemäß § 172 Baugesetzbuch in einem Bebauungsplan (oder durch eine sonstige Satzung = Erhaltungssatzung) Gebiete bezeichnen, in denen zur Erhaltung der städtebaulichen Ei-	Nicht berücksichtigen

	genart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt Veränderungen an baulichen Anlagen der Genehmigung bedürfen. Dies Erfordernis wird von der HL im Hinblick auf die städtebauliche Eigenart (Prägung durch gewerbliche Hallenbauten) nicht gesehen.	
– Wäre eine denkmalschutzrechtliche Untersuchung für das gesamte Plangebiet sinnvoll?	Eine solche Untersuchung erfolgt i.d.R. nicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Die Unterschutzstellung erfolgt durch die Denkmalbehörde initiativ und in eigener Zuständigkeit. In die Denkmalliste eingetragene Denkmäler werden in Bebauungsplänen nachrichtlich übernommen – sie sind kein anlässlich einer Bauleitplanung aktiv durch die planende Gemeinde zu untersuchender Belang. Nichtsdestotrotz kann ein eingeleitetes Bebauungsplanverfahren einen Anstoß zur Prüfung bei der Denkmalbehörde bewirken. Auch ist es der Gemeinde bzw. Bürgerinnen und Bürgern unbenommen, die Denkmalbehörde auf denkmalschutzwürdige Bauten aufmerksam zu machen. Auch zeitlich nach Rechtskraft eines Bebauungsplans können somit in dessen Geltungsbereich Denkmäler in die Denkmalliste eingetragen werden – in solchen Fällen fehlt dann die Kennzeichnung im Bebauungsplan.	Nicht berücksichtigen
– Ist es möglich auch den Hochbunker unter Denkmalschutz zu stellen?	Prinzipiell ist das möglich. Die Unterschutzstellung obliegt aber dem Landesamt für Denkmalpflege.	Zur Kenntnis zu nehmen
– Liegen denkmalschutzrechtliche Untersuchungen zu der "Tudorhalle" vor?	Die Denkmalbehörde hat zu den jeweiligen Denkmälern Erläuterungen, die die Bauzeit und die baulichen Besonderheiten beschreiben.	Zur Kenntnis zu nehmen
40.5 <u>Frage zu den Eigentumsverhältnissen</u>		

Befinden sich die Flächen, die im Bebauungsplan als Sondergebiet Hafen dargestellt sind, im städtischen Eigentum?	Ja.	Zur Kenntnis zu nehmen
40.6 Frage zu den Nutzungen im Sondergebiet Hafen		
Unterscheiden sich die Nutzungen im Sondergebiet Hafen im B-Plan 04.40.00 - Einsiedelstraße/Roddenkoppel von denen der Lübeck Port Authority im Bereich des B-Plans 01.75.00 - Nördliche Wallhalbinsel?	Ja. Bei dem Sondergebiet -Hafen- im Geltungsbereich des B-Plans 04.40.00 handelt es sich um einen planfestgestellten Bereich, in welchem Hafenumschlag zulässig ist und betrieben wird.	Zur Kenntnis zu nehmen
40.7 Fragen zum Thema Industriegebiet		
– Sollen die Flächen der Lagerhaus Lübeck GmbH auch weiterhin ein Industriegebiet bleiben? Wonach werden dann zukünftig Genehmigungen erteilt?	Die gesamten, im Ursprungsplan als Industriegebiet festgesetzten Flächen, werden durch den vorliegenden Bebauungsplan zukünftig als Gewerbeflächen festgesetzt. Genehmigungen werden dann auf Grundlage eines Gewerbegebietes erteilt.	Zur Kenntnis zu nehmen
– Ist es erlaubt im Industriegebiet zu wohnen?	Wohnen kann in einem Industriegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden und auch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Mit der Ausnahmeregelung wird u.a. gesichert, dass die Gemeinde bzw. die Bauordnungsbehörde prüfen, dass im spezifischen Nebeneinander keine gesundheitlichen Gefährdungen vorliegen. Diese Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.	Zur Kenntnis zu nehmen
40.8 Frage zum Mischgebiet		
Was versteht man unter „nicht störende Gewerbebetriebe“ im Mischgebiet?	Mischgebiete dienen gemäß § 6 Baunutzungsverordnung dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dieses sind z.B. Büroge-	Zur Kenntnis zu nehmen

	bäude aber auch sonstige Gewerbebetriebe. Die Vorhabenprüfung stellt dabei auf eine Obergrenze der zulässigen Lärmimmissionen als Orientierungswert gemäß DIN 18005 Schallschutz im Städtebau ab. Der Grenzwert ist so gesetzt, dass nach allgemeinem Empfinden das Wohnen nicht wesentlich gestört wird – d.h. jedoch, dass eine gewisse - geringumfängliche - Störung da ist. Im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO sind hingegen nur nicht störende Betriebe zulässig, d.h. hier ist der Grenzwert niedriger und Schutzanspruch der Wohnnutzung höher. Die Mischgebietsfestsetzung an der Josephinestraße hat zum Ziel, in dem bislang noch nicht belegten südlichen Abschnitt, nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben eine Ansiedlung zu ermöglichen. Zusammen mit der nördlich anschließenden Reihenhausbebauung soll so mittel- bis langfristig ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe erreicht werden.	
40.9 <u>Fragen zum Thema Wohnen</u>		
Das Architekturforum hatte ursprünglich die Idee, mehr gemischte Nutzungen (z.B. Wohnen und Büros) im Bereich der Roddenkoppel zu entwickeln. Findet sich das noch in der Planung wieder bzw. gibt es Pläne der ansässigen Gewerbebetriebe, die dagegen sprechen?	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 – Einsiedelstraße /Roddenkoppel - soll die Entwicklung des Gebietes mit seiner gewachsenen Gemengelage aus Wohn-, Industrie- und Gewerbenutzungen an die Anforderungen des Lärmschutzes angepasst werden. Die Nähe zur Altstadt und zum dicht besiedelten Wohnquartier St. Lorenz Nord machen es notwendig, die heutigen Anforderungen an Immissionsschutz und Nutzungen für das Gebiet anzupassen. Somit formuliert die Hansestadt Lübeck folgende Entwicklungsziele für das Plangebiet: 1. Anpassung der Lärmschutzanforderungen und 2. die abfallwirtschaftlichen Nutzungen im Wesentlichen auf	Zur Kenntnis nehmen

	den Bestand festzuschreiben. Dabei ist immer zu beachten, dass ein Mittelweg zwischen der Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen im Gebiet gewährleistet werden muss, ohne zu starke Einschränkungen zu generieren. Im Plangebiet bestehen bereits planungsrechtlich gesicherte Bestandsnutzungen, die bei zu einschränkenden Festsetzungen eine Entschädigungspflicht nach sich ziehen können. Eine Umstrukturierung des Bereichs hin zu einem Wohn- oder Mischgebiet wird aktuell nicht verfolgt. Die bestehenden gewerbliche Betriebe sollen weitmöglich gesichert werden. So nutzt der LMG-Betrieb seine Halle und seine Flächen für gewerbliche Nutzungen und nutzt die Kaikante für die Verschiffung der hergestellten Produkte. Mit diesem Betrieb sind Lärmemissionen zulässig, die eine Wohnentwicklung im südlich angrenzenden Bereich ausschließen. Dies gilt gleichermaßen für die zulässigen Emissionen, die von Seiten der im südlichen Bereich der Roddenkoppel tätigen Waggonreparaturwerkstatt ausgehen. Die Hansestadt Lübeck hat sich jedoch vorbehalten, eine mögliche Umstrukturierung des Gebiets später zu prüfen. Unter diesem Gesichtspunkt wurde das Vorhaben Waggonreparaturwerkstatt bis 2033 befristet genehmigt und es ist im Zuge der aktuellen Vorhabenabstimmungen vorgesehen, dies gleichermaßen für die geplanten Recyclingbetriebe der EBL und der Firma Gollan zu vereinbaren. So sichert sich die Hansestadt Lübeck die Möglichkeit, in ca. 15 Jahren die gewerblichen Aktivitäten im Gebiet zu überprüfen und für den Fall untergenutzter Flächen bzw. des Einvernehmens mit den Grundstückseigentümern eine Planänderung einleiten. Somit ist es nicht ausgeschlossen, dass zukünftig in einem zweiten Schritt die stadt- und landschaftsplanerische Entwick-	
--	--	--

	lung des Plangebietes stärker forciert wird.	
Besteht die Möglichkeit Mischgebiete auf der südlichen Roddenkoppel auszuweisen, um dort Wohnen zu ermöglichen?	Der südliche Bereich der Roddenkoppel ist durch planfestgestellte Hafen- und Bahnflächen gekennzeichnet. Die Waggonreparaturwerkstatt ist zumindest bis 2033 vor Ort tätig. Die Planung von Mischgebieten ist aktuell aufgrund der Bestandsnutzungen mit entsprechend hohen Emissionen nicht möglich. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass zukünftig nach Ablauf der Befristungen in einem zweiten Schritt die stadt- und landschaftsplanerische Entwicklung des Plangebietes stärker forciert wird.	Zur Kenntnis nehmen
Besteht die Möglichkeit das Sondergebiet Hafen auf 20 bis 50 Meter Breite auszuweisen und dahinter eine Wohnnutzung zu etablieren?	Das Sondergebiet Hafen umfasst im Binnenbereich eine große Gleisharfe. Hier werden die Waggons für die nördlichen angrenzenden Häfen zusammengestellt und die Logistik für die Waggonwerkstatt abgewickelt. Die benannte Fläche steht somit - neben Lärmaspekten – für eine Umnutzung nicht zur Verfügung.	Zur Kenntnis nehmen
Was ist unter den zulässigen Betriebswohnungen im Gewerbegebiet zu verstehen? Können je nach Betriebsgröße unverhältnismäßig viele Betriebswohnungen entstehen?	Wohnen kann im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise zugelassen werden und auch nur für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Diese Wohnungen müssen dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Das Entstehen unverhältnismäßig vieler Betriebswohnungen ist nicht zu befürchten.	Zur Kenntnis nehmen
40.10 Frage nach Geltungsbereich des Bebauungsplanes		
Besteht die Möglichkeit den Geltungsbereich im Nordwesten um die Flächen nördlich der Josephinenstraße zu erweitern? Beispielsweise um den ehemaligen Fleischverarbeitungsbetrieb?	Grundsätzlich besteht diese Möglichkeit, dies ist aber zur Umsetzung der Planungsziele nicht nötig und würde das Planverfahren überfrachten. Die Überplanung des Schlachthofgeländes ist in einem separaten Verfahren vorgesehen.	Nicht berücksichtigen

40.11 <u>Fragen zum Beteiligungszeitraum</u>		
– Der Auslegungszeitraum für die frühzeitige Bürgerbeteiligung wird für viel zu kurz erachtet, auch vor dem Hintergrund der Weihnachtsfeiertage. Warum beträgt der Zeitraum nicht mindestens einen Monat?	Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben. Diese sehen vor, dass der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben werden muss. Das kann in Form eines Termins, der entsprechend vorher bekannt gemacht werden muss, erfolgen oder in Form einer öffentlichen Auslegung. Über die Auslegungsdauer gibt es für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung keine Vorgaben. Die Hansestadt Lübeck hat von beiden Beteiligungsformen Gebrauch gemacht – zudem die Planunterlagen zur Einsichtnahme vom heimischen PC ins Netz gestellt - und sieht in dem gewählten Zeitraum keinen Mangel. Der Auslegungszeitraum von einem Monat gilt für die förmliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB. Dieser Verfahrensschritt folgt erst noch.	Nicht zu berücksichtigen
– Wo wird der Auslegungszeitraum veröffentlicht?	Die Bekanntmachung des Auslegungszeitraumes erfolgt in der Lübecker Stadtzeitung.	Zur Kenntnis nehmen
40.12 <u>Fragen zum Hochwasserschutz</u>		
Im Bereich des Lagerhauses Lübeck werden auch Gefahrgüter gelagert und umgeschlagen. Wie verhält sich das mit dem Hochwasserschutz?	Nutzungen, die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigt werden, berücksichtigen im Rahmen der Genehmigungsplanung auch die Hochwasserschutzbelange.	Zur Kenntnis nehmen
40.13 <u>Fragen zum Thema „öffentlicher Fußweg“</u>		
– Kann der Fußweg an der Kaikante mit Begleitgrün festgesetzt werden?	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich. Eine Festsetzung von Begleitgrün ist somit obsolet.	Nicht berücksichtigen

– Kann der Fußweg nach Norden bis zur Katharinenstraße über die ehemalige Viehtrasse fortgesetzt werden?	Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit im Bereich der südlichen Roddenkoppel ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und Sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich. Eine Verbindung bis zur Katharinenstraße ist somit nicht möglich.	Nicht berücksichtigen
40.14 <u>Fragen zur Grünflächen-/Freiraumstruktur</u>		
Im Managementplan der Stadt Lübeck wird die ehemalige Wallanlage als Kulturschutzgut dargestellt. Findet sich das auch im Bebauungsplan wieder? Besteht die Möglichkeit einer Absichtserklärung seitens der Stadt, die Zielsetzung aus dem Managementplan stärker zu forcieren und im Plan umzusetzen?	Primäres Planungsziel ist die Sicherung der gewerblichen Nutzungen im Plangebiet. Hier spielt vorrangig die Anpassung an die Anforderungen des Lärmschutzes und die Regelung abfallwirtschaftlicher Nutzungen eine tragende Rolle. Im Rahmen der Bauleitplanung werden alle Belange untereinander und gegeneinander abgewogen. Das Ziel einer städtebaulichen und landschaftsplanerischen Umgestaltung wird in diesem Planverfahren nicht aufgegriffen, die bestehenden Nutzungen stehen einer Umstrukturierung entgegen.	Nicht berücksichtigen
40.15 <u>Anmerkungen zum Artenschutz</u>		
Aus Botanischer Sicht handelt es sich bei dem Plangebiet um einen Pionierstandort. Es sollte eine Bestandsaufnahme der vorhandenen Avifauna und der Fledermäuse im Plangebiet angefertigt werden.	Die Hansestadt Lübeck hält unter Berücksichtigung der Planungsziele, die keine strukturelle bauliche Neuordnung des Gebietes anstreben, sondern lediglich auf die Sicherung der gewerblichen Nutzungen abzielt, eine detaillierte Bestandserfassung für unverhältnismäßig. Es ergeben sich aufgrund der Planung keine zusätzlichen Baurechte, die nicht ohnehin schon gegeben sind. Eine artenschutzfachliche Potenzialabschätzung, wie für den Bebauungsplan angefertigt, ist somit ausreichend. Durch den Bebauungsplan werden auch keine Abrisse vorbereitet. Wenn Abrisse beantragt werden, ist zum Antragszeitpunkt eine Fledermauserfassung sachgerechter und wird je nach Gebäudebewertung nach erfolgter Abstimmung mit der UNB beauftragt.	Nicht berücksichtigen

41. Ergebnisse der Erörterungsveranstaltung vom 16. Dezember 2014, 15:00 Uhr (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, hier: eingeladene Vertreter der gewerblichen Betriebe bzw. Grundstücke)		
<u>Die in der Erörterung der Planung mit den Vertretern der Betrieb bzw. der Grundstücke vorgebrachten Anregungen und Bedenken stimmen inhaltlich mit den schriftlichen Stellungnahmen überein</u>	Um Wiederholungen zu vermeiden, erfolgt hier keine gesonderte Auflistung.	Zur Kenntnis nehmen
Teil C: Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holsteins (Schreiben vom 04.02.2015) (Planungsanzeige vom 16.12.2015)		
42. Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz vom 27.01.2014		
42.1 <u>Zusammenfassung der Planinhalte</u> Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt im Wesentlichen, in dem ca. 41 ha großen Gebiet „Einsiedelstraße / Roddenkoppel“ Festsetzungen für Gewerbegebiete, Mischgebiete und ein Sonstiges Sondergebiet – Hafengebiet – zu treffen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen. Der wirksame Flächennutzungsplan beinhaltet bereits u.a. Flächendarstellungen für gewerbliche Bauflächen und eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“. Eine Änderung der Flächendarstellung ist nicht geplant.		Zur Kenntnis zu nehmen
42.2 <u>Planungsabsichten stehen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung nicht entgegen</u> Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem		Zur Kenntnis zu nehmen

Regionalplan 2004 für den Planungsraum II. Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.		
42.3 <u>Gefahr der Entstehung einer Agglomeration von Einzelhandel</u> Die Planinhalte sind aus hiesiger Sicht aber auch geeignet, zur Bildung einer Agglomeration aus nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Randsortimenten in nicht unerheblicher Größenordnung beizutragen. Vor diesem Hintergrund wird aus landesplanerischer Sicht im Sinne der Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP 2010 empfohlen, die Steuerung der Entwicklung des Einzelhandels im Plangebiet auf der Basis der anliegenden Musterfestsetzungen der Landesplanung für Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im GE-Gebiet vorzunehmen.	Die Anregung wird aufgenommen und es werden weitere Festsetzungen zur Beschränkung bzw. zum Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben getroffen. Teile der Begründungsvorschläge werden eingearbeitet.	Zu berücksichtigen
42.4 <u>Rechtsverhältnis</u> Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über, die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.		Zur Kenntnis zu nehmen
42.5 <u>Anregungen für die Begründung von textl. Festsetzungen aufgrund besonderer städtebaulicher Gründe</u> Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten Anregungen für die besondere städtebauliche Begründung von textlichen Festsetzungen nach § 1 Abs.5 i.V.m. Abs. 9	Die textlichen Festsetzungen wurden in Bezug auf den Ausschluss bzw. die Eingrenzung von Einzelhandelsnutzungen ergänzt. Die Vorschläge wurden auf die konkrete städtebauliche Situation geprüft und in Bezug auf die Planungssituation des Bebauungsplanentwurfes modifiziert eingearbeitet. Gleiches gilt für die Vorschläge zur Begründung.	Teilweise zu berücksichtigen

BauNVO:

- Allgemeine Begründung für den generellen Einzelhandelsausschluss: Siehe Ziffern 2.4.1 (Abschnitt "Gewerbe- und Industriegebiete") und 3.4.4 des Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 1. August 1994.
- Begründung für die Ausnahme "Verkaufsflächen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, aber keine Waren und Güter des täglichen Bedarfs": Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und verbrauchernah angesiedelt werden.
- Begründung für die erweiterte Ausnahme "Verkaufsfläche Kfz. usw.": Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz- Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der

Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. – Gemeinsame Begründung: Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus. Muster für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan: – Gemäß §1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 'sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. 1.1. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 qm Geschossfläche / alternativ 200/250 m2 Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie – nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, – in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und – diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. 1.2. Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 qm / alternativ Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200/250 m2 für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 qm Geschossfläche / alternativ ... qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn		
---	--	--

es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden. 1.3. Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.1 und 1.2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).		
---	--	--

Inhaltsverzeichnis:

Teil A:	Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zu Bebauungsplaninhalten und/oder mit bebauungsplanrelevanten Hinweisen.....	1
1.	Bereich Haushalt und Steuerung der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 07.01.2015).....	1
2.	Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 15.01.2015)	1
3.	Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 14.01.2015)	3
4.	Bereich Straßenverkehrsbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 23.01.2015).....	9
5.	Bereich Untere Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 28.01.2015).....	10
6.	Bereich Untere Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 28.01.2015)	10
7.	Bereich Untere Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 30.12.2014).....	11
8.	Bereich Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 16.12.2014)	11
9.	Bereich Gesundheitsamt der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 12.01.2015)	24
10.	Bereich Feuerwehr, Vorbeugender Brandschutz der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 05.01.2015)	24
11.	Bereich Wirtschaft und Liegenschaften / Wirtschafts- und Flughafenkoordination der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 16.01.2015)	24
12.	Bereich Untere Abfallbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 28.01.2015)	25
13.	Lübeck Port Authority (Schreiben vom 23.12.2014)	25
14.	Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 15.01.2015).....	31
15.	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 15.01.2015).....	33
16.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg/Schwerin (Schreiben vom 06.01.2015).....	34
17.	NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 13.01.2015)	35
18.	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein. Landeseisenbahnverwaltung (Schreiben vom 13.01.2015)	39
19.	Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Schreiben vom 13.01.2015)	42
20.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (Schreiben vom 12.01.2015)	44
21.	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord (Schreiben vom 24.07.2014)	46
22.	IHK zu Lübeck (Schreiben vom 22.01.2015)	47
23.	Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 14.01.2015)	51
24.	Lübecker Hafengesellschaft mbH (Schreiben vom 17.12.2014).....	52
25.	Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 15.01.2015)	57
26.	Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 08.01.2015)	58
27.	Hauptzollamt Kiel (Schreiben vom 13.01.2015).....	58
28.	Bundesnetzagentur (Schreiben vom 07.01.2015)	58
29.	Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (Schreiben vom 15.01.2015)	60
30.	Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 29.12.2014).....	61

31.	TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 16.01.2015)	61
32.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 06.01.2015).....	61
33.	Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 22.01.2015).....	61
Teil B:	Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB	63
34.	Gollan Recycling GmbH (Schreiben vom 22.12.2014)	63
35.	HW Immobilien GmbH & Co.KG Nord (Schreiben vom 18.12.2014).....	65
36.	HW Immobilien GmbH & Co.KG Nord (Schreiben vom 15.01.2015).....	67
37.	Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH und Co. KG (Schreiben vom 15.01.2015) (anwaltlich vertreten).....	67
38.	Eigentümer des Eckgrundstücks Josephinenstraße / Einsiedelstraße (Vermerk vom 11.12.2014)	71
39.	Eigentümer des Grundstücks Einsiedelstraße 22 (Schreiben vom 17.12.2014) (anwaltlich vertreten)	72
40.	Themen und Anregungen zur Erörterungsveranstaltung vom 16. Dezember 2014, 18:00 Uhr (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB).....	89
41.	Ergebnisse der Erörterungsveranstaltung vom 16. Dezember 2014, 15:00 Uhr (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB, hier: eingeladene Vertreter der gewerblichen Betriebe bzw. Grundstücke)	98
Teil C:	Landesplanerische Stellungnahme der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holsteins (Schreiben vom 04.02.2015) (Planungsanzeige vom 16.12.2015)	98
42.	Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung nach § 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz vom 27.01.2014	98

[illegible]

die bei Baunutzungsverordnungen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baubestände- und die Darstellung des Planmaterials (Planzeichnungsverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 56), geändert durch Gesetz vom 2.7.2011 (BGBl. I S. 1559).	
FESTLEGUNGEN	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
	Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
	Sonstiges Sondergebiet - Hafengebiet (§ 11 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
0,8	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK 20,0 m	Maximale Geländehöhe/Überkante baulicher Anlagen in Metern über Normal Höhen Null
Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
	Baugrenze (§ 2 Abs. 3 BauNVO)
Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungsfläche
	Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg
	Verkehrsfläche
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	
	Versorgungsflächen
	Abwasser
	Elektrizität
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
	Private Grünfläche - Hausgarten -
Planungen, Nutzungen, Regelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Gerägen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Stellplätze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
	Mit Geh- und Fahrmächten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leistungswegen zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (überdacht) (Brücke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leistungswegen zu Gunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (Gas) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leistungswegen zu Gunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (Trinkwasser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leistungswegen zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe zu belastende Flächen (Abwasser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leistungswegen zu Gunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (Strom) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) (z.B. Lärmpegelbereich V)
	Bemalung von Festsetzungen in Karten
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 2 BauGB)
	Ausschlüssen zur Herstellung des Straßenkörpers
NACHRICHTLICHE ÜBERNAME	
	Bü Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Brü Brücke über Bahnanlage
	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Festgesetzte Ausgleichsfläche gemäß § 15 NatSchG
	geschützte Biotope gemäß § 30 NatSchG i.V.m. § 21 NatSchG
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	Verlauf der Höhenlinie in m
	ungefährter Verlauf der Höhenlinie in m
PLANUNTERLEGGE	
	Flurückzugsgrenzen (vorhanden)
	Flurungen
	Flurücksummen
	vorhandene Bebauung
	dortigen Siedlungsanlagen

- [illegible]

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschließung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 00.00.0000 die Satzung über den Bebauungsplan 04.40.00 -Einsiedelstraße / Roddenkoppel-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

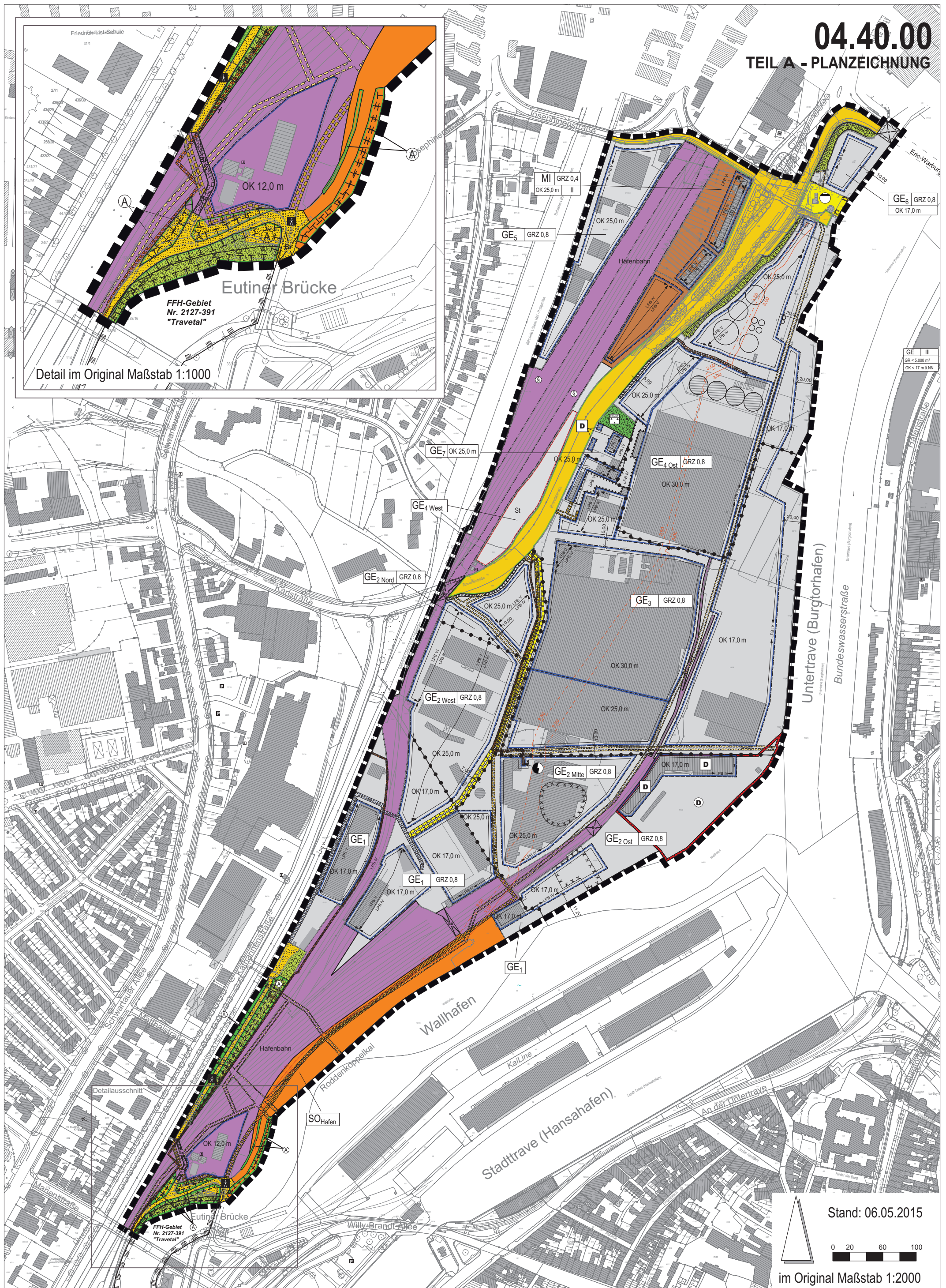
SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK

BEBAUUNGSPLAN 04.40.00

EINSIEDELSTRASSE / RODDENKOPPEL

Stand des Verfahrens: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs.2 BauGB und zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs.2 BauGB
Fassung vom 06.05.2015

Hansestadt LÜBECK ■■■
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Plänen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S 58), geändert durch Gesetz vom 2.7.2011, BGBl. I S. 1509).

FESTSETZUNGEN

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

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet -Hafengebiet- (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK 26,0 m	Maximale Gebäudehöhe/Oberkante baulicher Anlagen in Metern über Normal Höhen Null

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
-------------	--------------------------------

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fuß- und Radweg
	Verkehrsgrün

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

	Versorgungsflächen
	Abwasser
	Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	Private Grünfläche - Hausgarten -
-------------	-----------------------------------

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen´zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

	Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (ebenerdig / Brücke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (Gas) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (Trinkwasser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe zu belastende Flächen (Abwasser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (Strom) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
→LPB V←	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) (z.B. Lärmpegelbereich V)
33,60	Bemaßung von Festsetzungen in Metern
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
	Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
	Bü: Bahnunterführung in Bahnanlage, Bq: ebenerdige Bahnquerung in Bahnanlage; Br: Brücke über Bahnanlage
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
D	Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
FFH	FFH-Gebiet Nr. 2127-391 "Travetal" gemäß § 32 BNatSchG
A	festgesetzte Ausgleichsfläche gemäß § 15 BNatschG
§	geschützte Biotope gemäß § 30 BNatschG i.V. mit § 21 LNatSchG

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Verlauf der Höhenlinie in m
	ungefährer Verlauf der Höhenlinie in m

PLANUNTERLAGE

	Flurstücksgrenzen (vorhanden)
	Flurgrenzen
96 52	Flurstücksnummern
	vorhandene Bebauung
	vorhandene Silo-Anlagen
	Gleisachsen

Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel -
Teil B – Text, Stand: 06.05.2015

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 1.1. Im Sondergebiet Hafen sind Betriebe und Anlagen zulässig, die dem Betrieb eines Handelshafens dienen. Die Lagerung und der Umschlag von Stückgütern sind zulässig. Die Lagerung und der Umschlag von Abfällen und Schüttgütern sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.2. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlagen 1 und 2 unzulässig. Gleiches gilt für Großhandelsbetriebe, die zentren- und nahversorgungsrelevante Güter gemäß Anlagen 1 und 2 auch an Endverbraucher verkaufen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.3. In dem Gewerbegebiet (GE) können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 3 nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zugelassen werden. Dabei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als branchenübliche Randsortimente auf nicht mehr als insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.4. Im Gewerbegebiet (können Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, ausnahmsweise als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätte einen Anteil von 30 % an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlagen 1 und 2 darf je Betrieb höchstens 100 m² betragen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.5. Innerhalb der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Gewerbegebiets sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 (siehe Hinweis H) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden.

Tabelle: Emissionskontingente in dB(A)

Kontingent	Teilfläche	L_{EK} , tags [dB(A)]	L_{EK} , nachts [dB(A)]
1	GE ₁ , SO _{Hafen}	60	47
2	GE ₂ Nord, GE ₂ West, GE ₂ Mitte, GE ₂ Ost	60	47
3	GE ₃	60	47
4	GE ₄ West, GE ₄ Ost, GE ₆	60	44
5	GE ₅	60	46

Dabei sind die von den kontingentierten Flächen unter Anwendung der Emissionskontingente verursachten Immissionen ausschließlich mit geometrischer Ausbreitungsrechnung zu bestimmen.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die festgesetzten Emissionskontingente, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten von mindestens 10 dB tags und 12 dB nachts unterschreitet (Erhöhung der Relevanzgrenze nach DIN 45691 Anhang B.8)

- 1.6. In den Teilgebieten GE₁, GE_{2 Mitte}, GE_{2 Ost}, GE₃, GE_{4 West}, GE₅, GE₆ und GE₇ des Gewerbegebietes sind die Lagerung und der Umschlag von Abfällen gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (siehe Hinweis H), Recyclingstoffen und Schüttgütern unzulässig. (§ 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)
- 1.7. Im Teilgebiet GE_{2 West} des Gewerbegebietes sind der Umschlag und die zeitweilige Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (siehe Hinweis H) in Hallen zulässig, sobald die genehmigten Nutzungen zum Abfallumschlag im GE_{2 Mitte} durch Anzeige der Fertigstellung einer neuen zulässigen Nutzung aufgegeben worden sind und befristet zulässig bis zum 31.12.2033. (§ 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)
- 1.8. Im Teilgebiet GE_{2 Nord} des Gewerbegebietes sind nur Vorhaben zulässig, die nicht genehmigungsbedürftig nach § 4 BImSchG i.V.m. § 1 der 4. BImSchV sind. Der Umschlag nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (siehe Hinweis H) sowie die zeitweilige Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung sind zulässig, sobald die genehmigten Nutzungen zum Abfallumschlag im GE_{2 Mitte} durch Anzeige der Fertigstellung einer neuen zulässigen Nutzung aufgegeben worden sind und befristet zulässig bis zum 31.12.2033. (§ 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)
- 1.9. Im Teilgebiet GE_{2 West} des Gewerbegebietes kann der Verkauf von Schüttgütern ausnahmsweise befristet bis zum 31.12.2033 zugelassen werden. Der Verkauf von mittel und stark staubenden Schüttgütern gemäß VDI-Richtlinie 3790 - Blatt 3 (siehe Hinweis H) ist unzulässig. (§ 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)
- 1.10. In den Teilgebieten GE_{2 West} und GE_{4 Ost} des Gewerbegebietes ist die offene Lagerung von mittel und stark staubenden Schüttgütern gemäß VDI-Richtlinie 3790 - Blatt 3 (siehe Hinweis H) auf Freiflächen und Lagerplätzen unzulässig. (§ 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)
- 1.11. Im Teilgebiet GE_{2 Nord} des Gewerbegebietes sind die Lagerung und der Umschlag von Schüttgütern unzulässig. (§ 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)
- 1.12. Im Gewerbegebiet können Anlagen für sportliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.13. In Teilgebiet G₇ des Gewerbegebietes sind nur Büro- und Verwaltungsgebäude, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und für Betriebsleiter, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für kirchliche kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Sonstige Gewerbebetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.14. Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß Anlagen 1 und 2 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche dieser Sortimente 100 m² nicht überschreitet. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

- 1.15. Im Mischgebiet können Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 3 nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Verkaufsfläche 800 m² nicht überschreitet und zentrenrelevante Sortimente nur als branchenübliche Randsortimente auf nicht mehr als insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
- 1.16. Im Mischgebiet sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 der BauNVO genannten Nutzungen sowie Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

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

- 2.1. Soweit eine Grundflächenzahl nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche. (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- 2.2. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2:1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² 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 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.3. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der als Höchstmaße festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 3,0 m zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 3.1. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger und Radfahrer sind im Außenbereich nur insektenschonende Beleuchtungskörper zulässig.

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

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

Lärmpegelbereich	Erf. R' _{w,res} für Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. R' _{w,res} für Aufenthaltsräume in Büroräumen
IV	40 dB(A)	35 dB(A)
V	45 dB(A)	40 dB(A)
VI	50 dB(A)	45 dB(A)

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern. Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere als die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel auftreten.

- 4.2. In den Lärmpegelbereichen VI und V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

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

- 5.1. Im Gewerbegebiet sind ebenerdige Stellplatzanlagen durch die Pflanzung von Bäumen in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum standortheimischer Arten wie z.B. Spitzahorn, Hainbuche oder Eberesche mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 5,0 m² großen Baumscheibe zu pflanzen. Die Baumscheiben sind als gras-, stauden- oder strauchbewachsene Vegetationsflächen anzulegen und gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- 5.2. Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung sind flächig mit standortheimischen Laubbaum- und Straucharten so zu bepflanzen, dass ein zusammenhängender Gehölzbestand entsteht. Vorhandener Gehölzbewuchs auf den Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubbaum- und Straucharten zu ersetzen.

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

6. Fassadenmaterialien

- 6.1. Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.

7. Werbeanlagen

- 7.1. Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig.
- 7.2. Freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen sind im Gewerbegebiet und im Mischgebiet unzulässig. Ausgenommen sind wegweisende Tafeln in den Zufahrtsbereichen bis zu einer Größe von 2,0 m² oder in Form von Sammeltafeln bis zu einer Größe von 5,0 m².
- 7.3. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Hinweisschilder sind nur an den nach Süden oder Westen ausgerichteten Gebäudeseiten zulässig.
- 7.4. Je Betrieb sind maximal vier Hinweisschilder unterhalb der Traufkante in Form eines Schriftzuges und/oder Firmenlogos zulässig. Ihre Größe darf an den Längsseiten eines Gebäudes jeweils 15 m² und an den Kopfseiten jeweils 10 m² nicht überschreiten.

8. Gebäudegestaltung

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

III. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

9. Ersatz des Bebauungsplans 05.01.00

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten sämtliche bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 05.01.00 - Vorwerker Hafen Teil 1 -, festgesetzt durch Satzung vom 29.10.1964 und veröffentlicht am 12.05.1965 und des Bebauungsplanes 05.02.00 - Vorwerker Hafen Teil 2 -, festgesetzt durch Satzung vom 25.02.1965 und veröffentlicht am 09.11.1965, außer Kraft.

IV. Hinweise

A Hochwasserschutz

Große Teile im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen im Überflutungsbereich der Trave. Alle Bereiche, deren Geländeoberkante unter 3,0 m ü.NHN liegen, gelten gemäß Art. 5 der Hochwasserrichtlinie 2007/60/EG als potentiell signifikante Hochwasserrisikogebiete. Für bauliche Anlagen und deren Nutzung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Räume mit Wohnnutzung auf mindestens NHN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NHN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mindestens NHN + 3,50 m
- erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN + 3,50 m.

B Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

C Naturschutz

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

Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasfenstern oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht, sind die empfohlenen Maßnahmen der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter <http://www.vogelglas.info/>) zu beachten.

D Artenschutz

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind artspezifisch erforderliche Schutz-/ Vermeidungsmaßnahmen (u.a. Abriss- und Bauzeitenregelungen) für Fledermäuse sowie gebäudebewohnende Höhlen- und Nischenbrüter und darüber hinaus diesbezüglich erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die untere Naturschutzbehörde ist frühzeitig vor Beginn von Abbrucharbeiten zu informieren.

E Gewässer- und Wasserstraßennutzung

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Anträge zur Errichtung von Werbeanlagen sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

F Archäologie

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

G Kampfmittel

Bei den Flächen im Bebauungsplan handelt es sich um keine Kampfmittelverdachtsflächen. Trotzdem sind Munitionsfunde nie ganz auszuschließen.

H Auf die folgenden DIN-Normen, VDI Richtlinien und Verordnungen wird in diesen textlichen Festsetzungen Bezug genommen:

- DIN 45691 (Geräuschkontingentierung; Ausgabe Dez. 2006),
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Ausgabe Nov. 1989)
- VDI-Richtlinie VDI 3790 Blatt 3 (Umweltmeteorologie - Emissionen von Gasen, Gerüchen und Stäuben aus diffusen Quellen - Lagerung, Umschlag und Transport von Schüttgütern; Ausgabe Januar 2010)
- Abfallverzeichnis-Verordnung vom 10.12.2001 (BGBl. I S. 3379) (AVV) in der aktuellen Fassung vom 24.02.2012
- Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 2. Mai 2013 (BGBl. I S. 973, 3756)

Die DIN-Normen gelten in der jeweils angegebenen Fassung, die weiteren Richtlinien und Verordnungen gelten in ihrer jeweils aktuellen Fassung. Alle verwendeten Normen, Richtlinien und Verordnungen liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlen-damm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

ANLAGEN (zu den textlichen Festsetzungen 1.2 bis 1.4 und 1.9 bis 1.11)

Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

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

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

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

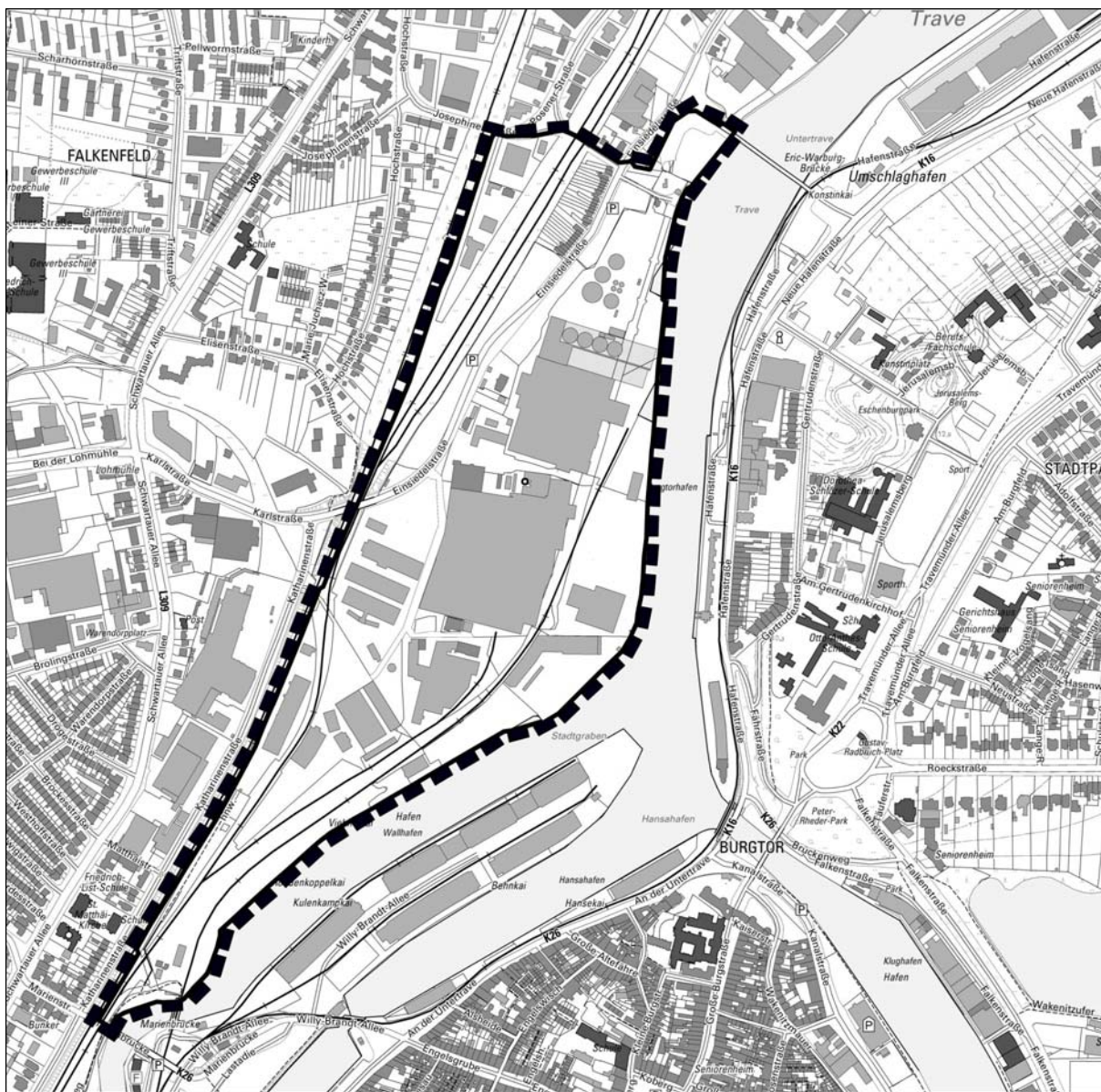
Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevante Sortimente

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

**Begründung (§ 9 (8) BauGB)
zum Bebauungsplan
04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel -**

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 06.05.2015



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einführung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	6
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Bisherige Nutzung und Entwicklung	7
2.1.1	Historischer Abriss	7
2.1.2	Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)	8
2.1.3	Vorhaben seit Einleitung der Bebauungsplanung - Veränderungssperre	10
2.1.4	Verkehrliche Erschließung	10
2.2	Anlagen zur Abwasserbeseitigung	11
2.3	Denkmalschutz	12
2.3.2	Kulturdenkmale:	12
2.3.3	Lage in der Pufferzone zur UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“	13
2.3.4	Archäologische Fundstellen	13
2.4	Natur und Umwelt	13
2.4.1	Bodenschutz / Bodenversiegelung	13
2.4.2	Altlasten	13
2.4.3	Potentielle Kampfmittelbelastung	14
2.4.4	Hochwasserschutz	14
2.4.5	Natur- und Artenschutz	15
2.4.6	Landschaftsbild / Erholung	15
2.5	Genehmigte Nutzungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz	16
2.6	Sonstige Genehmigungen	16
2.7	Eigentumsverhältnisse	16
2.8	Planungsrechtliche Ausgangssituation	17
2.8.1	Bebauungsplan 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1	17
2.8.2	Bebauungsplan 05.02.00 – Vorwerker Hafen Teil 2	17
2.8.3	Aufstellungsbeschlüsse 04.40.00 - Katharinenstraße / Roddenkoppel - und Aufstellungsbeschluss 05.01.01 - Vorwerker Hafen (Teil 1-LMG) (1. Änderung) -	17
2.8.4	Bebauungsplan 04.40.00 – Einsiedelstraße / Roddenkoppel	18
2.8.5	Darstellung des Flächennutzungsplanes	18
3.	Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen	19
3.1	Vorgaben aus dem Baugesetzbuch	19
3.2	Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan	20
3.3	Vorgaben aus städtischen Konzepten	20
3.3.1	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	20
3.3.2	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)	20
3.3.3	Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“	22
3.3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008	23

4.	Planungskonzept	23
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	23
5.	Inhalt der Planung - Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen	24
5.1	Einleitende Flächenbilanz	24
5.2	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	25
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	25
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	29
5.3	Verkehrliche Erschließung	32
5.3.1	Äußere Erschließung	32
5.3.2	Innere Erschließung	33
5.3.3	Ruhender Verkehr, Parkplätze, Stellplätze	33
5.3.4	Bahnflächen	33
5.3.5	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	34
5.4	Ver- und Entsorgung	34
5.4.2	Anlagen zur Stromversorgung	35
5.4.3	Anlagen zur Abwasserbeseitigung	35
5.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	35
5.6	Lärmemissionen	36
5.7	Grünflächen	39
5.7.1	Maßnahmen zur Begrünung	39
5.8	Baugestalterische Regelungen	39
5.9	Kennzeichnungen	40
5.10	Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	40
5.11	Nachrichtliche Übernahmen	41
5.12	Hinweise	42
6.	Umweltbericht	42
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	42
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	43
6.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	43
6.2.2	Fachplanerische Grundlagen	44
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	44
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	44
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	46
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	47
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	49
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	52
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen – einschl. menschlicher Gesundheit	53
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	56
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	57
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	57

6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	58
6.5	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	58
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	59
6.7	Zusätzliche Angaben	60
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	60
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	60
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	60
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	60
6.9	Vorhandene Gutachten und umweltbezogene Informationen	61
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans	61
8.	Finanzielle Auswirkungen	61
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	61
9.1	Verfahrensübersicht	61
9.2	Rechtsgrundlagen	63
9.3	Fachgutachten	63
10.	Anhang:	64
10.1	Abbildungsverzeichnis:	64
10.2	Tabellenverzeichnis	64

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord und umfasst im Wesentlichen das Gebiet der Roddenkoppel. Die Fläche liegt zwischen Katharinenstraße/ Einsiedelstraße und der Trave. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Josephinenstraße und den Brückenkopf der Eric-Warburg-Brücke. Im Westen reicht der Geltungsbereich bis an die Grenze der planfestgestellten Bahnflächen der DB Netz AG. Im Süden läuft das Plangebiet spitz zu und wird durch den Verlauf der Marienbrücke am Kreuzungspunkt mit dem Werftstieg begrenzt. Die südöstliche Grenze bildet die Uferkante zum Wallhafen und im Osten endet das Plangebiet an der Uferkante zum Burgtorhafen.

Das Plangebiet ist ca. 41 Hektar groß. In den Geltungsbereich sind folgende Adresslagen eingeschlossen: die geraden Hausnummern Josephinenstraße 40 bis 42a, die ungeraden Hausnummern Einsiedelstraße 23a bis 31b, die geraden Hausnummern Einsiedelstraße 6 bis 28 sowie der Bahnweg 2.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Ziel des Bebauungsplans ist es, für zukünftige Vorhaben den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu geben. Die Roddenkoppel liegt zwischen dem ehemaligen Schlachthofgelände und dem dicht besiedelten Stadtquartier St. Lorenz Nord im Westen, der Nördlichen Wallhalbinsel mit der dahinter liegenden Altstadtinsel im Südosten und dem Burgtorhafen mit dem anschließenden Wohnquartieren an der Hafenstraße und Gertrudenstraße im Osten. Nördlich schließt sich der Bereich des Vorwerker Hafens an die Roddenkoppel an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - soll die Entwicklung des Gebietes mit seiner gewachsenen Gemengelage aus Wohn-, Industrie- und Gewerbenutzungen an die Anforderungen des Lärmschutzes angepasst werden.

Die Lage zur dicht besiedelten Altstadt und die Folgen der Entwicklung des Gebietes St. Lorenz Nord machen es notwendig, die heutigen Anforderungen an Immissionsschutz und Nutzungen für das Gebiet anzupassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt zudem in der ausgewiesenen Pufferzone zum UNESCO-Weltkulturerbe Lübecker Altstadt. Seit 2012 ist der Bebauungsplan 01.75.00 - Nördliche Wallhalbinsel - rechtskräftig. Ziele sind hier unter anderem, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Mischgebietsnutzungen zu schaffen.

Aufgrund der mit der Lagerung von Rest- und Abfallstoffen einhergehenden Staubemissionen, dem grundsätzlichen Risiko durch gefährliche Schadstoffe, dem erhöhten Verkehrsaufkommen von Schwerlastverkehr, der großen Flächeninanspruchnahme im innerstädtischen Bereich sowie der optischen Anmutung der Lagerflächen sollen abfallwirtschaftliche Nutzungen zukünftig vorrangig an peripheren Standorten angesiedelt werden.

Die Bürgerschaft forderte bereits 2006 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die südliche Roddenkoppel und die Nördliche Wallhalbinsel mit der Maßgabe, Nutzungen vorzusehen, die ein verträgliches Nebeneinander und Gegenüber dieser Bereiche ermöglichen.

Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans gilt im nördlichen Teil der rechtskräftige Bebauungsplans 05.01.00 - Vorwerker Hafen Teil 1 - von 1965. Er reicht südlich bis an die Gleisharfe der Hafenbahn heran und setzt auf allen heute gewerblich genutzten Flächen

Industriegebiete im Sinne der BauNVO fest. Für eine innerstädtische Lage lässt der Bebauungsplan zu viele für die Umgebung unverträgliche Nutzungen und Emissionen zu.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgte hier nach den Maßgaben der Zulässigkeit in Gewerbegebieten (GE).

Neben der Verbesserung der Lärmschutzanforderungen ist ein weiteres Ziel der Hansestadt Lübeck, die abfallwirtschaftlichen Nutzungen mit Umschlag und Lagerung von Rest- und Abfallstoffen im Wesentlichen auf den Bestand festzuschreiben, um eine Verträglichkeit mit den vorhandenen und geplanten Wohngebieten in unmittelbarer Nähe und den Wohnnutzungen im Plangebiet selbst zu erreichen.

Dazu gehören insbesondere die städtebaulichen Entwicklungsgebiete der Innenentwicklung wie die Nördliche Wallhalbinsel sowie die Wohn- und Mischgebiete in St. Lorenz. Hier spielen Faktoren wie Emissionen durch Staub und Gerüche, das grundsätzliche Risiko von gefährlichen Stoffen, das dadurch induzierte erhöhte Verkehrsaufkommen von Schwerlastverkehr sowie die optische Ausgestaltung von Lagerflächen eine ausschlaggebende Rolle.

Dabei sollen auch die schalltechnischen Anforderungen der geplanten und ausgeübten Nutzungen im Plangebiet sowie die verkehrsbedingten Lärmemissionen überprüft und mit den Nutzungen in der direkten Nachbarschaft abgestimmt werden. Hierfür ist die Festsetzung von flächenbezogenen Schallleistungspegeln geplant.

Um eine nachhaltige und verträgliche Entwicklung des Gewerbestandortes Roddenkoppel zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. In diesem müssen Regelungen und Festsetzungen zur zukünftigen baulichen Entwicklung im Geltungsbereich getroffen werden, die eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen ermöglicht ohne zu große Einschränkungen zu generieren. Gleichzeitig soll eine Verträglichkeit der schützenswerten Nutzungen in der direkten Nachbarschaft und auch im Plangebiet mit den gewerblichen Nutzungen gewährleistet werden.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - wird in einem normalen Bauleitplanverfahren mit den nach den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren neben der dem Entwurf des Bauleitplanes beizulegenden Begründung ein Umweltbericht zu erarbeiten, in dem gemäß § 2a Nr. 2 BauGB nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Nach § 2a Satz 3 BauGB stellt dieser einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13 a Abs. 1 Nummer 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist aufgrund der Größe des Plangebietes nicht möglich. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gilt als Ausschlusskriterium eine maximale Grundfläche von 70.000 m². Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - umfasst ca. 410.000 m² (ca. 41 ha) und ist damit eindeutig nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufstellbar.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung

2.1.1 Historischer Abriss

Die Roddenkoppel wird bis Mitte des 18. Jahrhunderts überwiegend als Weideland und Schiffsanlegestelle genutzt, es gibt nur vereinzelt Gebäude oder Handwerksbetriebe. Von den heute noch vorhandenen Gebäuden ist das Älteste das um 1755 vom Lübecker Kaufmann Küsel als Sommerhaus errichtete „Küselsche Palais“ (auch bekannt als „Schlösschen Bellevue“). Das Gebäudeensemble liegt an der Einsiedelstraße (früher Einsegelstraße).

Die industrielle und gewerbliche Nutzungsstruktur und die Hafenentwicklung auf der Roddenkoppel setzen Mitte des 19. Jahrhunderts ein. 1846 entstand auf bis dahin baulich ungenutzten Flächen im südlichen Geltungsbereich die Maschinenfabrik und Eisengießerei „Kollman und Schetelig OHG“, aus der 1873 die Lübecker Maschinenbau-Gesellschaft (LMG) hervorging. Um diese Zeit entsteht auch die Eisenbahnlinie (Eutin-Lübeck) mit Gleisanschluss und Hafenbahnhof auf der Roddenkoppel.

Mit dem 20. Jahrhundert beginnt die Blütezeit der Eisengießerei, Maschinenbauunternehmen und Werftbetriebe, die über ca. ein halbes Jahrhundert anhält. Die LMG wandelte sich bis 1909 zu einer leistungsfähigen Werft, auf der Schiffe bis zu einer Länge von 110m gebaut werden konnten. Zu diesem Zweck entstanden auf dem Gelände die Großbauten der Schiffsbauhallen (Tudorhallen) und mechanischen Werkstätten mit ihren vorgelagerten Schiffsbauplätzen. In diesem Zuge entstanden auch die Wohnhäuser an der Einsiedelstraße im Bereich der Kreuzung zur Josephinenstraße. Zwischen 1923 und dem Ende des 2. Weltkrieges wurde das Areal weiter für die Großindustrie ausgebaut. 1950 fusionierte LMG mit der Firma Orenstein und Koppel AG. Um 1965 erreichte das Werft- und Baggerbau-Areal (u.a. große Schiffsbagger) der LMG seine größte Flächenausdehnung.

Nach wirtschaftlichem Rückgang wurde 1987 der Werftbetrieb eingestellt, große Fabrikareale fielen brach. In den 1990er Jahren wurde der Konzern von Krupp übernommen. Krupp-Fördertechnik reduzierte den Bestand drastisch; ein Großteil der Gebäude und Flächen wurde sukzessive verkauft, umgenutzt oder sie verloren ihre Funktion.

Heute befinden sich auf der Roddenkoppel neben kleineren Firmen vier sehr großflächige Betriebe, die nachfolgend näher beschrieben werden (Lage siehe Abbildung 2: Wesentliche gewerbliche Nutzungen)

Die nördlichen Flächen der LMG wurden in den 1990er Jahren durch die Firma Lagerhaus Lübeck - Dr. Pleines zunächst gemietet und später erworben. Die äußerst verkehrsgünstigen Faktoren an dem Standort direkt an der Trave und in Nähe der Autobahnabfahrt haben dazu geführt, dass das Lagerhaus Lübeck nach Firmenangaben überdurchschnittlich expandieren konnte. Nach anfänglichem Schwerpunkt in der Lagerung von EU-Getreide wurde seit 1998 schrittweise in den Erwerb der Lagerhallen, der Kaianlagen, des großen Freigeländes und in den Ausbau und die Modernisierung der Umschlag- und Siloanlagen investiert. Mittlerweile werden neben Getreide andere Schüttgüter, Dünger, Holz, Metallschrotte und gefährliche wie nicht gefährliche Abfälle gelagert und umgeschlagen.

Im Zentrum der Roddenkoppel befinden sich die aktuellen Flächen der LMG Maschinen- und Anlagenbau GmbH (LMG). Heute werden hier Aufträge zum Bau und zur Reparatur großmaßstäblicher Maschinen übernommen. Auf dem Firmengelände befinden sich auch die

denkmalgeschützten sog. Tudorhallen (s.o.). Seit den 1980er Jahren ist der Werftbetrieb eingestellt, große Fabrikareale sind brach gefallen.

Die südlich an das heutige LMG-Gelände grenzenden Flächen wurden in den 1980er Jahren an die BATRA Lübeck GmbH veräußert, eine Maschinenbaufirma, die u.a. Loren und Kleinlokomotiven baute. Die hieraus hervorgegangene Firma BATRA Lübeck GmbH Bauunternehmung wurde in den 1990er Jahren insolvent. Im Rahmen einer Zwangsversteigerung erwarb 2001 die Gollan Gruppe die Flächen und betreibt dort heute mit der Gollan Recycling GmbH einen Lagerbetrieb mit der Vermietung von Lagerflächen sowie der Lagerung, Sortierung und dem Umschlag von nicht besonders gefährlichen Abfällen wie z.B. Bauschutt, Bau- und Abbruchholz, gemischte Metalle oder Sperrmüll.

Die Flächen auf der Südspitze des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und werden von der Lübeck Port Authority (LPA) verwaltet. Hier befinden sich umfangreiche Gleisanlagen der Lübecker Hafenbahn einschließlich des Bahnhofs „Lübeck Hafen“. Von hier führen auch Gleisanlagen zum Vorwerker Hafen. Seit 2004 hat sich auf diesen Flächen die Firma Nordic Rail Service GmbH (NRS) angesiedelt, die eine Waggonwerkstatt mit Reparatur und Wartung von Güterwagen betreibt. Der angrenzende Roddenkoppelkai am Wallhafen verfügt über einen Gleisanschluss und wird für den Umschlag von Holz genutzt.

Westlich des NRS-Geländes, zwischen den Gleisen der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden und der Hafenbahn befindet sich die ehemalige Quarantäne-Station des Seegrenz-Schlachthofs. Das Gelände ist über die Katharinenstraße und den Bahnweg erschlossen.

2.1.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Bezüglich der gewerblichen bzw. industriellen Nutzungsstruktur befinden sich zwischen der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden und dem Gleiskörper der Lübecker Hafenbahn, erschlossen über die Josephinenstraße ein ehem. Betonwerk, eine Verwaltungsgesellschaft sowie ein Fachgroßhandel für Friseurbedarf in bedarfsgerechten Gewerbebauten.

Südlich des Brückenkopfes der Eric-Warburg-Brücke und westlich der Einsiedelstraße befindet sich eine Abwasser-Pumpstation.

Auf der und nördlichen und zentralen Roddenkoppel prägen großmaßstäbliche Hallen und Silos das Bild. Die Lagerhaus Lübeck - Dr. Pleines GmbH & Co. KG verfügt über Getreide- und Düngemittelsilos, Tanks für Flüssigdünger, Hallen für Getreide- und Düngemittellagerung und zusätzliche Lagerflächen für die zeitweilige Lagerung von gefährlichen und nichtgefährlichen Abfällen. Das Unternehmen hat Genehmigungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (siehe Kap. 2.5) für die Lagerung und den Umschlag von Düngemitteln, Getreide, Holz, Metallschrott sowie gefährlichen und nichtgefährlichen Abfällen. In diesem Rahmen nutzt es auch die dem Gelände zugehörigen Kaianlagen des Burgtorhafens zum Umschlag von Waren zwischen Land und Wasserweg.

Im anschließenden zentralen Bereich der Roddenkoppel befindet sich das Firmengelände der LMG Maschinen- und Anlagenbau GmbH (LMG). Aus diesem Grund ist das Gelände geprägt durch Großbauten wie Schiffsbauhallen und mechanische Werkstätten. Darunter auch die sog. Tudorhallen gegenüber der nördlichen Spitze der Wallhalbinsel. Aus der Historie begründet, hat die Firma für ihre Flächen eine Genehmigung für einen Werftbetrieb, die auch heute noch Bestand hat. Neben dem Bau und der Reparatur von großmaßstäblichen Maschinen und Anlagen der verschiedenen Industriesparten werden hier Teile für Windkrafträder bearbeitet, gelagert und umgeschlagen.

Südlich anschließend befindet sich das Grundstück der Unternehmensgruppe Gollan. Die auf dem Grundstück stehenden Hallen sind teilweise als Lagerflächen vermietet. Die mittlere Halle wird für den Umschlag von nicht gefährlichen Abfällen genutzt. Eine planfestgestellte Gleistrasse führt mittig durch das Gelände der Unternehmensgruppe Gollan bis auf das Grundstück der LMG.

In diesem Teilbereich des Plangebietes befindet sich darüber hinaus ein weiterer Lagerbetrieb dessen Lagerhalle allerdings bei einem Großbrand 2011 zerstört wurde und heute in weiten Teilen brach liegt.

Die südlich daran anschließenden städtischen Flächen werden im Westen durch die 80 m mal 20 m große Halle der Waggonwerkstatt (NRS) geprägt. Die NRS wartet und repariert Güterwagen. Insgesamt ist eine Fläche von ca. 16.000 qm angemietet, es gibt Erweiterungsoptionen für weitere Bauabschnitte und die Firma hat eine Genehmigung für das Arbeiten im Drei-Schicht-Betrieb. Weitere Teile dieses Bereichs werden durch die Gleisharfe und den Bahnhof „Lübeck Hafen“ der Lübecker Hafenbahn geprägt. Der angrenzende Roddenkoppelkai am Wallhafen mit Gleisanschluss wird für den Umschlag von Holz genutzt (LPA).

Zwischen den Gleisen der Hafenbahn und der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden, in Höhe der Katharinenstraße, befindet sich die ehemalige Quarantäne-Station des Schlachthofs.

Die Flächen zwischen der Einsiedelstraße und dem Gleiskörper der Hafenbahn, die zum Vorwerker Hafen führen, sind weitestgehend frei von Bebauung. Hier befinden sich die Stellplatzflächen der LMG und zwei Trafos.

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplans gibt es, neben bzw. zwischen den gewerblichen Betrieben gelegen, nachfolgend aufgeführte Wohnnutzungen (siehe Abbildung 1: Lage der Wohnnutzungen). An der Einsiedelstraße 23-31, südlich angrenzend an die Kreuzung zur Josephinenstraße, befindet sich ein Ensemble in zweigeschossiger Rotklinkerbauweise welches in seiner Typologie auf die Arbeitersiedlungen aus dem beginnenden 20. Jahrhundert schließen lässt.

In den Teilbereichen die bisher als Industriegebiet festgesetzt sind, bestehen östlich der Einsiedelstraße, insgesamt auf zwei Grundstücken weitere Wohnnutzungen. Zum einen handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus in der Einsiedelstraße 8, welches früher zum ehemaligen Betriebsgelände eines Werftbetriebes gehörte, sich aber heute in Privateigentum befindet. Zudem wird das Küselsche Palais bzw. Schlösschen Bellevue in der Einsiedelstraße 10 ebenfalls bewohnt. Ein weiteres Gebäude mit Wohnnutzung befindet sich in der Einsiedelstraße 22 in direkter nördlicher Nachbarschaft zum Lagerhaus- und Hafenumschlagsbetrieb und südlich der Abwasser-Pumpstation auf einer bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche. Das Gebäude hat Bestandsschutz. In dem Industriegebiet westlich der Bahnlinie liegt an der Josephinenstraße 40 ein vermutlich betriebszugehöriges Wohnhaus auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerkes.

Aus der Lage der Wohnnutzungen wird die Gemengelage der unterschiedlichen Nutzungen mit dem entsprechenden Konfliktpotential deutlich. In direkter Nachbarschaft befinden sich hier Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen einerseits und Gewerbebetriebe mit entsprechenden Emissionen, wirtschaftlichen Interessen und Bedarfen andererseits.

2.1.3 Vorhaben seit Einleitung der Bebauungsplanung - Veränderungssperre

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 04.40.00 – Einsiedelstraße / Roddenkoppel - eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Die Veränderungssperre ist ein Instrument der Bauleitplanung. Mit deren Erlass dürfen bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Die Gemeinde kann in Bauantragsverfahren Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen (§ 14 Abs. 2 BauGB), sofern das Vorhaben den Vorgaben des künftigen Bebauungsplans nicht entgegensteht.

Für den Geltungsbereich der Veränderungssperre wurden bereits drei Ausnahmen von der Veränderungssperre durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck beschlossen.

1. Ausnahme aus der Veränderungssperre

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 29.04.2013 wurde für eine Gewerbehalle sowie angrenzende Freiflächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der Veränderungssperre eine Nutzungsänderung in eine Schiffsschreinerei, Bootsshop und Winterlager bewilligt. Dabei soll in der Halle auf einer Grundfläche von ca. 1.000 m² eine Schiffsschreinerei mit Bootsshop betrieben werden. Im Bootsshop sollen neben Anhänger und Bootstrailern auch Neu- und Gebrauchtboote verkauft werden. Des Weiteren soll im Winter die Bootslagerung auf einer Freifläche südlich der Halle und auf einer untergeordneten Fläche in der Halle erfolgen.

2. Ausnahme aus der Veränderungssperre

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.10.2013 wurde die Erweiterung der Waggonwerkstatt um den Neubau einer Werkstatthalle und der Nutzung bestehender Hallen- und Offenflächen für den Reparaturbetrieb, einer Erweiterung der Betriebszeiten auf den Dreischichtbetrieb sowie die Umsetzung und Erweiterung einer Containeranlage mit Sozial- und Büroräumen bewilligt. Bei dieser Ausnahme aus der Veränderungssperre handelt es sich um die zweite von drei geplanten Ausbaustufen.

3. Ausnahme aus der Veränderungssperre

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 19.05.2014 wurde zusätzlich zur zweiten und unabhängig von der dritten geplanten Ausbaustufe auf dem Gelände der Waggonwerkstatt der Neubau einer Lagerhalle als Erweiterung bewilligt. Diese Ausnahme aus der Veränderungssperre beinhaltet darüber hinaus die Lageverschiebung/ -drehung der bereits genehmigten aber noch nicht errichteten Containeranlage mit Sozial- und Büroräumen.

2.1.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Der An- und Abtransport von Gütern kann sowohl über Straße (Einsiedelstraße, Josephinenstraße), Schiene (Lübecker Hafenbahn) als auch den Wasserweg (Kaianlagen) erfolgen.

Straßenverkehr

Die Einsiedelstraße ist als Kreisstraße K 25 klassifiziert und mit Anschluss an die Eric-Warburg-Brücke wesentlicher Bestandteil der Nordtangente. Da sie das Bindeglied zwischen der Bundesautobahn BAB 1, Abfahrt Lübeck-Zentrum und dem Herrentunnel ist, fließt hier auch der Verkehr, der über Landstraße die Ziele Schwerin, Wismar oder Rostock hat. Zusätzlich sind über die Einsiedelstraße auch der Vorwerker Hafen und das Gewerbegebiet Posener Straße verkehrlich angebunden. In Summe ist die Einsiedelstraße im Abschnitt des Bebauungsplans stark belastet.

Die Reihen- und Doppelhäuser an der Kreuzung zur Josephinenstraße sind über einen parallel zur Hauptverkehrsachse verlaufenden Stichweg angeschlossen. Über die Josephinenstraße sind sowohl das Stadtteilzentrum an der Schwartauer Landstraße als auch das Gewerbegebiet Posener Straße angeschlossen. Über die Posener Straße verläuft auch die wichtige innerstädtische Verbindung zwischen Lübecker Altstadt und Bad Schwartau. Die Josephinenstraße überquert mit der Josephinenbrücke II die Bahnstrecke 1100 Lübeck – Puttgarden und gilt als stark belastet.

Unterhalb der Marienbrücke gibt es eine Zufahrtsmöglichkeit von der Werftstraße über die Eutiner Brücke zum Gelände der Waggonwerkstatt, die aber keine öffentliche Durchwegung der Roddenkoppel ermöglicht. Die Flächen des Viehhofes im Süden des Plangebietes, westlich der Gleise der Hafenbahn und östlich der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden, befinden sich in einer Insellage. Sie sind von der Katharinenstraße mit einer Brücke über den Gleiskörper und den Bahnweg erschlossen.

Über diese Brücke besteht auch für Fußgänger und Radfahrer eine Querverbindung von der Katharinenstraße über einen Brückenweg zum Werftstieg, westlich des Stadtgrabes, sowie zur nördlichen Wallhalbinsel über die Eutiner Brücke.

Die innere Erschließung der Roddenkoppel erfolgt über den Abzweig nördlich der Karlstraßenbrücke als Privatstraße. Sie ist bisher gering belastet.

Gleisanlagen

Im Süden und Westen des Bebauungsplangebietes gibt es umfangreiche Gleisanlagen. Die Gleise der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden verlaufen ohne Haltepunkt parallel zur Grenze des Geltungsbereiches außerhalb des Planungsgebietes.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich umfangreiche Gleisanlagen der Lübecker Hafenbahn. Dazu gehören die Bahnhöfe „Lübeck Hafen“ und „Vorbahnhof Vorwerk“ sowie die Gleisanlagen der Waggonwerkstatt (NRS) und Gleisanschlüsse auf einem der Firmengelände (LMG). Die Gleise der Hafenbahn werden zu Tages- und Nachtzeiten genutzt. Die Stärke der Frequentierung hängt von den jeweils aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen der ansässigen Betriebe und des Lübecker Hafenbetriebes ab.

Wasserweg

Auf dem Wasserweg ist das Plangebiet im Wallhafen über den „Roddenkoppelkai“ angeschlossen. Im Bereich des Burgtorhafens hat die dort ansässige Firma (Lager- und Umschlagbetrieb) zwei private Kaianlagen („Lagerhauskai 1 und 2“) in Betrieb.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Fußläufige Anbindungen bestehen zudem nach Süden über die Eutiner Brücke mit kurzer Anbindung an die Altstadt sowie nach Westen über einer Fußgängerbrücke über die Bahngleise zur Katharinenstraße.

ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 3. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009). Seit August 2014 ist die Einsiedelstraße über zwei Haltestellen (Einsiedelstraße, Eric-Warburg-Brücke) direkt an den ÖPNV mit der Buslinie 8 (Gustav-Radbruch-Platz - Sereetzer Weg) angeschlossen.

2.2 Anlagen zur Abwasserbeseitigung

Unterhalb des Brückenkopfes zur Eric-Warburg-Brücke befindet sich eines der zentralen Hauptpumpwerke Lübecks. Das Pumpwerk „Einsiedel“ bündelt unter anderem das Abwasser

von St. Lorenz Nord aus dem Werftstraßensammler, sowie Druckrohrleitungen aus dem zentralen Stadtbereich und die Dükerleitungen für den Stadtteil St. Gertrud. Das Abwasser wird über den Hauptsammler „Posener Kanal“ zum Zentralklärwerk befördert. Das Plangebiet wird in gesamter Länge von Südwest nach Nordost vom Werftstraßensammler gequert.

2.3 Denkmalschutz

Durch die Änderung des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein vom 30.12.2014 entfällt die bisherige Unterteilung in einfache und besondere Kulturdenkmale. Die besonderen Kulturdenkmale gehen von dem bisher geführten Denkmalsbuch in die zukünftig gültige Denkmalliste über. Die mögliche Eintragung der bisherigen einfachen Kulturdenkmale in die Denkmalliste muss durch die untere Denkmalbehörde überprüft werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei ehemalige besondere Kulturdenkmale, eingetragen im Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck (Gem. § 5(1) DSchG in der Fassung vom 12. Januar 2012), die seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) in die nun gültige Denkmalschutzliste übergegangen sind.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich ein ehemaliger Hochbunker und ein ehemaliges einfaches Kulturdenkmal (Einsiedelstraße 23a bis 31b) (Gem. § 1(2) DSchG in der Fassung vom 12. Januar 2012), deren Übernahme in die Denkmalschutzliste nach Inkrafttreten des neuen DSchG SH 2015 durch die untere Denkmalbehörde geprüft wird/ wurde.

Einsiedelstraße 23a bis 31b:

Bei diesen Gebäuden handelt es sich um ein Ensemble aus Doppel- und Reihenhäusern, die in traditioneller Rotklinkerbauweise ausgeführt sind. Die Objekte befinden sich jeweils in privatem Einzeleigentum. Historisch ist es eine der ersten Arbeitersiedlungen mit Selbstversorgungsgärten des bekannten Lübecker Architekten Johannes Baltzer. Da allerdings nur wenig unveränderte Substanz erhalten ist, kommt die Denkmalpflege nach eingehender Prüfung zu dem Schluss, die Gebäude nicht als Denkmal auszuweisen.

Einsiedelstraße 6 - Hochbunker:

Bei diesem Bauwerk handelt es sich um einen Hochbunker der Bauart Winkel, benannt nach dem Konstrukteur Leo Winkel. Der Luftschutzbunker befindet sich zentral auf den heutigen Flächen der Firma Gollan (ehemals LMG). Er liegt städtebaulich in der Sichtachse der privaten Erschließungsstraße und ist in einer architektonisch prägnanten Gestalt, die typisch für diese Bauart ist, als Spitzbunker konstruiert. Die untere Denkmalbehörde prüft zurzeit die Aufnahme in die Denkmalschutzliste.

2.3.2 Kulturdenkmale:

Einsiedelstraße 6 - Schiffsbauhallen:

Hierbei handelt es sich um eine 1908 im Tudorstil errichtete Schiffsbauhalle (nachfolgend kurz Tudorhalle genannt) bestehend aus zwei winklig zueinander stehenden Flügeln. Der Denkmalschutz erstreckt sich zusätzlich zum Gebäudekomplex auf den Vorplatz (Wasserbauplatz) zwischen den Schiffsbauhallen und der Kaikante zur Trave (siehe Planzeichnung). Auf diesem Vorplatz befanden sich früher die den Hallen zugehörigen Hellinge (Schiffsbauplätze). Der Gebäudekomplex steht zurzeit leer und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand.

Einsiedelstraße 10:

Das Küselsche Palais (bekannt als „Schlösschen Bellevue“) wurde vom damaligen Lübecker Kaufmann Hieronymus Küsel um 1755 als Sommerhaus erbaut. Das Ensemble mit seinen Torhäusern entstammt der Zeit des Übergangs vom Barock zum Rokoko. Das Objekt befindet sich heute in privatem Besitz. Ursprünglich gehörten zum Haus ein weitreichender im französischen Stil gestalteter Garten und eine Baumallee hinunter zum damaligen Schiffsanleger an der Trave. Heute gehört nur noch eine kleinere Gartenfläche zum Objekt. Der Denkmalschutz umfasst hier das Hauptgebäude, die beiden Torhäuser sowie die zwischen den Torhäusern befindliche Toranlage.

2.3.3 Lage in der Pufferzone zur UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Gemäß DSchG SH 2015 stehen Welterbestätten als Schutzzonen unter Denkmalschutz ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Auch wenn die Pufferzone selbst nicht unter die Schutzzone nach Denkmalrecht fällt, kommt ihr insbesondere aufgrund von Sichtbeziehungen auf die Lübecker Altstadt quasi als Umgebungsschutzbereich eine wichtige denkmalpflegerische Funktion zu. Die bei Bauvorhaben innerhalb der Pufferzone und bei deren Planung zu beachtenden Anforderungen sind im Managementplan zur UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ dargelegt (siehe hierzu Kap. 3.3.3).

2.3.4 Archäologische Fundstellen

Auf Grund der Nähe zur historischen Altstadt Lübecks können im Plangebiet archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden.

2.4 Natur und Umwelt**2.4.1 Bodenschutz / Bodenversiegelung**

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplans besteht fast ausschließlich aus versiegelten, industriell und gewerblich genutzten Flächen, Straßenverkehrsflächen und umfangreichen Bahngleisanlagen.

Grünflächen befinden sich in direktem Bezug zu den Wohnnutzungen in Form von Hausgärten und im Bereich der Gleiskörper als die Schienenwege begleitende Ruderalflächen. Hier finden sich auch wenige Sträucher und vereinzelt Bäume. Im Südwesten des Gebietes besteht darüber hinaus auf einem Firmengelände eine zusammenhängende Baumreihe. Seit der Umgestaltung der Einsiedelstraße gibt es hier eine Anpflanzung junger Alleeebäume.

2.4.2 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes wurden bereits in früheren Zeiten für Teilflächen bereits Historisch-deskriptive Erfassungen und Umwelttechnische Untersuchungen mit unterschiedlichem Beweisniveau durchgeführt. Neben diesen Untersuchungen wurden im Rahmen von Bau- und Sofortmaßnahmen umweltrechtlich und abfallrechtlich relevante Böden in Teilen bereits saniert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 04.40.00 wurde für das Plangebiet eine Historisch-deskriptive Erfassung durch ein Fachgutachterbüro durchgeführt. Soweit schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten durch Untersuchungen bekannt waren, wurden diese in die Ergebnisse der aktuellen Untersuchung eingearbeitet. Danach bestehen aktuell zwei Kontaminationsflächen (KF) für die zurzeit gilt, dass deren Böden erheblich mit

umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Diese Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Eine Bewertung des sich aus der Nutzungshistorie ableitenden Gefährdungspotenzials und der Altlastenrelevanz wurde erstellt und erfolgte in Anlehnung an den Altlastenleitfaden des Landes Schleswig-Holstein. Der sich daraus ergebende Handlungsbedarf wurde durch Empfehlungen zum weiteren Untersuchungsbedarf konkretisiert. Danach ergeben sich insgesamt 60 Altlastenverdachtsflächen, die entsprechend ihrem Gefährdungspotential zwei Kategorien mit entsprechenden Handlungsempfehlungen zugeordnet werden.

Für Flächen mit ausgewiesener Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches besteht kein Altlastenverdacht. Verdachtsflächen, für die eine Gefährdung auch bei Nutzungsparallelität wahrscheinlich und damit eine Untersuchung vor B-Planänderung erforderlich wären, wurden im gesamten Geltungsbereich nicht ermittelt und sind demnach auch nicht gekennzeichnet.

2.4.3 Potentielle Kampfmittelbelastung

Nach Auskunft des Landeskriminalamtes, Abteilung 3 - Kampfmittelräumdienst - im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein sind im Planungsgebiet keine Munitionsfunde bekannt (Schreiben vom 24.02.2015). Darüber hinaus handelt es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für durchzuführende Arbeiten bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind.

2.4.4 Hochwasserschutz

Der unmittelbar an den Wallhafen und die Untertrave angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplans weist Geländehöhen zwischen 1,50 m und 11,00 m über Normalhöhennull (NHN) auf und befindet sich bei Geländehöhen unterhalb von 3,0 m bzw. 3,50 m über NHN damit im Überflutungsbereich der Trave. Ein Überschwemmungsgebiet wurde von der obersten Wasserbehörde für das Gebiet der Untertrave bisher noch nicht festgesetzt.

Am 26.11.2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (EG-HWRL) in Kraft getreten. Ziel der Hochwasserrichtlinie ist es, einen Rahmen für die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken zur Verringerung der hochwasserbedingten nachteiligen Folgen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe und die wirtschaftlichen Tätigkeiten in der Gemeinschaft zu schaffen.

Die einzelnen Schritte zur Umsetzung dieser Richtlinie sind die vorläufige Bewertung des Hochwasserrisikos und die Bestimmung der Gebiete mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko, die Erstellung von Hochwassergefahren- und -risikokarten sowie die Erstellung von Hochwasserrisikomanagementplänen. Der letzte Arbeitsschritt der Erstellung von Hochwasserrisikomanagementplänen steht dabei noch aus.

Nach den Hochwassergefahrenkarten sind weite Teile im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach vorläufiger Bewertung des Hochwasserrisikos Bestandteil der Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser. Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Flussgebietseinheit (FGE) „Schlei/ Trave“ und im Detail Bearbeitungsgebiet „Untere Trave“.

Gemäß Hochwasserrisikokarten tritt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Konflikt durch einen bestehenden Betrieb auf, der unter die Richtlinie 2010/75/EU über Industrieemissionen (IED) fällt und innerhalb des Hochwasserrisikogebietes liegt (siehe Abbildung 4 und Abbildung 5, Hochwasserrisikokarten für Küstenhochwasser).

2.4.5 Natur- und Artenschutz

Der Gehölzstreifen auf den Grundstücken südlich der Nordtangente und westlich der inneren Erschließung des Gebietes bietet Gehölzvögeln Brutmöglichkeiten. Auf den weitläufigen Industriegrundstücken östlich der Einsiedelstraße bestehen durch den Bunker und die Hallen Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten für streng geschützte Fledermäuse und Gebäudebrüter wie Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz. Darüber hinaus befindet sich eine Möwenkolonie aus Silber- und Sturmmöven auf dem Dach der LMG.

Im Plangebiet sind die zwischen Karlstraßenbrücke und Josephinenbrücke liegenden Flächen, die die Trasse der Hafenbahn flankieren, sind gesetzlich geschützt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich festgesetzte Ausgleichsflächen sowie eine kleine Teilfläche des Natura 2000 Gebietes FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“. Dabei handelt es sich um einen kleinen an die Wasserfläche der Trave (Stadtgraben) angrenzenden Uferstreifen, der an der Eutiner Brücke endet (siehe Abbildung 7).

Die für dieses FFH-Gebiet formulierten Erhaltungsziele dürfen durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt werden. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.

Detaillierte Angaben zum Bestand der Fauna und Flora sowie zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes sind dem Fachgutachten „Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung und FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal““ sowie der „Bestandsaufnahme / Biototypenkartierung“ zu entnehmen.

2.4.6 Landschaftsbild / Erholung

Das Plangebiet ist als Gewerbe- und Industriegebiet vollständig anthropogen überformt, sodass ein natürliches Landschaftsbild heute nicht mehr erlebbar ist. Dies gilt auch für den Flussverlauf der Trave, dessen Ufer durchgängig mit Spundwänden befestigt und durch hafenbezogene Nutzungen geprägt sind.

Das überformte Landschafts- und Ortsbild wird östlich der Einsiedelstraße von großformatigen Gebäuden und Hallen des Industriegebietes geprägt. Wenige Wohngebäude, die an der Straße liegen heben sich in ihrer Gestalt deutlich ab. Von der Einsiedelstraße hin zur Uferkante fällt das Gelände deutlich um mehrere Meter ab. An der Kreuzung zur Josephinenstraße bildet das Ensemble aus Wohnhäusern in Rotklinkerbauweise mit langen Hausgärten zur Bahnlinie Lübeck Hbf. - Puttgarden hin einen Kontrast zu den sonst vorherrschenden Gewerbe- und Industriebauten.

Südlich dieser zusammenhängenden Wohnbebauung prägen die Stellplatzflächen der LMG das Bild bis zur Karlstraßenbrücke zwischen Bahnlinie und Einsiedelstraße. Im Süden der Roddenkoppel stehen nur vereinzelt Gebäude, hier sind die Gleisanlagen der Hafenbahn prägend. Entlang der Gleise und zwischen den gewerblichen und industriellen Nutzungen ergänzen Ruderalfluren das Ortsbild.

Eine deutliche Zäsurwirkung haben sowohl die Verkehrsflächen der Einsiedelstraße als auch die Gleiskörper der Bahnlinie Lübeck Hbf. –Puttgarden. Vom östlichen Ufer der Trave insbesondere von der Hafenstraße und der Nordspitze der Altstadtinsel aus ist die Uferkante bzw. Kailinie mit dem Blick auf die industriellen Hallenbauten der Roddenkoppel besonders kenn-

zeichnend für das Ortsbild. Besonders prägnant ist die denkmalgeschützte Tudorhalle. Von der Eric-Warburg-Brücke aus flankieren die Bauten der Roddenkoppel den Blick auf die Silhouette der Altstadt und des UNESCO-Welterbes.

Eine fußläufige Verbindung entlang der südlichen Kaikante zwischen der Nordtangente über den Abzweig der inneren Erschließung des Gebietes bis hin zur Südspitze des Plangebietes in Höhe der Marienbrücke hat über lange Zeit bestanden, ist aber neuerdings aufgrund von Absperungen des Hafenabschnittes durch die LPA nicht mehr passierbar.

2.5 Genehmigte Nutzungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die Nutzungen ausüben, die nach §4 (1) Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig sind. Dazu zählen im Norden die Lagerhaus Lübeck - Dr. Pleines GmbH & Co. KG, daran anschließend die Firma Lübecker Maschinen- und Anlagenbau GmbH (LMG) und die Gollan Recycling GmbH nördlich der Waggonwerkstatt.

Lagerhaus Lübeck - Dr. Pleines GmbH & Co. KG

Für die Lagerhaus Lübeck - Dr. Pleines GmbH & Co. KG besteht die größte Anzahl an Genehmigungen nach BImSchG. Auf dem Grundstück befinden sich neben Lagerhallen, ca. 12.000 m² Freiflächen, Silos und Tankanlagen in denen in Summe bis zu 320.000 t im Jahr an Abfällen und Schüttgütern umgeschlagen und zwischengelagert werden.

Ein detaillierter Annahmekatalog für die verschiedenen Abfallarten besteht, wobei es seit 2005 keine Zuweisung mehr der Mengen je Abfallart gibt. Insgesamt dürfen dort jährlich bis zu 250.000 t gefährliche und nicht gefährliche Abfälle umgeschlagen werden – darunter auch Glasabfälle und asbesthaltige Baustoffe. Hinzu kommen jährlich 70.000 t Schüttgüter wovon ca. 15.000 t schwach staubender Schüttgüter auf den Anlegestellen 1 + 2 zwischengelagert werden können. Darüber hinaus befindet sich auf dem Gelände in mehreren straßenbildprägenden Silos ein Tanklager für Flüssigdünger mit einem Umschlagvolumen von 25.000 t pro Jahr.

LMG Maschinen- und Anlagenbau GmbH

Auch für das Grundstück der LMG besteht eine genehmigte Nutzungen nach BImSchG. Dabei handelt es sich um eine Strahlanlage einschließlich Lackier- und Trocknungsanlage Aus der Historie begründet, entspricht die Baugenehmigung von 1958 einer Schiffbaugenehmigung (Genehmigung für einen Werftbetrieb), welche noch heute Gültigkeit hat.

2.6 Sonstige Genehmigungen

Gollan Recycling GmbH

Für das Grundstück der ehemaligen Batra-Flächen besteht eine Nutzungsgenehmigung, welche den Umschlag von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen in einer ehemaligen Werkshalle der LMG zulässt. Bei den Stoffen, die dort gelagert, sortiert und umgeschlagen werden dürfen, handelt es sich um Bauschutt, gemischte Bau- und Abbruchabfälle, Bau- und Abbruchholz, gemischte Metalle, biologische abbaubare Abfälle (mit Ausnahme organischer Abfälle aus Haushaltungen), gemischte Siedlungsabfälle und Sperrmüll.

2.7 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. Das gilt sowohl für die zu Wohnzwecken als auch für die betrieblich genutzten Grundstücke. Die

Parkplatzflächen zwischen den Bahngleisen und der Einsiedelstraße gehören zum Firmengelände der Maschinen- und Anlagenbaufirma (LMG).

Die Straßenverkehrsflächen der Nordtangente zwischen Karlstraßenbrücke und Eric-Warburg-Brücke sowie der Josephinenstraße befinden sich in städtischem Eigentum. Gleiches gilt für die südlichen Gewerbe- und Hafenflächen auf der Roddenkoppel, die durch die Lübeck Port Authority und durch die Waggonwerkstatt genutzt werden. Die Gleiskörper der Lübecker Hafenbahn befinden sich ebenfalls in städtischem Eigentum.

Die innere Erschließung der Roddenkoppel (Abzweig von der Einsiedelstraße) ist eine Gemengelage aus städtischen und privaten Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegt, jedoch nicht öffentlich gewidmet ist.

2.8 Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.8.1 Bebauungsplan 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1

Der aufzustellende Bebauungsplan überplant große Teile des Bebauungsplans 05.01.00 - Vorwerker Hafen Teil 1 - von 1964. Der überplante Bereich umfasst ca. 34 ha. Nicht überplant wird das als (WA) festgesetzte Wohngebiet an der Elisenstraße. Der Bebauungsplan 05.01.00 von 1964 setzt für den Bereich östlich der Einsiedelstraße überwiegend Industriegebiet (GI) fest.

Westlich der Einsiedelstraße bis zur Trasse der Hafenbahn wurden die bereits damals bestehende Reihenhaus- und Doppelhausbebauung als Mischgebiet (MI) gesichert. Daran südlich anschließend, sowie zwischen den planfestgestellten Bahntrassen der Deutschen Bahn und der Hafenbahn, sind weitere Industriegebiete festgesetzt.

Die Bahntrassen der Deutschen Bahn bzw. der Hafenbahn sowie die Straßenverkehrsfläche der Nordtangente (Einsiedelstraße) durchschneiden das Plangebiet in Nord-Südrichtung. Der Abschnitt der Einsiedelstraße zwischen Karlstraße und Eric-Warburg-Brücke mit Anschluss an die Kreisstraße K 16 (Neue Hafenstraße) ist planfestgestellt.

2.8.2 Bebauungsplan 05.02.00 – Vorwerker Hafen Teil 2

Im nördlichen Teil des Plangebietes überplant der Bebauungsplanentwurf im Bereich südlich des Brückenkopfes der Eric-Warburg-Brücke zu einem kleinen Anteil mit einer Fläche von ca. 0,5 ha den nördlich angrenzenden Bebauungsplan 05.02.00 - Vorwerker Hafen Teil 2 – von 1964. Für die betroffenen Flächen setzt der gültige Bebauungsplan 05.02.00 ein Industriegebiet fest.

2.8.3 Aufstellungsbeschlüsse 04.40.00 - Katharinenstraße / Roddenkoppel - und Aufstellungsbeschluss 05.01.01 - Vorwerker Hafen (Teil 1-LMG) (1. Änderung) -

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 05.01.01 - Vorwerker Hafen (Teil 1-LMG) (1. Änderung) - umfasst, zum großen Teil die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1 -. Der südliche Teil des gültigen Bebauungsplans 05.01.00 wird mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - überplant (siehe Abbildung 3: Aktuelles Planungsrecht).

Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - die südlichen Flächen der Roddenkoppel, ca. 10 ha an Flächen, die planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen sind. Auf diesen Flächen befinden sich überwiegend die Gleiskör-

per der Lübecker Hafenbahn sowie die Flächen der Waggonwerkstatt. In Summe umfasst der Geltungsbereich, der über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 04.40.00 erfasst ist, eine Fläche von ca. 17 ha.

Die Geltungsbereiche beider Aufstellungsbeschlüsse grenzen aneinander und haben beide die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und die Begrenzung bestehender Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe-/ Hafennutzung und angrenzenden Wohnnutzungen zum Ziel. Im Zuge der Entwurfserstellung für die frühzeitige Beteiligung sind sie zu einem beide Geltungsbereiche umfassenden Plan zusammengeführt worden.

Veränderungssperre

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 04.40.00 – Katharinenstraße / Roddenkoppel - eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen, die am 23.10.2012 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft getreten ist. Die Geltungsdauer wurde gemäß § 17 (1) Satz 3 BauGB per Satzungsbeschluss vom 26.06.2014 um ein weiteres Jahr verlängert und endet am 22.10.2015. Gemäß § 17 (5) BauGB endet die Geltungsdauer dann vorzeitig, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt.

2.8.4 Bebauungsplan 04.40.00 – Einsiedelstraße / Roddenkoppel

Die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - sowie 05.01.01 – Vorwerker Hafen (Teil 1-LMG) (1. Änderung) - werden in diesem Verfahren zu einem Geltungsbereich zusammengefasst und künftig unter der Bezeichnung Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - weitergeführt. Dies begründet sich unter anderem darin, dass der Bereich der Roddenkoppel in seiner gesamten Ausdehnung ähnlichen Voraussetzungen und Bedarfen unterliegt, und damit die Weiterführung in einem Verfahren sinnvoll ist.

Der westlich der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden bestehende Annex eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird nicht überplant und verbleibt im Bebauungsplan 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1 -.

Zusätzlich erweitert wird der Geltungsbereich um die Fläche der Adresslage Einsiedelstraße 28, die östlich der Einsiedelstraße direkt südlich an den Brückenkopf der Eric-Warburg-Brücke angrenzt. Die Fläche wird von Norden über das Grundstück Einsiedelstraße 30-34 erschlossen. Der aufzustellende Bebauungsplan überplant in diesem kleinen Teilbereich den gültigen Bebauungsplan 05.02.00 - Vorwerker Hafen Teil 2 -.

2.8.5 Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 115. Änderung/ Berichtigung vom 24.09.2014, stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Bauflächen dar.

An der Südspitze des Gebietes befindet sich im Bereich der Gleiskörper und der Waggonwerkstatt eine größere Fläche, die als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ belegt ist.

Die Gleiskörper der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden sind als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Bahnanlagen dargestellt. Gleiches gilt für die Gleisanlagen der Lübecker Hafenbahn, die westlich der Einsiedelstraße zum Vorwerker Hafen führen.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplans 04.40.00 Einsiedelstraße / Roddenkoppel ist das Pumpwerk „Einsiedel“ als Fläche für Versorgungseinrichtungen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gekennzeichnet.

Der Verlauf der Einsiedelstraße im Bereich der Nordtangente sowie der im Geltungsbereich liegende Abschnitt der Josephinenstraße sind als überörtliche Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplanten Festsetzungen eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes Hafen im Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - können aus der Gewerbeflächen- bzw. Sonderbauflächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

Die geplante Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im Bereich der Gewerbegebietsdarstellung des FNP kann aufgrund der Kleinteiligkeit (ca. 8.000 m²) unberücksichtigt bleiben.

3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen

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

3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach den Grundsätzen des § 1 BauGB u. a. insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange des Hochwasserschutzes.

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

Dabei geht nicht um das Verdrängen vorhandener Nutzungen, sondern um ein verträgliches Miteinander und eine Optimierung der vorhandenen Strukturen.

3.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) ist für die Träger der öffentlichen Verwaltung verbindlich; die Ziele der Raumordnung sind bei der Bauleitplanung zu beachten und unterliegen nicht der Abwägung.

Die Hansestadt Lübeck hat im zentralörtlichen System des LEP 2010 die Funktion eines Oberzentrums. Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler Bedeutung. Sie versorgen die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Gemäß dem städtebaulichen Integrationsgebot sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen geplant und zugelassen werden. Die Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Beachtung der vorgenannten Vorgaben und Bindungen ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen.

3.3 Vorgaben aus städtischen Konzepten

3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) betrachtet die Teilräume Schlachthof, Roddenkoppel und ehemaliger Güterbahnhof zusammenfassend als einen Planungsraum. Ihr gemeinsamer thematischer Schwerpunkt liegt in der Umnutzung innerstädtischer Brachflächen.

Der Planungsraum ist dadurch gekennzeichnet, dass hier unterschiedliche Interessen mit unterschiedlichen Entwicklungszielen koordiniert werden müssen und Nutzungskonflikte ausgeräumt werden müssen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Roddenkoppel und Schlachthof sind Teile der Entwicklungsachse St. Lorenz Nord. Mittelfristig soll das Gelände eine Neustrukturierung mit nicht störender gewerblicher Nutzung bis hin zu hochwertiger Mischnutzung, auch mit Wohnen, erfahren. Das ISEK sieht hier neben dem Potential einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine Chance zur Standortentwicklung für Lübeck. Mit der städtebaulichen Integration der derzeit ungenutzten Flächen würde auch ein positiver Beitrag für die Bestandsgebiete geleistet. Für das Gelände soll eine vorbereitende Untersuchung erarbeitet werden, ggf. ist es ein potentiell Gebiete für das Bundesstädtebauförderprogramm „Stadtumbau West“. Unter dem Stadtteilprofil St. Lorenz Nord werden diverse Projektvorschläge im ISEK gemacht. Für das Plangebiet wird die Umnutzung der Roddenkoppel (und des Schlachthofes) zu einem Standort für Gewerbe, Wohnen und Grün vorgeschlagen.

3.3.2 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 24.02.2011 ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) beschlossen, das von der Verwaltung der Hansestadt Lübeck auf der Grundlage eines Fachgutachtens erstellt worden ist. Wesentliche Ziele des Zentrenkonzeptes 2011 sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Ver-

sorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Zentrenkonzept 2011 ist bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten. Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 2011 aus:

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sieht das Zentrenkonzept keine Einzelhandelsstandorte vor. Die nächstgelegenen Einzelhandels- und Sonderstandorte sind folgende:

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1 km Entfernung die Innenstadt als Hauptzentrum, und ca. 1 km nördlich liegt das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Schwartauer Allee“. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum „Schwartauer Allee / Schlachthof“ schließt in Höhe der Katharinenstraße westlich an das Plangebiet an, befindet sich aber zurzeit gemäß Zentrenkonzept in Prüfung.

Westlich liegt in ca. 1 km Entfernung der Sonderstandort „An der Lohmühle“, der ausschließlich der Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment vorbehalten ist.

Die Lübecker Sortimentsliste unterscheidet drei allgemeine Arten von Sortimenten:

Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

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

- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

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

Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevante Sortimente

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

3.3.3 Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“

Im September 2010 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Managementplan für das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ beschlossen. Das Plangebiet liegt gemäß Managementplan überwiegend in der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ (siehe Abbildung 6). Lediglich die Flächen westlich der Einsiedelstraße liegen außerhalb der Pufferzone. Der Managementplan dient als verbindliches Planungsinstrument unter anderem dazu, die Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Nutzung und Entwicklung der Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ festzulegen. Innerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtansichten, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu überprüfen.

Aufgrund der großen räumlichen Ausdehnung des Plangebietes im Nordwesten der Lübecker Altstadt sind zahlreiche Sichtachsen aus dem Lübecker Umland durch die Bebauungsplanung für das Plangebiet Roddenkoppel / Einsiedelstraße potentiell betroffen. Im Einzelnen sind dies (mit Nummerierung gemäß Sichtachsenplan zum Managementplan):

- der Blick von der Bismarcksäule auf dem Pariner Berg (36) als Aussichtspunkt,
- Sichtbezüge von den Punkten L 71 südl. Reinsbek / Autobahnbrücke (25), B 206 Langniendorf (26), A 20 Mönkhagen (29) und L 184 südl. Pohnsdorf (33) als so genannten Spots sowie
- Sichtbeziehungen über längere Strecken in bzw. im Verlauf von Pöhlerwold (24), K 52 östl. Cashagen (30), Cashagen-Oberwohlde (31), Oberwolde-Arfrade (32) Pohnsdorf –

Klein-Parin (34), Klein Parin – Pariner Berg (35) und K 18 Pariner Berg – Groß Parin (37) als Streckenansichten.

Soweit der Bebauungsplan keine Bebauungshöhen zulässt, die den baulichen Bestand überragenden, werden die vorgenannten Sichtachsen aus dem Umland durch die Planung nicht berührt.

Bezüglich Veränderungen der Bebauung und der Bebauungshöhen sensibler sind hingegen Blickbeziehungen und Stadtansichten aus dem näheren Umfeld des Plangebietes. So sind bei der Bebauungsplanplanung Sichtbezüge von den Sichtpunkten Eric-Warburg-Brücke im Norden und Eutiner Brücke im Osten sowie Streckenansichten von der Katharinenstraße (südl. Abschnitt) bzw. von dem parallel hierzu zwischen den Bahnanlagen verlaufenden Fuß- und Radweges (Bahnweg) zu berücksichtigen.

3.3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen am 04.03.2008, stellt die Flächen des Geltungsbereiches überwiegend als stark versiegelte Industriefläche dar. Die westlich der Einsiedelstraße verorteten, schienenbegleitenden Flächen sowohl der Hafenbahn als auch der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden, sind als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG gekennzeichnet und gehören zur Kategorie der artenreichen Steilhänge.

Die Flächen, die zum Küselschen Palais gehören und die angrenzenden Flächen werden als Biotope der gemischten Bauflächen dargestellt. Die gleiche Darstellung gilt für die Reihen- und Doppelhausbebauung an der Kreuzung zur Josephinenstraße. Die Flächen um das Pumpwerk „Einsiedel“ werden als Ruderalfluren gekennzeichnet.

Im Schutzgebietskonzept sind die südlich an das Plangebiet angrenzenden Wasserflächen Bestandteil des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“, ebenso wie ein schmaler Uferstreifen westlich angrenzend an die Eutiner Brücke.

Im Entwicklungskonzept sind die Hangflächen an den Gleiskörpern zusätzlich als potentielle, lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Biotopverbundes gekennzeichnet. Letzteres gilt auch für die Wasserflächen der Trave, die auf ganzer Länge im Osten an das Plangebiet angrenzt. Darüber hinaus sind die umlaufenden Flächen an der Südspitze des Plangebietes sowohl im Bereich der Bahnflächen als auch der Kaikante in Teilen als Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG für das Projekt „Gleisverlegung Wallhalbinsel“ (festgesetzt am 01.02.1994) belegt.

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“, Stand Februar 2010, in dem das Thema Erholung auf der Grundlage des Landschaftsplanes vertiefend behandelt wird, ist die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Eutiner Brücke über die Brücke am Bahnweg zu Katharinenstraße als prägnante Wegeverbindung gekennzeichnet.

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Roddenkoppel geschaffen werden.

Das Plangebiet ist überwiegend ein gewerblicher Standort, daher wird hier der gewerblichen Nutzung auch weiterhin der Vorrang gegenüber anderen Nutzungen eingeräumt. Darüber hinaus ist es Ziel der Hansestadt Lübeck, die abfallwirtschaftlichen Nutzungen mit Umschlag und Lagerungen von Rest- bzw. Abfallstoffen und Schüttgütern zum Schutz der angrenzenden Altstadt, den städtebaulichen Entwicklungsgebieten der Innenentwicklung wie der Nördlichen Wallhalbinsel sowie den Wohn- und Mischgebieten in St. Lorenz Nord und nordwestlich des Burgtores mit Rücksicht auf die Bestandsnutzungen einzuschränken, um das Gebiet langfristig für eine städtebaulichen Entwicklung zu öffnen, die dem innerstädtischen Standort gerecht wird.

Im Einzelnen werden mit der Planaufstellung folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Sicherung des Standortes für die bestehenden Gewerbebetriebe
- Sicherung der Hafennutzung entlang der Kaikante im Wallhafen,
- Begrenzung der Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe-/Hafennutzung und den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen,
- weitgehender Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zum Schutz der Einzelhandels- und Sonderstandorte im Sinne des Lübecker Zentrenkonzeptes,
- Schutz der Anwohner und der Arbeitsplätze vor unzumutbaren Lärmbelästigungen,
- Begrenzung der Bebauungshöhen zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen der Stadtansichten auf das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“,
- Berücksichtigung des Naturschutz- und Erholungswertes der Trave.

5. Inhalt der Planung -

Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen

5.1 Einleitende Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle sind die Flächenanteile der jeweiligen Nutzungsarten nach BauNVO aufgeführt.

Tabelle 1: Aufstellung der Flächen

Bebauungsplangebiet insgesamt ca. 41 ha (410.000 m²)	41,05 ha
davon:	
Gewerbegebiet	ca. 27,40 ha
Mischgebiet	ca. 1,20 ha
Sondergebiet Hafen	ca. 1,20 ha
Versorgungsflächen (Abwasser)	ca. 0,15 ha
Bahnanlagen (in nachrichtlicher Übernahme)	ca. 7,50 ha
Straßenverkehrsflächen	ca. 2,50 ha
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,40 ha
Verkehrsgrün	ca. 0,60 ha
private Grünflächen	ca. 0,10 ha

5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

a) Sondergebiet Hafen

Der Wallhafen ist öffentliches Hafengebiet. Hier finden gelegentliche Holzumschläge am Roddenkoppelkai statt. Aufgrund der Nutzung als Handelshafen ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

In SO-Gebieten mit der Bestimmung Hafen dürfen bauplanungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Das gilt auch für das Festsetzen von Nutzungen, solange sie die Zweckbestimmung nicht unzumutbar eingrenzen. Ziel ist es, die Hafennutzung an dieser Stelle zu sichern und verträglich mit den umliegenden Wohnnutzungen zu gestalten.

Im SO_{Hafen} sind Anlagen zulässig, die dem Betrieb eines Handelshafens dienen. Die Lagerung und der Umschlag von Stückgütern bleiben zulässig. Die Lagerung und der Umschlag von Abfall, Recyclingstoffen und Schüttgütern werden ausgeschlossen.

Damit soll insbesondere die geplante Wohnnutzung auf der nördlichen Wallhalbinsel (siehe u.a. Bebauungsplan 01.75.00 - Nördliche Wallhalbinsel -, 2012) vor Immissionen wie Gerüchen und Stäuben geschützt werden.

Ein Umschlag von Schüttgütern drängt sich auch aufgrund der schmalen Landfläche zwischen Kaikante und Gleisanlagen nicht auf. Die derzeit praktizierte Hafennutzung wird somit nicht eingeschränkt. Ein ergänzender Aspekt für den Ausschluss des Abfallumschlags sind das südlich an den SO_{Hafen} angrenzende FFH-Gebiet „Travetal“ sowie die ebenfalls hier gelegenen Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

b) Gewerbegebiet

Ziel des Bebauungsplans 04.40.00 ist es, Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen, die im Planungsgebiet oder angrenzend an dieses liegen, abzumildern und die Voraussetzungen für eine langfristige städtebauliche Entwicklung an diesem innenstadtnahen Standort zu schaffen. Deshalb setzt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen die bisher als Industriegebiet (GI) festgesetzten Flächen und einen Großteil der bisher als unbeplanter Innenbereich geltenden Flächen zukünftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Dabei kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht durch ausreichende Abstände zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen werden, da hier eine Gemengelage von industriell geprägten Gewerbenutzungen und Wohnnutzungen vorliegt, die über Jahrzehnte gewachsen ist und die z.T. schon vor den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet bestand. Das gilt für die gewerblichen Nutzungen östlich der Einsiedelstraße ebenso wie für die gegenüberliegende Wohnbebauung, die vormals als Arbeitersiedlung entstanden ist (siehe Kap. 2.3), und für die im bisherigen Industriegebiet bzw. daran angrenzenden, vorhandenen Wohnnutzungen an der Einsiedelstraße. Bei der Überplanung von Gemengelagen gilt die Vorgabe, die konkurrierenden Nutzungsinteressen unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugleichen. Das bedeutet für die Wohnnutzungen, zum Teil höhere Immissionen in Kauf nehmen zu müssen als es der Trennungsgrundsatz bei der Neuplanung von Gebieten bedingt. Für die Gewerbebetriebe bedeutet es, die Einschränkung der zukünftig zulässigen Lärmemissionen und zulässigen Nutzungen hinnehmen zu müssen.

Einschränkung der Lagerung und des Umschlags von Abfällen und Schüttgütern

Im Sinne der Minimierung des Konfliktpotentials wird die bisher im Planungsgebiet bereits genehmigte und ausgeübte Nutzung des Umschlags und der Lagerung von Abfällen und Schüttgütern im Wesentlichen auf den Bestand festgeschrieben. Diesbezüglich und um die darüber hinaus vorhandenen bzw. möglichen zukünftigen Nutzungskonflikte weitestgehend abmildern zu können, gliedert sich das Gewerbegebiet in elf Teilgebiete (GE₁, GE_{2 Nord}, GE_{2 West}, GE_{2 Mitte}, GE_{2 Ost}, GE₃, GE_{4 West}, GE_{4 Ost}, GE₅, GE₆ und GE₇). Je nach Nutzung und Genehmigungsbestand des Teilgebietes und seiner Lage im Verhältnis zu den angrenzenden Nutzungen sind die Teilgebiete nach Art der Nutzung gegliedert.

In den Teilen des Gewerbegebietes mit den Bezeichnungen GE₁, GE_{2 Mitte}, GE_{2 Ost}, GE₃, GE_{4 West}, GE₅, GE₆ und GE₇ sind die Lagerung und der Umschlag von Abfällen gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung – AVV) vom 10.12.2001, in der aktuellen Fassung vom 24.02.2012; nachfolgend AVV genannt) ausgeschlossen. Bei den Teilgebieten GE₁, GE₃, GE_{2 Ost}, GE_{4 West}, GE₅, GE₆ und GE₇ soll so eine Ausweitung dieser Nutzungen auf diese Standorte verhindert werden.

Im Teilgebiet GE_{2 Mitte} wird in Absprache mit dem betroffenen Betrieb (Fa. Gollan) die abfallrechtliche Nutzung, die dort bisher genehmigt ist sowie die zurzeit im GE_{2 West} realisierten Nutzungen Gebiet auf die Flächen GE_{2 West} und GE_{2 Nord} verlagert. Für das Teilgebiet GE_{2 West} plant die Firma einen Recyclinghof, den sie zurzeit in den Teilgebieten GE_{2 Mitte} und GE_{2 Ost} betreibt.

Die Verlagerung von der Kaikante in den westlichen, höher gelegenen Teilbereich dient sowohl dem Hochwasserschutz als auch dem Schutz der nördlichen Wallhalbinsel, für die der gültige Bebauungsplan ein Mischgebiet ausweist, welches entsprechend auch Wohnnutzungen bedingt. Der in den Teilgebieten GE_{2 West} und GE_{2 Nord} zukünftig zulässige Umschlag und die Lagerung von Abfällen wird erst zulässig, wenn die Aufgabe der abfallrechtlichen Nutzungen im GE_{2 Mitte} erfolgt ist. Die Lagerung und der Umschlag von Abfällen und Schüttgütern werden zudem zeitlich befristet.

Für das Teilgebiet GE_{2 West} sind der Umschlag und die zeitweilige Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gemäß AVV in Hallen befristet bis zum 31.12.2033 zulässig. Durch die Verlagerung der Nutzung in Hallen werden die Immissionen für die Umgebung gesenkt. Ausnahmsweise zulässig ist dagegen der Verkauf von Schüttgütern befristet bis zum 31.12.2033. Um eine hohe Staubbelastung für umliegende Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, gering zu halten sind hier mittel und stark staubende Schüttgüter (gemäß VDI-Richtlinie VDI 3790 Blatt 3 (Umweltmeteorologie - Emissionen von Gasen, Gerüchen und Stäuben aus diffusen Quellen - Lagerung, Umschlag und Transport von Schüttgütern; Ausgabe Januar 2010); nachfolgend VDI 3790-3 genannt) unzulässig.

Die zeitliche Befristung für die Nutzungen in diesen Teilgebieten orientiert sich an der für die südlich angrenzenden städtischen Grundstücke bestehenden befristeten Nutzung. Somit soll zum Ablauf der Frist die Möglichkeit eröffnet werden, neue städtebauliche Perspektiven für die südliche Roddenkoppel als potientiell Areal der Innenentwicklung in Abhängigkeit der Entwicklung auf den benachbarten Gewerbeflächen erarbeiten zu können. Auf die Betriebskonzepte abgestimmt bestehen für die beiden die Teilgebiete die nachfolgenden Festsetzungen.

Auf dem Teilgebiet GE_{2 Nord} planen die Entsorgungsbetriebe Lübeck (im Folgenden: EBL genannt) in Absprache mit dem Grundstückseigentümer und der Stadt Lübeck einen Wertstoffhof einzurichten. Hintergrund ist, die geplante Aufgabe der bestehenden Wertstoffhöfe an den Standorten Kanalstraße und Schwartauer Allee, um diese Nutzungen in das Teilgebiet GE_{2 Nord} zu verlagern.

Darauf abgestimmt wird im Teilgebiet GE_{2 Nord} der Umfang abfallrechtlicher Nutzungen auf Anlagen begrenzt, die keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV in der Fassung vom 02.05.2013; im Folgenden 4. BImSchV genannt) bedürfen. Ziel ist es, über die möglichen Lärmimmissionen hinaus das Gefährdungs- und Konfliktpotential mit den benachbarten Wohnnutzungen zu minimieren. Auch diese abfallrechtlichen Nutzungen sind zeitlich begrenzt bis zum 31.12.2033 zulässig. Die Lagerung und der Umschlag von Schüttgütern sind hier nicht zulässig.

Für die Teilgebiete GE_{2 West} und GE_{4 Ost} des Gewerbegebietes werden der Umschlag und die Lagerung von Schüttgütern zwar grundsätzlich zugelassen, die offene Lagerung von mittel und stark staubenden Schüttgütern (gemäß VDI 3790-3) auf Freiflächen und Lagerplätzen wird aber ausgeschlossen, um das Störpotential für die benachbarten Wohnnutzungen zu begrenzen.

Im Teilgebiet GE_{4 Ost} schließt der Bebauungsplan 04.40.00 zukünftig die Lagerung gefährlicher Abfälle im Sinne der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV) (im Folgenden: AVV) vom Dezember 2001 in der Fassung vom 24.02.2012 aus. Die bestehenden Genehmigungen des Betriebes werden berücksichtigt.

Um eine Entwicklung des Gebietes hin zu Nutzungen zu öffnen, die sich in den städtebaulichen Zusammenhang und in ihrem Störpotential gegenüber der Umgebung positiv einfügen, können Anlagen für sportliche Zwecke vorbehaltlich einer Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

Um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen und um über ein möglichst breites Spektrum verträglicher Nutzungen für das Küselsche Palais für die Zukunft zu verfügen, werden die zulässigen Nutzungen für das Teilgebiet GE₇ gesondert festgesetzt. Neben Büro- und Verwaltungsnutzung sollen hier auch Wohnen für Betriebsleiter bzw. Bereitschaftspersonen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig sein. Ausnahmsweise können auch sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden - vorbehaltlich der Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörden und der Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

Bestandsschutz

Für die genehmigten und derzeit ausgeübten Nutzungen besteht auch bei einschränkenden Festsetzungen durch den aufzustellenden Bebauungsplan Bestandsschutz. Das kann soweit führen, dass ausgeübte Nutzungen zukünftig nicht mehr zulässig oder nur eingeschränkt zulässig sind. Führt das zu einer wesentlichen Wertminderung, ist dafür gemäß § 42 Abs. 2 BauGB eine Entschädigung zu leisten.

Allerdings wird die Entschädigungspflicht durch die Absätze 2 und 3 des § 42 BauGB begrenzt, indem auf einen Fristablauf verwiesen wird. Somit besteht der Anspruch auf Entschädigung nur auf tatsächlich ausgeübte Nutzungen, wenn Nutzungen innerhalb von sieben Jahren ab Zulässigkeit des Vorhabens aufgehoben oder geändert werden. Sind Nutzungen zwar zulässig, werden aber nicht ausgeübt, wird bei einer Nutzungsänderung nach genann-

ter Frist, sogar von keinerlei Wertminderung ausgegangen. Folglich besteht für derartige Nutzungsänderungen keine Entschädigungspflicht.

Weitgehende Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet

Gemäß dem Zentrenkonzept und damit zum Schutz der Lübecker Altstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich werden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet nahezu vollständig ausgeschlossen.

Allein Verkaufsstätten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind mit bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig. Diese Einzelhandelsbetriebe dürfen dann zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als branchenübliche Randsortimente auf deutlich untergeordneten Verkaufsflächen anbieten.

Eine zweite Ausnahme bilden Verkaufsstätten, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem ansässigen Betrieb im Plangebiet stehen. Verkaufsstätten für in Eigenproduktion erstellte Waren eines im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sollen im Ausnahmefall zugelassen werden. Hierbei muss die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein. Bei zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreiten.

c) Mischgebiet

Für den Bereich der Wohnbebauung entlang der Einsiedelstraße bis zur Josephinenstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes, setzt der Bebauungsplanentwurf ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest. Der Ursprungsplan 05.01.00 - Vorwerker Hafen Teil 1 - von 1965 setzte hier als Art der baulichen Nutzung bereits gleichermaßen ein Mischgebiet fest. Die tatsächlich vorhandene Nutzung in diesem Bereich entspricht bisher einer Wohnnutzung. Ein Erweiterungspotential besteht auch im zurzeit gültigen Bebauungsplan 05.01.00. Durch die Erweiterung des Umgriffs für eine Ansiedlung von Nutzungen die in einem Mischgebiet zulässig sind, ermöglicht der Bebauungsplanentwurf die Umsetzung des angedachten Mischgebietes und berücksichtigt die gewachsene Gemengelage der Nutzungen vor Ort.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist dieser Bereich für eine weitere Ansiedlung von (Klein-) Gewerbebetrieben geeignet, so dass hier das Ziel verfolgt wird, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Baugrundstücke südlich der bestehenden Wohnbebauung werden daher als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Weitgehende Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet

Gemäß dem Zentrenkonzept und damit zum Schutz der Lübecker Altstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich werden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet nahezu ausgeschlossen.

Allein Verkaufsstätten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² im Gewerbegebiet zulässig. Diese Einzelhandelsbetriebe dürfen dann zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als branchenübliche Randsortimente auf deutlich untergeordneten Verkaufsflächen anbieten.

Eine zweite Ausnahme bilden Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 der Lübecker Sortimentsliste, die die Verkaufsfläche von 100 m² nicht überschreiten.

Eingeschränkte Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Im Sinne der Stärkung der Versorgungsfunktion der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum sowie der beiden zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Angebotssortimenten außerhalb dieser Zentren nur ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für den Ausnahmetatbestand ist, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen und dass die Verkaufsfläche 100 m² nicht überschreitet. Sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet passen in ein mögliches Nutzungsspektrum ggf. inhabergeführte und/ oder serviceorientierte Geschäfte (z.B. Kiosk) oder Angebote von Existenzgründern.

Die Obergrenze von 100 m² ist abgeleitet aus dem Gutachten „Bausteine zu einem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck“ (2009), welches beurteilt, dass innerhalb dieser Größenordnung die Relevanzschwelle nicht überschritten wird. Der Bebauungsplan 04.40.00 trägt diesem Ziel durch eine entsprechende Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe Rechnung.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

a) Gewerbegebiet

Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Grundstücke im Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend flächenhaft fest, um die Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandenen wie für künftige Gewerbebetriebe möglichst wenig einzuschränken. Hiervon abgewichen wird lediglich für die geschützten Baudenkmale des Küselschen Palais und der Tudorhalle, für die relativ enge Baukörperausweisungen erfolgen.

Unterbrochen werden die überbaubaren Grundstücksflächen in der Regel dort, wo dies zur Sicherung von Wege- und/oder Leitungsrechten oder zur Sicherung erhaltenswerten Baumbestandes (östlich der Wohnbebauung Einsiedelstraße 8 und des angrenzenden Küselschen Palais) erforderlich ist.

Da die Gewerbebauten nicht unmittelbar an die Straßen angrenzen, sondern einen Abstand hierzu einhalten sollen, wird straßenseitig ein in der Regel 5 m tiefer nichtüberbaubare Grundstücksstreifen festgesetzt. Dies gilt gleichermaßen für die Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Straßen (hier Einsiedel- und Josephinenstraße) wie an die gewerbegebietsinterne Erschließung angrenzen. Der Flächenstreifen kann z.B. zur Anlage einer Rahmenbegrünung verwendet werden, die im südlichen Teil der Einsiedelstraße unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzstrukturen ausdrücklich festgesetzt ist.

Größere Abstände der Gewerbebauten zur Straßen ergeben sich im nördlichen Teilabschnitt der Einsiedelstraße aufgrund der hier vorhandenen Straßenböschung sowie im Einmündungsbereich der gewerbegebietsinternen Erschließung.

Entlang der Uferkante der Trave weisen die überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes einen Abstand von mindestens 20 m auf, der einerseits eine durchgängige Nutzung der Hafenkante ermöglicht, gleichzeitig aber Blickbeziehungen von der Eric-Warburg-Brücke auf die Altstadtsilhouette berücksichtigt (siehe unten).

Im südlichen Bereich zum Wallhafen hin ist der Abstand zur Kaikante mit 11,50 m deutlich geringer gewählt. Er orientiert sich hier einerseits an den Gebäuden im Bestand und andererseits an dem Abstand zur Kaikante auf der gegenüberliegenden Nördlichen Wallhalbinsel.

Bebauungshöhen

Hinsichtlich der zulässigen Bebauungshöhen basiert der Bebauungsplan auf einem differenzierten Höhenkonzept, dass gleichermaßen die Höhen vorhandener Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen wie Silos berücksichtigt, als auch die für das Plangebiet relevanten Sichtbeziehungen auf die Stadtsilhouette der Lübecker Altstadt von umliegenden Sichtpunkten und Strecken (siehe Kap. 3.3.3).

Für den Kernbereich des Gewerbegebietes (LMG-Hallen sowie Lagerhallen und Silos Dr. Pleines) lässt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Bestandes Bebauungshöhen von bis zu 30 m ü.NHN zu. Bei Geländehöhen von 2,0-2,5 m ü.NHN auf den traveseitig angrenzenden Flächen werden hier somit bis zu 28 m hohe Gewerbehallen und Silos ermöglicht. Da die zulässigen Höchstmaße bisher nur durch einzelne bauliche Anlagen ausgeschöpft werden, besteht hier noch ein nicht unerheblicher Spielraum für bauliche Veränderungen. Auf der anderen Seite sind diese vergleichsweise hohen Bebauungshöhen städtebaulich und stadträumlich vertretbar, da die betreffenden Flächen einen hinreichenden Abstand zu umliegenden Stadtquartieren mit Wohnnutzungen einhalten und auch nicht beeinträchtigend in störepfindliche Sichtbezüge hineinwirken. Wie in Kapitel 3.3.3 dargelegt, beeinträchtigen die im Plangebiet vorhandenen hohen Hallen und Silos nicht die zahlreichen Sichtbeziehungen aus dem nördlichen und östlichen Lübecker Umland auf die Stadtsilhouette. Dementsprechend kann auch bei einer baulichen Weiterentwicklung unter Einhaltung dieser Höhen von einer diesbezüglich stadtbildverträglichen Höhenfestsetzung für die betreffenden Flächen ausgegangen werden.

Für die östlich, d.h. traveseitig an diesen Kernbereich angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes begrenzt der Bebauungsplan die zulässige Bebauungshöhe auf 17 m ü.NHN. Begründet ist diese Höhenbeschränkung in der besonderen Bedeutung der betreffenden Flächen für Blickbeziehungen, die von der Eric-Warburg-Brücke als ausgewiesenem Sichtpunkt auf die Lübecker Altstadt bestehen. Das westliche Traveufer und seine Bebauung bildet hier den (rechten) Rahmen für Ansichten der durch die Kirchtürme geprägten Stadtkrone, die hier im Zusammenwirken mit den an der Kaikante Roddenkoppel vorhandenen Kränen das Nebeneinander von mittelalterlicher Stadtsilhouette und Hafenstadt eindrucksvoll erlebbar machen. Die zulässige Bebauungshöhe von 17 m ü.NHN war auch für die unlängst realisierte Neubebauung auf der gegenüberliegenden Travesseite (Erweiterung der Fa. Brüggen auf aufgegebenen Hafenflächen des Konstinkais) als noch verträgliche Obergrenze ermittelt und im zugehörigen Bebauungsplan (06.29.00) festgesetzt worden. Bei Geländehöhen von 2,0-2,5 m über NHN ermöglicht die Höhenbeschränkung noch immer bis zu 15 m hohe Gewerbegebäude und gewährleistet somit hinreichend eine gewerbliche Nutzung. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen werden sollen technische Anlagen wie Krananlagen, die im Einzelfall im Wege der Befreiung zugelassen werden sollen.

Die für den östlichen Plangebietsteil festgesetzte Höhenbeschränkung auf 17 m ü.NHN setzt sich im südlichen Teilbereich fort. Hintergrund für die Höhenbeschränkungen sind hier Sichtbeziehungen von der Karlstraße und insbesondere von der Katharinenstraße auf die Lübecker Altstadt. Wo die Gewerbebebauung nicht unmittelbar bis an die Katharinenstraße heranreicht, kann die Stadtsilhouette der Altstadt über die Bebauung hinweg vollständig erlebt werden. Auf Baufeldern unmittelbar neben der Katharinenstraße (zum Schlachthof gehören-

de Fläche) ermöglicht die Höhenbeschränkung, dass zumindest die Turmspitzen sichtbar sind, so dass sich im Wechsel mit unbebauten Gewerbeflächen eine interessante Bildfolge im Verlauf der Katharinenstraße ergibt bzw. erhalten bleibt.

Im weiteren Verlauf der Katharinenstraße zwischen der zum Schlachthof gehörenden Fläche und der Marienbrücke besteht sowohl von der Katharinenstraße selbst als auch von der hier parallel verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung zum Werftstieg eine eindrucksvolle Streckenansicht auf die Silhouette der Altstadt. Um diese Blickbeziehung dauerhaft zu sichern, lässt der Bebauungsplan eine Bebauung auf Flächen der Hafenbahn nur im Bereich der an der Südspitze des Plangebietes zu und beschränkt die zulässige Bebauungshöhe hier auf 12 m ü.NHN. Lage und Abgrenzung des Baufeldes sowie die festgesetzte Höhenbeschränkung berücksichtigen hier den ausnahmslos niedrigen Gebäudebestand des Bauhofes der Hafenbahn.

Für die an die Einsiedelstraße angrenzenden Bauflächen des Gewerbegebietes setzt der Bebauungsplan eine zulässige Bebauungshöhe von 25 m ü.NHN fest, die in der Höhenstufung stadträumlich zwischen dem 30 m hohen Kernbereich und den westlich angrenzenden Stadtquartieren, insbesondere dem Wohngebiet westlich der Einsiedelstraße vermitteln soll. Die Höhenbeschränkung von 25 m ü.NHN findet ihre Fortsetzung auf den Flächen zwischen der gewerbegebietsinternen Erschließungsstraße und den Bahnflächen sowie auf den Gewerbeflächen südlich des hohen Kernbereiches. Je nach Geländehöhe (differiert zwischen 3,0 m und 10,0 m über NHN) sind auf den Baugrundstücken mit Höhenbeschränkungen von 25 m ü.NHN zwischen 15 m und 22 m hohe Gewerbegebäude möglich. Da die auf den betreffenden Flächen vorhandenen baulichen Anlagen sämtlich und teilweise deutlich unterhalb des Höchstmaßes von 25 m über NHN liegen, bestehen hier auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplans hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen. Gleiches gilt auch für das Gewerbegebiet an der Josephinenstraße, auch wenn das vorhandene Geländeniveau hier mit 13 m bis 14 m ü.NHN etwas höher liegt als im übrigen Teil des Plangebietes. Die vorhandenen Bebauungshöhen liegen hier ausnahmslos unter 21 m ü.NHN.

Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschreiten.

Grundflächenzahl und zulässige Grundflächen

Entsprechend der in der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete bestimmten Obergrenzen (§ 17 BauNVO) setzt der Bebauungsplan die zulässige GRZ mit 0,8 fest. Die Erhöhung der nach bisherigem Planungsrecht zulässigen GRZ von 0,7 auf 0,8 ist unter Berücksichtigung der im Plangebiet ausgeübten Lagernutzungen (Lagerplätze fallen als bauliche Anlagen unter die so genannte Erst-GRZ) die Ausschöpfung der Obergrenze nach BauNVO gerechtfertigt.

Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan die ausgeübten Gewerbenutzungen und die dabei regelmäßig bestehenden Überschreitungen der zulässigen Versiegelung von 80 % durch eine Festsetzung auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, nach der eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 ausnahmsweise zugelassen werden kann. Voraussetzung für die Anwendung dieser Ausnahmeregelung ist jedoch, dass die Überschreitung der GRZ von 0,8 durch Maßnahmen der Dach- oder Fassadenbegrünung kompensiert werden.

Für die Baugrundstücke mit denkmalgeschütztem Gebäudebestand (Tudorhalle und Küsel-sches Palais) wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet, da sich die zuläs-sige Grundfläche sinnvoller mittelbar aus der jeweiligen Baukörperausweisung ergibt. Gleiches gilt auch für die westliche Teilfläche des GE₁ (Schlachthofffläche) und das nördlich an das SO_{Hafen} angrenzende Grundstück, da das hier festgesetzte Baufeld vollständig bebaubar sein soll.

Bauweise

Für die Gewerbegrundstücke wird auf die Festsetzung einer Bauweise nach § 22 BauNVO verzichtet. In der Folge gelten die normalen Abstandflächenregelungen nach LBO, sofern sich benachbarte Grundstückseigentümer nicht das Recht zur (gegenseitigen) Grenzbebauung einräumen, sodass ggf. auch an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden kann.

b) Sondergebiet Hafen

Für das Sondergebiet Hafen wird keine überbaubare Fläche ausgewiesen. Es werden ha-fenbezogene Nutzungen wie Lagerung und Umschlag von Stückgütern vorgesehen.

c) Mischgebiet

Für die Reihenhausbauung im Mischgebiet wird entsprechend der derzeitigen Bebauung eine geschlossen Bauweise, zwei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt zwei durchgehende Baufenster mit geringfügigen baulichen Entwick-lungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich fest. Im südlichen Teilbereich des Mischgebie-tes trägt die flächige Ausweisung der überbaubarer Grundstücksfläche der angestrebten Entwicklung für störungsarmes Gewerbe Rechnung.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Wie in Kap. 2.1.4 erläutert, ist das Plangebiet bereits verkehrlich erschlossen. Die Erschlie-ßung erfolgt sowohl über Wasser (Kaianlagen) und Schiene (Lübecker Hafenbahn) als auch über die Straße (Einsiedelstraße). Im Folgenden werden die Planungsziele für die einzelnen Teilbereiche näher erläutert.

5.3.1 Äußere Erschließung

Die Einsiedelstraße und die Eric-Warburg-Brücke sind planfestgestellte Bestandteile der Nordtangente und wichtiges Bindeglied zwischen dem Autobahnanschluss Lübeck-Zentrum der BAB 1 und dem Vorwerker Hafen bzw. der Überlandverbindung in Richtung mecklenbur-gische Ostseeküste (Wismar/ Rostock). Sie werden in der Planzeichnung nachrichtlich über-nommen.

Das Grundstück Einsiedelstraße 28 südlich des Brückenkopfes der Eric-Warburg-Brücke ist von Norden über das Grundstück Einsiedelstraße 30-34 erschlossen. Die Zufahrt erfolgt unterhalb des Brückenkopfes. Entsprechende Geh- und Fahrrechte bestehen.

Die Quarantänestation des Schlachthofes liegt in einer Insellage und ist von der Kathari-nenstraße über den Bahnweg erschlossen.

Mit Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung und somit Neuordnung der Flächen ist die straßentechnische Erschließung des gesamten Areals zu prüfen. Ein neues inneres Er-schließungssystem hätte auch zur Konsequenz, die Anbindung des Areals zwischen Nord-tangente und Trave an die Einsiedelstraße zu überprüfen und ggf. neu zu ordnen.

5.3.2 Innere Erschließung

Im Verlauf der Nordtangente direkt nördlich der Karlstraßenbrücke zweigt eine Stichstraße von der Einsiedelstraße auf die Flächen der Roddenkoppel ab, über den die innere Erschließung der gewerblichen Flächen in diesem Bereich erfolgt. Hier handelt es sich um eine Privatstraße, deren Flächen sich zum Teil in städtischem, zum Teil in privatem Besitz befinden. Auf diesen Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger eingerichtet.

Bisher reicht die Erschließung für die aktuellen Nutzungen aus. Für den Fall, dass Vorhaben im Gewerbegebiet beantragt werden sollten, die zu einer erheblichen Zunahme der Verkehre im Knotenbereich (Einmündungsbereich) und auf der privaten Erschließungsstraße führen, werden ggf. bauliche Maßnahmen als erforderlich beurteilt. Es können dann in Abstimmung mit dem Vorhabenträger bauliche Lösungen entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen baulichen Lösungen, die sich im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche befinden, nicht entgegen. Bei Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, die innere Erschließung des Gebietes zu überprüfen.

Die Erschließung des SO_{Hafen} mit der angrenzenden Gewerbefläche des Teilgebietes GE₁ erfolgt zurzeit über die Eutiner Eisenbahnbrücke. Ebenso möglich ist eine Erschließung von Nordosten über das GE₂ oder von Nordwesten durch die Unterführung der Roddenkoppelbrücke und die Privatstraße. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes wird zu Gunsten einer größtmöglichen flexiblen Grundstücksnutzung nicht festgesetzt.

Der zunächst geplante Fuß- und Radweg entlang des Roddenkoppelkais bis zu den denkmalgeschützten Tudorhallen und durch den Tunnel unter den Gleisen zur Einsiedelstraße hin, ist mit den Sicherheitsanforderungen für den Hafen und die dortige Umschlagstätigkeit nicht vereinbar. Die Verbindung entlang der Kaikante mit Weiterführung durch den Tunnel konnte bis 2014 ungehindert genutzt werden. Seit dem vergangenen Jahr errichtet die LPA temporär Zäune, die eine regelmäßige Durchwegung des SO_{Hafen} unterbinden. Diese geänderten Tatbestände werden berücksichtigt.

Mit Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung wäre eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr bei Neuordnung des Gebietes wünschenswert von der Eutiner Eisenbahnbrücke entlang der Kaikante zum einen bis zu den denkmalgeschützten Schiffbauhallen (Tudorhallen) und im weiteren Verlauf bis hin zu einem Zugang zur Eric-Warburg-Brücke und zum anderen durch das Gebiet der Roddenkoppel mit Anschluss an die Einsiedelstraße.

5.3.3 Ruhender Verkehr, Parkplätze, Stellplätze

Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich nicht im Plangebiet, ausgenommen einiger in den Straßenraum integrierter öffentlicher Stellplätze im Bereich der Reihenhausanlage.

Größere private Stellplatzanlagen, befinden sich zwischen Einsiedelstraße und der Hafenbahn. Diese sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Es obliegt den Betrieben im Plangebiet, die jeweils erforderlichen Stellplätze herzustellen und nachzuweisen.

Mit Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung muss das Konzept zum ruhenden Verkehr überprüft und ggf. den Bedarfen angepasst werden.

5.3.4 Bahnflächen

Die Bahnflächen unterliegen dem Fachplanungsrecht der Bahn. Die Gleisflächen der Hafenbahn sind faktisch als Eisenbahnflächen gewidmet. Dazu zählen auch die Flächen die durch die Bahnmeisterei und die NRS genutzt werden. Da es sich um eine der ältesten Hafenflächen der Hansestadt Lübeck handelt und keine vollständige schriftliche Akten- und Geneh-

migungssituation vorliegt, geht die Hansestadt Lübeck davon aus, dass diese Hafenflächen allein aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der dort historisch uneingeschränkt stattfindenden Umschlagstätigkeiten als planfestgestellt gelten. Sie werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Der Bereich Lübeck Port Authority arbeitet derzeit an einem neuen Hafenentwicklungsplan mit einem Zeithorizont bis 2030. Hier sollen u.a. auch Antworten für den zukünftigen Umgang mit den stadtnahen Hafenanlagen gefunden werden. Die Ergebnisse sind für Ende 2016 zu erwarten. Ein Vorgriff auf diesen noch zu erarbeitenden Abwägungsprozess ist somit nicht möglich. Mit Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung ist die gleistechnische Erschließung auch in Abhängigkeit mit der inneren Erschließung zu überprüfen.

5.3.5 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des 3. regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Seit August 2014 ist die Einsiedelstraße über zwei Haltestellen (Einsiedelstraße, Eric-Warburg-Brücke) direkt an den ÖPNV mit der Buslinie 8 (Gustav-Radbruch-Platz - Sereetzer Weg) angeschlossen.

Mit Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung muss auch die Anbindung an den ÖPNV in ihrer Lage und Intensität überprüft werden

5.4 Ver- und Entsorgung

Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.). Entsprechende Anschlussleitungen sind im Plangebiet vorhanden.

Regen- und Abwasser

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Trenn-/Mischsystem. Von den Ufergrundstücken wird das Niederschlagswasser direkt in die Gewässer eingeleitet. Über eventuell erforderliche Vorbehandlungsanlagen entscheidet die Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck.

Zukünftig ist die Trennung der Entwässerung im Wohngebiet zwischen Fackenburger Allee, Schwartauer Allee und Bei der Lohmühle geplant. Diesbezüglich sind im südlichen Teil des Geltungsbereiches die geplanten Verläufe der Leitungstrasse für eine Regenwasservorflutleitung in den Wallhafen und eine Schmutzwasserleitung über Leitungsrechte im Bebauungsplan abgesichert (siehe Kap. 5.5).

Löschwasser

Das Löschwasser für das Plangebiet wird über die Einsiedelstraße bereitgestellt.

Gewässer

Der Struckbach ist ein wichtiger Vorfluter und durchquert das Plangebiet in zentraler Lage von West nach Ost. Der Verlauf des verrohrten Struckbaches führt unterhalb der großen Halle auf dem Gelände der LMG und mündet nördlich angrenzend an die Tudorhalle in die Trave. Um langfristig auf einen alternativen Verlauf, der um die Halle herum führt, zugreifen zu können, setzt der Bebauungsplanentwurf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer verschwenkten Trasse fest. Die aktuelle Lösung hat Bestandsrecht.

5.4.2 Anlagen zur Stromversorgung

Innerhalb des Flurstückes 45/22 im Plangebiet südlich der Einsiedelstraße befindet sich eine Netztransformatorenstation im Betrieb. Sie ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck belegt.

5.4.3 Anlagen zur Abwasserbeseitigung

Die dem bestehenden Hauptpumpwerk „Einsiedel“ (siehe Kap. 2.2) zugeordneten Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt.

Vom Pumpwerk „Einsiedel“ besteht nach Norden eine geplante Leitungstrasse. Diesbezüglich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem nördlich an das Pumpwerk angrenzenden Grundstück festgesetzt.

5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan setzt verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest, die nachfolgend entsprechend der jeweils Begünstigten aufgeführt sind. Der Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt die Trassen der Leitungsrechte.

Allgemeinheit

Für die Bereiche der Brückenüberführungen Karlstraße/ Einsiedelstraße und Eric-Warburg-Brücke sowie über die Brücke am Bahnweg zum Viehhof und die Eutiner Brücke werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, da es sich hier um öffentliche Straßen und Wegeverbindungen handelt.

Über die Brücke zum Viehhof besteht auch für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Querverbindung von der Katharinenstraße zum Werftstieg. Von hier sind sowohl der Fuß- und Radweg westlich des Stadtgrabens in Richtung Lübeck Hauptbahnhof als auch die Anbindung zur nördlichen Wallhalbinsel über die Eutiner Brücke zur Lübecker Altstadt erschlossen. Deshalb werden in diesem Bereich die Wegeverbindungen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg belegt.

Der zunächst geplante Fuß- und Radweg entlang des Roddenkoppelkais bis zu den denkmalgeschützten Tudorhallen entfällt. Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich (siehe Kap. 5.3.2).

Anlieger

Für die Privatstraße, die von der Einsiedelstraße nach Süden in das Gebiet führt und dort mehrere Grundstücke erschließt, setzt der Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger fest, um die Erschließung der ansässigen Betriebe zu sichern.

Versorger

Die bestehenden Leitungstrassen für die Medien Gas, Wasser und Strom auf privaten Grundstücken sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck belegt. Das gilt auch für die sich auf dem Flurstück 45/22 in Betrieb befindliche Netztransformatorenstation.

Entsorger

Die bestehenden und geplanten Trassen für Entwässerungsleitungen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck belegt, sofern sie sich auf privaten Flächen befinden.

Lübeck Port Authority

Die Unterhaltung von Gewässern obliegt der Lübeck Port Authority. Der Trassenverlauf des verrohrten Struckbaches wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der LPA belegt.

Das Leitungsrecht für den Struckbach im Bereich der Halle wird im Bebauungsplan auf der benachbarten bestehenden Trasse für Leitungsrechte gesichert, um für die Zukunft dem belasteten Grundstückseigentümer eine Verlegung in einen Bereich außerhalb der Bauflächen zu ermöglichen. Die aktuelle Situation hat Bestandsrecht.

5.6 Lärmemissionen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Industrie- und Gewerbelärmemissionen angefertigt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten).

Um ein verträgliches Nebeneinander der geplanten und vorhandenen Nutzungen im und um das Plangebiet zu gewährleisten wird das Instrument der Geräuschkontingentierung als geeignet angesehen. Das Gutachten stellt fest, dass die mit den vorhandenen Bau- und Betriebsgenehmigungen verbundenen gewerblichen Nutzungen (Lagerung und Umschlag von Gütern sowie der Betrieb von Werkstätten oder Garagen) aus schalltechnischer Sicht nicht zwingend die Ausweisung eines Industriegebietes erfordern. Die Festsetzung von Gewerbegebieten erscheint aus schalltechnischer Sicht somit möglich.

Weiterhin wurden nach der Ermittlung der Vorbelastung unter Berücksichtigung der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Schulen und Wohnnutzung) im und angrenzend an das Plangebiet, die maximal zulässigen Emissionskontingente errechnet.

a) Lärmkontingentierung

Eine Lärmkontingentierung ist die Bestimmung von Immissionsrichtwertanteilen für die verschiedenen Nutzer/ Eigentümer auf größeren Gewerbeflächen, die an Immissionsorten (siehe u.a. Abbildung 1: Lage der Wohnnutzungen) in der zu schützenden Nachbarschaft die Einhaltung von Immissionsrichtwerten sichert. Die genaue Lage der Immissionsorte ist dem Schallgutachten zu entnehmen. Mit den Festsetzungen wird auch sichergestellt, dass ein bestehender Betrieb, auch wenn er derzeit nur geringe Schallemissionen verursacht, in der Betriebstätigkeit in Zukunft nicht über das heutige Maß hinaus bedingt durch die Lage zu den schutzwürdigen Wohnnutzungen eingeschränkt wird. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Emissionskontingente „Kont 1“ bis „Kont 5“ nach Tabelle 2 vermeiden Konflikte mit der Nachbarschaft. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Dabei sind die von den kontingentierten Flächen unter Anwendung der Emissionskontingente verursachten Immissionen ausschließlich mit geometrischer Ausbreitungsberechnung zu bestimmen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Tabelle 2: Emissionskontingente in dB(A)

Kontingent	Teilfläche	L_{EK} , tags [dB(A)]	L_{EK} , nachts [dB(A)]
1	GE ₁ , SO _{Hafen}	60	47

2	GE ₂ Nord, GE ₂ West, GE ₂ Mitte, GE ₂ Ost	60	47
3	GE ₃	60	47
4	GE ₄ West, GE ₄ Ost, GE ₆	60	44
5	GE ₅	60	46

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die festgesetzten Emissionskontingente, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten von mindestens 10 dB(A) unterschreitet (Erhöhung der Relevanzgrenze nach DIN 45691 Anhang B.8).

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan in modifizierter Form übernommen. Beispielsweise erfolgte die fortlaufende Durchnummerierung der Kontingente von 1-5 oder auch die Berücksichtigung des Sondergebietes im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplanentwurf wurde im Laufe des Verfahrens nach Norden um das Teilgebiet (GE₆) direkt südlich des Brückenkopfes der Eric-Warburg-Brücke erweitert. Die lärmtechnische Untersuchung hat diese Fläche als industrielle Vorbelastungsfläche mit entsprechend hohen Emissionen berücksichtigt (flächenbezogene Schallleistungspegel 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts). Die Fläche, um die der Geltungsbereich erweitert worden ist, wurde somit durch das Lärmgutachten bereits indirekt berücksichtigt, indem die Fläche als emittierende GI-Fläche einbezogen wurde. Wenn diese Fläche jetzt in das niedrigere GE-Kontingent einbezogen wird, wird die insgesamt zulässige und mögliche Lärmbelastung geringer, sodass eine gesonderte Begutachtung entbehrlich ist.

Auch in SO-Gebieten mit der Bestimmung Hafen dürfen bauplanungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Das gilt auch für das Festsetzen von Schallkontingenten, solange sie die Zweckbestimmung nicht unzumutbar eingrenzen. Ziel ist es, die Hafennutzung an dieser Stelle zu sichern und verträglich mit den umliegenden Wohnnutzungen zu gestalten.

Die Festsetzungen beruhen auf der oben genannten Schalltechnischen Untersuchung für Gewerbe- und Industrielärm.

b) Schallschutzmaßnahmen

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm erstellt (siehe Kap. 9.3). Dabei wurden Verkehrslärmemissionen durch den Straßenverkehr auf der Einsiedelstraße, der Eric-Warburg-Brücke und der Josephinenstraße, durch den Zugverkehr der Bahnstrecke 1100 (Lübeck - Puttgarden) und der Hafenbahn sowie durch den Schiffsverkehr auf der Trave berücksichtigt. Dabei berücksichtigt die Untersuchung auch die erhöhten Zugzahlen für den Fall der Umsetzung der geplanten Festen Fehmarnbeltquerung.

Das Planfeststellungsverfahren zur Nordtangente hat sich bereits fachgutachterlich mit den Verkehrslärmemissionen befasst. Dabei wurde intensiv die Frage erörtert, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden) möglich sind. Im Ergebnis kommt die Abwägung zu dem Schluss, dass aus einer Vielzahl von Gründen (u.a. technischen, optischen, gestalterischen, städtebaulichen sowie Belange der Kulturdenkmale und der Verkehrssicherheit) der Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen der Vorrang zu geben ist. Die Anspruchsberechtigungen für Lärmschutz

wurden im Wesentlichen auf passive Maßnahmen an den Gebäuden abgestellt. An dieser Abwägungssituation hat sich aus heutiger Sicht nichts geändert, da sich in der Zwischenzeit keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die städtebauliche, verkehrstechnische oder denkmalpflegerische Situation im Plangebiet eingestellt haben.

Im Sinne einer Gesamtlärbetrachtung berücksichtigt die Verkehrslärmuntersuchung abschließend auch die Kumulation aus Gewerbelärmemissionen (in Bezug auf das entsprechende Fachgutachten) und Verkehrslärmemissionen.

Vor dem Hintergrund des absoluten Niveaus der Schallimmissionen werden das im Geltungsbereich liegende Misch- und Gewerbegebiet Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) und für diese Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der ausgeübten Nutzungen Mindestschalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude festgesetzt. Diese dienen bei späteren Um-, An- oder Neubauten als Bemessungsgrundlage für die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile.

Gemäß der genannten Schallimmissionsuntersuchung liegt das Gewerbegebiet überwiegend im Lärmpegelbereich IV, zur Einsiedelstraße hin und in den Teilgebieten GE₅ und GE₆ auch im Lärmpegelbereich V. Im südwestlichen Bereich zur Bahnlinie Lübeck – Puttgarden orientiert liegen wenige Abschnitte im Lärmpegelbereich VI. Im Mischgebiet variieren die Lärmpegelbereiche in Bezug auf ihre Ausrichtung zu den verschiedenen Lärmquellen zwischen Lärmpegelbereich IV bis VI.

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

Tabelle 3: Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen
IV	40 dB(A)	35 dB(A)
V	45 dB(A)	40 dB(A)
VI	50 dB(A)	45 dB(A)

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung erforderlicher Mindestschalldämm-Maße von Außenbauteilen wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung keine unmittelbare Anpassungspflicht für die betroffenen Grundstückseigentümer entsteht. Auf der anderen Seite greift die Festsetzung nicht nur für Neubauten, sondern ist auch bei An- und Umbauten bestehender Gebäude zu beachten. Das ist darin begründet, dass durch den Bebauungsplanentwurf und dessen Inhalte keine zusätzlichen Lärmbelastungen induziert werden.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch andere Maßnahmen wie Gebäudestellung ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

5.7 Grünflächen

Verkehrsgrün

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vorrangig industriell und gewerblich genutztes Gebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad. Die straßenbegleitenden Grünflächen an der Einsiedelstraße sowie die Grünflächen entlang der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung an der Südspitze des Plangebietes werden entsprechend ihrer Bedeutung als Verkehrsgrün festgesetzt.

Private Grünflächen

Für das an das Küselsche Palais angrenzende Grundstück erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten, um dem parkähnlichen Garten im Bereich des denkmalgeschützten Wohngebäudes gerecht zu werden, da sich hier in Form von Großbäumen u.ä. Relikte des Küselschen Parks wiederfinden.

5.7.1 Maßnahmen zur Begrünung

Ziel des Bebauungsplans ist es, die teils vorhandene Eingrünung der gewerblichen Nutzungen zwischen Einsiedelstraße und Trave, zu sichern und zu ergänzen. Im nördlichen Bereich sind die an die Einsiedelstraße grenzenden Flächen als Verkehrsgrün festgesetzt, im weiteren Verlauf bis zur Karlstraßenbrücke werden auf zwei Flächen der Erhalt bzw. die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Im Bereich zwischen der Hafenbahn und der Bahnlinie Lübeck – Puttgarden sowie südlich der Karlstraßenbrücke entlang der Katharinenstraße besteht bereits ein durchgängiger Grüngürtel, durch die zum Teil als Ausgleichsflächen bzw. als gesetzlich geschützten Biotope festgelegten Grünflächen entlang der Gleiskörper sowie den Alleecharakter der Katharinenstraße im Bereich der Marienbrücke.

Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung sind flächig mit standortheimischen Laubbaum- und Straucharten so zu bepflanzen, dass ein zusammenhängender Gehölzbestand entsteht. Vorhandener Gehölzbewuchs auf den Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubbaum- und Straucharten zu ersetzen.

Fläche für Bindung für Bepflanzung und Erhalt

Der vorhandene Grüngürtel zwischen den an der Einsiedelstraße bestehenden Wohnnutzungen (Einsiedelstraße Nr. 8 und Nr. 10) und den Gewerbenutzungen wird als Fläche mit Bindung für den Erhalt und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Fläche zur Anpflanzung

Südlich der Einmündung der Privatstraße in die Einsiedelstraße wird auf dem privaten Grundstück an der Grenze zur des Teilgebietes GE₂ Nord ein ca. 3 m breiter Streifen als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In diesem Bereich gibt es aufgrund der Topographie des betroffenen Grundstückstreifens keine Ein- oder Ausfahrten.

5.8 Baugestalterische Regelungen

Aufgrund der stadträumlich sensiblen Lage des Plangebietes insbesondere im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Stadtsilhouette des Weltkulturerbes Lübecker Altstadt kommt der baulichen Gestaltung bei Umbauten oder Neubebauten eine hohe Bedeutung zu. Die aus städtebaulichen Erwägungen an die Neubebauung zu stellenden Anforderungen gehen dabei über

die reine Begrenzung der Bebauungshöhen und die Beschränkung von Dachaufbauten hinaus.

Höhenbeschränkungen für Dachaufbauten

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

Fassadenmaterialien

Da die Stadtansicht von der Eric-Warburg-Brücke durch reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster an der Kaikante erheblich beeinträchtigt würde, schließt der Bebauungsplan Fassadengestaltungen dieser Art aus.

Einschränkungen für Werbeanlagen und Beleuchtung

Wegen der Lage innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“, und den damit verbundenen Sichtachsen sowie der vorhandenen Kulturdenkmale im Plangebiet werden Einschränkungen für Werbeanlagen festgesetzt. Die mit der Beschränkung der Werbeanlagen einhergehenden Eingriffe in die private Baufreiheit sind in Abwägung mit der Schutzbedürftigkeit der Kulturgüter und des Ortsbildes vertretbar.

5.9 Kennzeichnungen

Flächen mit erheblich belasteten Böden

Im Rahmen der Historisch deskriptiven Erfassung wurde umfangreiches Material zu historischen Nutzungen und bereits bestehenden Altlastenuntersuchungen gesichtet und ausgewertet. Im Ergebnis sind die im Vorhabengebiet gelegenen Flächen, deren Böden nachweislich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Kap. 2.4.2), in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

5.10 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

Außerkraftsetzen von Teilbereichen des Bebauungsplans 05.01.00

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplans 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1 – treten mit der Rechtsetzung dieses Bebauungsplans außer Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 04.40.00 treten innerhalb dieses Plangebietes an die Stelle des Bebauungsplans 05.01.00.

Außerkraftsetzen von Teilbereichen des Bebauungsplans 05.02.00

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplans 05.02.00 - Vorwerker Hafen Teil 2 – treten mit der Rechtsetzung dieses Bebauungsplans außer Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 04.40.00 treten innerhalb dieses Plangebietes an die Stelle des Bebauungsplans 05.02.00.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen

a) Denkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich zwei Kulturdenkmale nach aktuellem Denkmalschutzgesetz (DSchG SH 2015, siehe Kap. 2.3), die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden.

b) Hochwasserschutz

Das unmittelbar an den Wallhafen und die Untertrave angrenzende Plangebiet liegt bei Geländehöhen unterhalb von 3,50 m ü. NHN in einem potentiell durch Küstenhochwasser überschwemmungsgefährdeten Bereich der Trave.

Große Teile im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegen im Überflutungsbereich der Trave. Alle Bereiche, deren Geländeoberkante unter 3,0 m ü. NHN liegen, gelten gemäß Art. 5 der Hochwasserrichtlinie 2007/60/EG als potentiell signifikante Hochwasserrisikogebiete. Für bauliche Anlagen und deren Nutzung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Räume mit Wohnnutzung auf mindestens NHN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NHN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mindestens NHN + 3,50 m
- erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN + 3,50 m.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

c) Planfestgestellte Flächen

Nordtangente

Planfestgestellte Flächen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB. Die Flächen der Einsiedelstraße ab Karlstraßenbrücke über den Kreuzungsbereich Josephinenstraße bis einschließlich der Eric-Warburg-Brücke sind planfestgestellte Flächen und Bestandteil des Feststellungsbeschlusses für den Neubau der Nordtangente Lübeck. Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren sind keine Änderung der planfestgestellten Straßenführung bzw. Straßenfläche der Einsiedelstraße im Bereich der planfestgestellten Flächen vorgesehen. Die Flächen werden nachrichtlich in die Planzeichnung mit übernommen.

Gleisanlagen der DB Netz AG

Die Gleisanlagen der DB Netz AG östlich der Katharinenstraße, die dem Regional- und Fernverkehr dienen, sind planfestgestellte Flächen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung und unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB. Aus diesem Grund sind

sie nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen. Sie werden lediglich nachrichtlich dargestellt.

Gleisanlagen der Hafenbahn

Für eine optimale gleistechnische Hinterlandanbindung der Häfen betreibt und unterhält die Hansestadt Lübeck - Lübeck Port Authority (LPA) als Eisenbahn-Infrastrukturunternehmen (EIU) die Hafenbahn. Die Lübecker Hafenbahn verbindet die Hafenterminals sowie einzelne Privatgleisanschlüsse mit den Strecken der DB Netz AG. Die Gleisanlagen der Lübecker Hafenbahn sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und als Bahnflächen gekennzeichnet (siehe Kap. 5.3.4).

d) Natura 2000 Gebiet

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine kleine Teilfläche des Natura 2000 Gebietes FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“. Dabei handelt es sich um einen kleinen Uferstreifen an der Südspitze des Plangebietes zur Stadt-Trave hin, die an der Eutiner Brücke endet (siehe Abbildung 7). Diese Flächen werden nachrichtlich übernommen.

Große Teile der Grünflächen, die an die öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung im Süden des Gebietes zwischen Katharinenstraße und Eutiner Brücke angrenzen, sind als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf das Projekt „Gleisverlegung Wallhalbinsel“ (am 01.02.1994) festgesetzt. Diese Flächen schließen auch das Teilstück des FFH-Gebietes mit ein und sind ebenfalls nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Darüber hinaus befinden sich zwischen Karlstraßenbrücke und Josephinenbrücke Flächen, die als geschützte Biotope nach BNatSchG § 30 gelten, sie werden gekennzeichnet. Sie gehören zum Biotoptyp artenreiche Steilhänge (LNatSchG, § 21) und werden ebenfalls nachrichtlich übernommen.

5.12 Hinweise

Hinweise

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

6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf der Faunistischen Potentialabschätzung und artenschutzfachlichen Betrachtung sowie der FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“, der Biototypenkartierung, der Historisch-deskriptiven Erfassung, der Schalltechnischen Untersuchung zu Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten sowie der Verkehrslärmuntersuchung.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel – sollen die vorhandenen Konflikte im Plangebiet, die durch die gewachsene Gemengelage aus Wohn-, Industrie- und Gewerbenutzungen entstanden sind, entschärft werden und langfristig Entwicklungsperspektiven für eine neue städtebauliche Entwicklung an diesem innenstadtnahen Standort eröffnet werden.

Es wurden die schalltechnischen Anforderungen der geplanten und ausgeübten Nutzungen im Plangebiet sowie die verkehrsbedingten Lärmemissionen überprüft und auf die Nutzungen in der direkten Nachbarschaft abgestimmt. In der Konsequenz erfolgen die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und die Ausweisung von Lärmpegelbereichen.

Neben der Verbesserung der Lärmschutzanforderungen ist ein weiteres Ziel der Hansestadt Lübeck, den Umschlag und die Lagerung von Abfällen und Schüttgütern im Wesentlichen auf den Bestand festzuschreiben, um das Entstehen neuer konfliktreicher Emissionen einzugrenzen.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der Pufferzone zur UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ und in direkter Nachbarschaft zum dicht besiedelten Stadtquartier St. Lorenz Nord. Innerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtansichten, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu überprüfen.

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

6.2.1 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 Bebauungsplans 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 (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.

6.2.2 Fachplanerische Grundlagen

Aktionsplan der Hansestadt Lübeck gem. § 47d Abs. 7 BImSchG vom 20.12.2013:

Die Einsiedelstraße und Josephinenstraße gehören zu den Hauptverkehrsstraßen in Lübeck, an denen Anwohner nachts Lärmwerten von mehr als 55 dB(A) ausgesetzt sind. Damit gehören sie zu den Straßenabschnitten, die als verbesserungswürdige Situationen kategorisiert sind. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Stadtgraben gehört zu den ruhigen Achsen in der Stadt. Zielsetzung ist, Menschen und ruhige Achse vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen folgende Maßnahmen dar:

- Hangflächen an den Gleiskörpern und Wasserflächen der Trave werden als potentielle, lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Biotopverbundes dargestellt.
- umlaufenden Flächen an der Südspitze des Plangebietes sowohl im Bereich der Bahnflächen als auch der Kaikante als Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt

Im Entwicklungskonzept sind die Hangflächen an den Gleiskörpern zudem als gesetzlich geschützter Lebensraum nach § 25 Landesnaturschutzgesetz ausgewiesen.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ wird die Fortführung des Weges im Rahmen einer Nord-Süd-Verbindung von der Kanaltrave über die Wallanlagen über die Roddenkoppel weiter in nördliche Richtung empfohlen. Diese Wegeverbindung wird mit einer inner- und überörtlichen Bedeutung für die Naherholung dargestellt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Der Boden ist in großen Teilen durch Überbauung/ Versiegelung oder Aufschüttungen fast vollkommen anthropogen überprägt, so dass diese Flächen für die natürlichen Bodenfunktionen keine oder nur geringe Bedeutung haben. Es gibt umfangreiche Gleisanlagen.

Zudem sind in weiten Teilen der gewerblich und industriell geprägten Flächen Vorbelastungen durch schädliche Bodenveränderungen zu vermuten. Hierzu wurde eine Historisch-deskriptive Erfassung angefertigt, um neben bekannten schädlichen Bodenveränderungen

und Altlasten weitere Altlastverdachtsflächen zu ermitteln. Dabei wurden bereits vorliegende Altlastenuntersuchungen in die Untersuchung mit einbezogen.

Es bestehen in den Teilgebieten GE_{2 Mitte} und GE_{2 Ost} zwei bereits untersuchte Kontaminationsflächen mit Schadstoffen. Im Bereich GE_{2 Mitte} sind die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Grundwasser betroffen. Im Teilgebiet GE_{2 Ost} ist nur der Wirkungspfad Boden – Grundwasser betroffen. Konzepte zur Minimierung des Schadstoffaustrages liegen dem Eigentümer vor. Der Bereich, der eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden – Mensch darstellen kann, ist vom Eigentümer vor dem Zugang durch Personen gesichert.

Darüber hinaus hat das Gutachten Altlastenverdachtsflächen ermittelt. Diese werden gemäß dem Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein nach Branchenklassen klassifiziert. Eine weitergehende Konkretisierung erfolgt durch eine zweigeteilte Empfehlung zum weiteren Untersuchungsbedarf für die insgesamt 60 Altlastverdachtsflächen. Dazu erfolgt eine Einteilung der Altlastenrelevanz in zwei Kategorien (eingeschränkt und uneingeschränkt Altlastenrelevant). Für Flächen, auf denen im Plangebiet Wohnnutzungen stattfinden, besteht kein Altlastenverdacht.

Die Trave stellt das einzige Oberflächengewässer in direkter Umgebung zum Plangeltungsbereich dar. Sie ist im Bereich des Wallhafens und Burgtorhafens naturfern ausgebaut und wird heute für den Schiffsverkehr zu wirtschaftlichen Zwecken genutzt. Gleichwohl ist die Untertrave in Teilen für den Naturschutz sehr hochwertig und mit sehr hohem Biotopverbundpotential zu bewerten. Dies gilt insbesondere für den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Stadtgraben als Teilbereich der Trave, der innerhalb des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ liegt.

Der Struckbach mündete früher mit seinem natürlichen Verlauf im Bereich der Roddenkoppel in die Trave. Heute wird der Struckbach als wichtiger Vorfluter ab der Dornbreite über die Lohmühle unterirdisch in einem Kanal geführt. Südlich der Karlstraßenbrücke verläuft er von West nach Ost durch das Plangebiet und wird am Übergang zwischen Burgtorhafen und Wallhafen in die Trave eingeleitet.

Von den Ufergrundstücken wird das Niederschlagswasser direkt in die Gewässer eingeleitet. Über eventuell erforderliche Vorbehandlungsanlagen entscheidet die Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck. Ansonsten erfolgt die Entwässerung im Trenn- / Mischsystem.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei den festgesetzten Bahn- und Verkehrsflächen handelt es sich größtenteils um planfestgestellte Flächen, für die die Planung keine Änderungen vorsieht.

Aufgrund des vorhandenen, hohen Versiegelungsgrades im Bereich des Gewerbegebietes sind durch die Umsetzung der Planungsziele kaum negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu erwarten. Für das Gewerbegebiet lässt der Bebauungsplanentwurf eine GRZ (Grundflächenzahl) von maximal 0,8 zu. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen oder durch die Pflanzung von Bäumen ausgeglichen wird. Somit tritt durch die jetzige Planung langfristig eine Verbesserung für das Schutzgut Boden ein.

Dadurch wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine Verbesserung bezüglich des Versiegelungsgrades erreicht. Bisher ist zwar in weiten Teilen des Gewerbegebietes im Bebauungsplan 05.01.00 eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die hier maßgebliche BauNVO von 1962 lässt aber einen Versiegelungsgrad durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis

1,0 in Gewerbe- und Industriegebieten zu. Für das Mischgebiet gilt, dass bisher eine GRZ von 0,3 mit einer Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,1 durch Nebenanlagen wie Stellplätze oder Garagen möglich war. Bei der jetzigen Festsetzung im Entwurf liegt die GRZ bei 0,4, wobei Nebenanlagen in die GRZ mit einbezogen werden. Der mögliche Versiegelungsgrad bleibt damit unverändert.

Der Planentwurf legt erstmalig differenzierte überbaubare Grundstücksflächen fest. Bisher gibt es im bestehenden B-Plan 05.01.00 keine festgelegten Baufenster. Lediglich zur Einsiedelstraße hin entlang des Straßenverlaufs gibt es Baufluchtlinien.

Die Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich wurden im Rahmen einer historisch deskriptiven Erfassung eingegrenzt und konkretisiert. Die sich daraus ergebenden Handlungsempfehlungen wurden in zwei Kategorien unterteilt: Kategorie 1: Eine Untersuchung der Flächen wird empfohlen, wenn eine Entsiegelung stattfindet und abfallrechtlich relevante Böden freigesetzt werden können und Kategorie 2: Eine Untersuchung wird bei einer Nutzungsänderung grundsätzlich empfohlen. Bei Flächen mit der Kategorie 1 können Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden, während diese in Kategorie 2 jedoch wahrscheinlich ist. Durch das Festschreiben der vorhandenen Bestandsnutzungen sind keine negativen Auswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten.

Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der Planung zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Festsetzung von Obergrenzen des Versiegelungsgrades gemäß der BauNVO, gehen positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser einher (vgl. vorhergehende Ausführungen). Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht benötigt.

Für die Altlastverdachtsflächen gilt bei Nutzungsänderung, Entsiegelung und vor Baumaßnahmen sind im Bereich der kategorisierten Flächen die entsprechenden Altlasten-Untersuchungen in Absprache mit der Unteren Bodenbehörde durchzuführen.

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Das lokale Klima ist durch die Übergangslage zwischen den stark überbauten Industrie- und Gewerbeflächen mit relativ hohen Tagestemperaturen (Aufheizung) und Abkühlung durch Wärmeabstrahlung in der Nacht sowie dem Ausgleichsklima der Trave (hohe Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten, Nebelbildung, relativ geringe Tagestemperaturen und hohe Nachttemperaturen) geprägt. Die Trave hat besondere bioklimatische Regenerationsfunktionen: Sie ist Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten mit Luftaustauschfunktion für Siedlungsgebiete.

Die Roddenkoppel befindet sich im Hochwasser gefährdeten Bereich und weist starke Höhenunterschiede in der Topographie auf. Dabei befinden sich zur Kaikante hin Geländehöhen von unter 3,0 m / 3,50 m über NHN auf. Diese Flächen gelten gemäß Art. 5 der Hochwasserrichtlinie 2007/60/EG als potentiell signifikante Hochwasserrisikogebiete. Für bauliche Anlagen und deren Nutzung sind entsprechende Vorgaben einzuhalten.

Gewerbliche Nutzungen sind ab einer Höhe von 3,00 m über NHN zulässig, die Lagerung wassergefährdender Stoffe ab 3,50 m NHN. In Lübeck treten regelmäßig, sowohl im Sommer als auch im Winter, Hochwasser von 1,0 m - 1,2 m über NHN auf. Durchschnittlich alle

20 Jahre muss mit einem Hochwasser von 2,0 m über NHN gerechnet werden. Ein Hochwasserstand von 3,50 m über NHN gilt als Jahrhunderthochwasser. Grundsätzlich ist aufgrund des Klimawandels mit einer Zunahme von Hochwassern zu rechnen.

Gemäß Landschaftsplan liegt im Bereich der Roddenkoppel eine vergleichsweise hohe Luftbelastung vor durch einen großen Anteil am Ort erzeugter Emissionen (z. B. durch Verkehr oder Betriebe), so dass eine relativ geringe Luftqualität besteht. Dazu gehören auch der Umschlag und die Lagerung von Abfällen und stauben Schüttgütern.

Für die im Plangebiet ansässigen Betriebe wird im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach 4. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) für die Lagerung und den Umschlag von Abfall und Schüttgütern auch die Problematik der Staubbelastung abgeprüft.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch das Festschreiben der vorhandenen Bestandsnutzungen und die zusätzlichen Baumöglichkeiten im Bereich des Mischgebietes werden keine grundlegenden zusätzlichen bzw. erheblichen Auswirkungen erwartet, da das Lokalklima im Gebiet bereits heute durch den hohen Versiegelungsgrad geprägt wird. Durch die zu erwartende verbesserte Boden- und Wasserfunktion aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan (u.a. Herabstufung vom Industriegebiet zum Gewerbegebiet; Eingrenzung der Teilgebiete, in denen Abfälle und Schüttgüter umgeschlagen und gelagert werden dürfen), ist damit einhergehend mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu rechnen.

Auswirkungen auf die bioklimatische Regenerationsfunktion der Trave durch die Planungen werden nicht erwartet. Bezüglich der topographischen Situation erfolgte eine Teilvermessung des Gebietes. Die Ergebnisse waren Grundlage für die Festsetzungen bezüglich der Bebauungshöhen und sind wichtige Grundlage für zukünftige Vorgaben bezüglich des Hochwasserschutzes.

Bezüglich der Staubimmissionen schließt der Bebauungsplan zukünftig die Lagerung mittel und stark staubender Güter gemäß VDI-Richtlinie VDI 3790 Blatt 3 auf Freiflächen und Lagerplätzen aus. Diese Einschränkung wird sich langfristig positiv auf das Klima auswirken.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die getroffene Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzungen werden keine Eingriffe auf die Schutzgüter erwartet und somit sind auch keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

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

Ausgangssituation

Auf den weitgehend überbauten Flächen der gewerblichen und industriellen Nutzungen kommen nur in den Randbereichen Biotopstrukturen wie Gehölze, halbruderaler Gras- und Staudenfluren und Hausgärten vor. An den Übergängen zu den Gleisanlagen befinden sich teils geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG), die zur Kategorie der artentreichen Steilhänge zählen.

Kleine bis mittlere Laubgehölzbestände befinden im nördlichen Bereich im Übergang der Gewerblichen Nutzung zum Grundstück Einsiedelstr. 22, an der westlichen Grenze des Plangebietes zwischen den Gleisanlagen der Hafenbahn und der Bahnlinie Lübeck – Puttgarden, in der Gartenanlage des Küselschen Palais sowie in dem bestehenden Grüngürtel

zwischen den im Gewerbegebiet liegenden Wohnnutzungen Einsiedelstr. 8 und 10 und den sich östlich daran anschließenden Gewerbenutzungen. In den Grünanlagen rund um das Palais gibt es auch prägnantere Einzelbäume. Darüber hinaus befinden sich Bestände entlang der privaten Erschließungsstraße, im südlichen Bereich des GE_{2 West}, und rund um den Luftschutzbunker und im südlichen Verlauf des SO_{Hafen}.

Prägnantere Gehölzbestände befinden sich im GE_{2 Nord} in etwa auf dem Verlauf des verrohrten Struckbaches und an der Südspitze des Plangebietes auf dem Gelände des Bauhofes der Hafenbahn. Im Bereich der Fuß- und Radwegeverbindung von der Katharinenstraße über die Eutiner Brücke in Richtung Innenstadt, sind Sukzessionsflächen mit einzelnen Gehölzen zu finden. Die Anpflanzungen erfolgten im Zuge der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf das Projekt „Gleisverlegung Wallhalbinsel“ (1994).

Die Einsiedelstraße wird von einer jungen Alleepflanzung begleitet. Einzelgehölze befinden sich auch auf den einzelnen Grundstücken sowohl im Gewerbe- als auch im Mischgebiet. Die Baumarten mit ihrem jeweiligen Stammumfang sind der angefertigten Biotoptypenkartierung zu entnehmen.

An der Kartierung ist ablesbar, welche Bäume unter die Baumschutzsatzung Lübecks (vgl. Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck (Baumschutzsatzung) vom 18.12.2006) fallen. Eine zusätzliche Absicherung des Gehölzbestandes wurde im Ursprungsplan nicht vorgenommen und ist auch zukünftig nicht geplant.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet vor allem an Böschungskanten Gehölzbestände in Form von Sträuchern und Gehölzaufwuchs.

Die Gärten der Grundstücke in den Mischgebieten und im allgemeinen Wohngebiet sind gut durchgrünt und haben ebenfalls Anteile an Laubgehölzen.

Im Rahmen einer angefertigten Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachlichen Betrachtung und FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ wurde auch das Vorkommen von vier sehr seltenen Pflanzenarten des Anhangs IV in Schleswig-Holstein geprüft. Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und kommen aufgrund dessen im Plangebiet nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Ursprungsplan sah für den nördlichen Teil des Plangebietes, Industriegebiets-, Mischgebiets- und Bahnflächen vor. Die Absicherung von Grün- oder Gartenstrukturen im Rahmen des Bebauungsplans erfolgte nicht. Im Rahmen der jetzigen Planung erfolgt nun die Absicherung der Gartenfläche am Küselschen Palais in Form einer festgesetzten Grünfläche – Hausgarten -. Darüber hinaus werden für weitere Flächen östlich der Einsiedelstraße Gebote zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Der umfangreiche Grünbestand zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung an der Einsiedelstraße ist im jetzigen Planentwurf mit einer Erhaltungsbindung belegt. Bei Umsetzung der Planung kann somit von einer Verbesserung für die parkähnliche Gartenanlage des Palais mit Großbäumen und dem umgebenden Gehölzbestand ausgegangen werden.

Im Gewerbegebiet sind zukünftig ebenerdige Stellplatzanlagen durch die Pflanzung von Bäumen in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum standortheimischer Arten wie zu pflanzen. Die Baumscheiben sind als gras-, stauden- oder strauchbewachsene Vegetationsflächen anzulegen. Hier ist langfristig eine Verbesserung der bestehenden Situation zu erwarten.

Die Biotopstrukturen innerhalb der Gewerbeflächen werden voraussichtlich erst bei einer zukünftigen Umnutzungen oder Betriebserweiterungen durch Abbruch und Neubebauung teilweise verloren gehen. Diese Auswirkungen sind zum größten Teil bereits mit dem bestehenden Bebauungsplan möglich. Durch die nunmehr begrenzte GRZ bleiben langfristig mehr potentielle Flächen für Vegetation zur Verfügung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind aufgrund der Planung somit nicht zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ergebenen sich keine wesentlichen Änderungen für das Schutzgut Pflanzen. Die vorhandenen Baumstrukturen sind durch die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt. Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

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

Ausgangssituation

Weite Teile des Geltungsbereiches sind Industrie- und Gewerbeflächen mit Verkehrswegen und größeren Bahngleisanlagen, die wegen ihrer fast vollständigen Überbauung nur eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt haben. Nichtsdestotrotz wurde eine Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung und FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ angefertigt. Diese Potentialanalyse bezieht sich nur auf Fledermäuse, Fischotter und Vögel und, da die anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

Fledermäuse

Das gesamte Untersuchungsgebiet einschließlich des parkartigen Hausgartens am Küsel-schen Palais bietet ein mittleres Potential für Fledermausquartiere. Die Gehölzsäume im Plangebiet stellen ein potentielles Nahrungsgebiet mit mittlerer Bedeutung dar.

Fischotter

Der Fischotter findet im Plangebiet selbst keine herausragende Lebensstätte aufgrund des naturfernen Ufers und seiner generellen Störungsempfindlichkeit. Die angrenzende Trave wird potentiell von Fischottern durchschwommen und besitzt nur eine Funktion als Durch-wandermöglichkeit.

Brutvögel

Im Plangebiet kommt keine Art potentiell vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins (Knief et al 2010) gefährdet ist. Mit der Haubenlerche kommt eine in Schleswig-Holstein vom Aussterben bedrohte Art potentiell vor. Die Gleisanlagen des Lübecker Hafens sind bekannt als das letzte stetige Vorkommen dieser Art in Schleswig-Holstein. Das weitere Artenspektrum entspricht dem, was in Schleswig-Holstein weit verbreitet in Siedlungen, Gewerbegebieten und Industriebrachen angetroffen werden kann

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Fledermäuse

Bei einem Gebäudeabriss würden Fledermäuse potentielle Quartiere verlieren. Die vorliegende Planung sieht hier keine Änderungen vor. Ein Gebäudeabriss und Wiederaufbau ist auch schon im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes möglich. Der Bebauungsplan-entwurf induziert keine vermehrten Gebäudeabrisse.

Gleiches gilt für die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet. Wenn Gehölzflächen im nördlichen Bereich des GE₄ West gerodet werden, würde eine potentielle Nahrungsfläche mittlerer Bedeutung verkleinert werden. Da es sich aber nicht um eine der bedeutenderen Gehölze im Plangebiet und Umgebung handelt, ist eine Beeinträchtigung der der lokalen Fledermausvorkommen nicht anzunehmen. Die Planung sieht hier keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation vor bzw. ändert sich nichts an der Absicherung der Gehölze.

Hinsichtlich der Lichtemissionen ergeben sich ebenfalls keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation.

Fischotter

Der Bebauungsplan sieht keine Änderungen an den Uferabschnitten der Trave vor. Zudem haben die Festsetzungen keine Auswirkungen auf die Wasserqualität der Trave. Somit ist mit keinen Beeinträchtigungen für den Fischotter bei Umsetzung der Planung zu rechnen.

Brutvögel

Die vorliegende Planung sieht keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan bzw. der bisherigen Nutzungen im Bestand vor. Auch für die Haubenlerche ergeben sich keine Änderungen, da der bevorzugte Lebensraum der Gleisanlagen weiterhin als (planfestgestellte) Bahnflächen festgesetzt wird.

Für die Brutvögel gilt im Allgemeinen, dass bei Abbruch von Gebäuden oder Gehölzrodung ein Verlust von Lebensräumen droht. Die Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

Art	Wirkung des Vorhabens	Folgen der Vorhabenswirkungen
Haubenlerche	keine Veränderung	Kein planbedingter Verlust von Revieren
Arten offener Säume (Tabelle 1)	Keine wesentliche Veränderung	Kein planbedingter Verlust von Revieren
Gartenvögel	Verlust von ungefähr 1 ha Gehölz möglich	Verlust von Revieren
„Arten der mit großen Revieren“ (Tabelle 1)	Verlust eines Teiles des Habitats	Ausweichen in benachbartes Gelände möglich
Gebäudebrüter	Verlust von Brutplätzen bei Gebäudeabriss. Aber keine planbedingte Veränderung.	Verlust von Brutplätzen möglich
	Verletzung oder Tötung von Jungvögeln bei Abriss im Sommerhalbjahr	Verletzung und Tötung möglich
Möwenkolonie	Verlust von Brutplätzen bei Gebäudeabriss. Aber keine planbedingte Veränderung.	Ausweichen voraussichtlich möglich
	Verletzung oder Tötung von Jungvögeln bei Abriss von April bis Juli	Verletzung und Tötung möglich

Dazu führt das Gutachten weiter aus:

„[...] Außer der Haubenlerche sind alle potentiell vorhandenen Arten noch verbreitet und ungefährdet. Der Verlust einzelner Brutreviere würde nicht den Erhaltungszustand dieser Arten gefährden. Ein eventueller Verlust der Reviere wird nicht zu einem ungünstigen Erhal-

tungszustand und damit Gefährdung der Arten in Lübeck führen. Es ist deshalb nicht erforderlich, eventuelle Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF - Maßnahmen dem Vorhaben vorzuziehen (LBV 2013)“

„Die hier vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den störungsunempfindlichen Arten des Siedlungsbereichs. Sie sind an den Betrieb im Gewerbe- und Hafengebiet gewöhnt. Störwirkungen von Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet werden kaum weiter reichen als der Umfang der Baustelle. Es kommt also nicht zu weit reichenden Störungen.“

Die in den Gewerbehallen brütenden Vögel und die dort vorkommenden Fledermäuse würden bei einem Gebäudeabbruch ihren Lebensraum bzw. ihre Tages- und Winterquartiere verlieren. Die Beurteilung dieser Auswirkungen ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanes, da schon heute ein Abbruch beantragt und durchgeführt werden kann. Die Begutachtung der Auswirkungen des geplanten Gebäudeabbruchs und die Festlegung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen daher im Rahmen der einzuholenden Abbruch-Genehmigung unter Beteiligung der Naturschutzbehörde.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die artenschutzfachliche Betrachtung schlägt folgende Vermeidungsmaßnahmen und mögliche Kompensationsmaßnahmen vor:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (März bis September - allgemein gültige Regelung § 27a LNatSchG.
- Schaffung neuer Gehölze, Säume oder Knicks, parkartiger Flächen (z.B. Streuobstwiesen) oder Waldstücke im Umfang wie das Gehölz in Teilgebiet C4 beseitigt wird. Möglich wäre auch die Beteiligung an einer Neuwaldbegründung oder an einem ökologischen Waldumbau.
- Kein Abriss des Bunkers ohne Überprüfung auf Fledermausvorkommen.
- Kein Abriss des Gebäudes mit Möwenbrutvorkommen in der Zeit von April bis Juli.
- Kein Abriss der Gebäude außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Bäumen und Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann oder der konkrete Witterungsverlauf Vorkommen von Fledermäusen außerhalb ihrer Winterquartiere unmöglich macht (z.B. anhaltender Frost bis März).
- Bereitstellung künstlicher Nisthöhlen für Gebäudebrüter in den verloren gehenden Gebäuden. Diese Maßnahme entfällt, wenn vor dem Abriss der Gebäude der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel vorhanden sind. Zu erwarten sind hier von den Vögeln der Tabelle 1 Dohle, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler Star und Turmfalke [...]
- Bereitstellung künstlicher Höhlen für Fledermäuse für die verloren gehenden Gebäude. Diese Maßnahme entfällt, wenn vor dem Abriss der Gebäude der Nachweis erbracht wird, dass keine Fledermäuse vorhanden sind. Da hier im Sinne eines Worst-Case-Szenarios das vollständige potentiell vorhandene Artenspektrum mit CEF-Maßnahmen abgedeckt werden soll, muss eine Mischung verschiedener Quartiertypen installiert werden: [...]

Mit Dachbegrünungen und der naturnahen Gestaltung der Ziergrünflächen kann zusätzlich Lebensraum geschaffen werden.“

Diese Artenschutzmaßnahmen sind unabhängig von den Bebauungsplaninhalten zu betrachten, da sie auch jetzt schon bei jeglicher baulicher Änderung innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen sind.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Das Plangebiet ist als Gewerbe- und Industriegebiet vollständig anthropogen überformt, so dass ein natürliches Landschaftsbild heute nicht mehr erlebbar ist. Dies gilt auch für den Flussverlauf der Trave, dessen Ufer durchgängig mit Spundwänden befestigt und durch hafenbezogene Nutzungen geprägt sind.

Das überformte Landschafts- und Ortsbild wird östlich der Einsiedelstraße von großformatigen Gebäuden und Hallen des Industriegebietes geprägt. Wenige Wohngebäude (u.a. das denkmalgeschützte Küselsche Palais), die an der Straße liegen heben sich in ihrer Gestalt deutlich ab. Von der Einsiedelstraße hin zur Uferkante fällt das Gelände deutlich um mehrere Meter ab. An der Kreuzung zur Josephinenstraße bildet das Ensemble aus Wohnhäusern in Rotklinkerbauweise mit langen Hausgärten zur Bahnlinie Lübeck Hbf. - Puttgarden hin einen Kontrast zu den sonst vorherrschenden Gewerbe- und Industriebauten.

Südlich dieser zusammenhängenden Wohnbebauung prägen die Stellplatzflächen der LMG das Bild bis zur Karlstraßenbrücke zwischen Bahnlinie und Einsiedelstraße. Im Süden der Roddenkoppel stehen nur vereinzelt Gebäude, hier sind die Gleisanlagen der Hafenbahn prägend. Entlang der Gleise und zwischen den gewerblichen und industriellen Nutzungen ergänzen Ruderalfluren das Ortsbild.

Eine deutliche Zäsurwirkung haben sowohl die Verkehrsflächen der Einsiedelstraße als auch die Gleiskörper der Bahnlinie Lübeck Hbf. –Puttgarden. Vom östlichen Ufer der Trave insbesondere von der Hafenstraße und der Nordspitze der Altstadtinsel aus ist die Uferkante bzw. Kailinie mit dem Blick auf die industriellen Hallenbauten der Roddenkoppel besonders kennzeichnend für das Ortsbild. Besonders prägnant ist die denkmalgeschützte Tudorhalle. Von der Eric-Warburg-Brücke aus flankieren die Bauten der Roddenkoppel den Blick auf die Silhouette der Altstadt und des UNESCO-Welterbes.

Gemäß Landschaftsplan ist das Landschafts- und Ortsbild innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend von geringem bis sehr geringem Wert. Lediglich das südlich an den Geltungsbereich angrenzende FFH-Gebiet „Travetal“ im Bereich des Stadtgrabens hat einen hohen landschaftlichen Wert.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan stößt aktiv keine baulichen Projekte oder Entwicklungen an. Durch die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Kaikanten von Bebauung frei gehalten. Entsprechend werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet.

Im Mischgebiet nimmt das Baufenster im Wesentlichen Bezug auf den Bestand. Durch die differenzierte Festlegung von Bebauungshöhen werden die maßgeblichen bestehenden Sichtachsen von der Eric-Warburg-Brücke und von der Katharinenstraße auf die Lübecker Altstadt geschützt. Für den südlichen Teil des Planungsgebiets werden erstmalig Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplanentwurf klare Grenzen und Regelungen für mögliche Werbeanlagen im Gebiet fest und trägt auch somit zum Schutz des Ortsbildes bei.

Insgesamt kann somit, auch unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Pufferzone zur UNESCO-Welterbestätte, bei Umsetzung der Planung nur von positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgegangen werden.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ergeben sich keine Änderungen bzw. nur positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen – einschl. menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Die Wohnnutzung im Umfeld des Geltungsbereichs ist vorbelastet durch die über Jahrzehnte entstandene Gemengelage aus Industrie- und Gewerbenutzungen einerseits und Wohnnutzungen andererseits. Während aufgrund des Strukturwandels in den letzten Jahrzehnten die Intensität der gewerblichen Nutzung auf der Roddenkoppel nachgelassen hat und die Flächen in Teilen brach gefallen sind, bestehen weiterhin Vorbelastungen durch Verkehrslärm.

Für den Bebauungsplan 04.40.00 wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten sowie eine Verkehrslärmuntersuchung erstellt. Die folgenden Aussagen beziehen sich auf die vorliegenden Untersuchungen.

Die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans 04.40.00 werden maßgeblich durch den Straßenverkehr der Einsiedelstraße, Eric-Warburg-Brücke und der Josephinenstraße sowie durch den Zugverkehr auf der Bahnstrecke 1100 (Lübeck-Puttgarden) und der Hafenbahn bestimmt. Die Immissionen aus dem Schiffsverkehrslärm auf der Trave bzw. im Bereich der Kaianlagen liegen weit unterhalb der geltenden Orientierungs- / Grenzwerte. Sie haben somit keine Beurteilungsrelevanz und werden hier nicht gesondert aufgeführt, fließen aber in die Gesamtverkehrslärbetrachtung mit ein.

Straßenverkehr

Der Straßenverkehrslärm wurde bereits im Rahmen der Planfeststellung zur Nordtangente untersucht. Die Straßenverkehrslärberechnung erfolgt auf der Grundlage der Verkehrszählung 2012/2014 sowie einer Berücksichtigung eines Prognosehorizonts bis 2030. Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes sowie im Bereich des Gewerbegebietes werden derzeit partiell die jeweils geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002) und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Diese Überschreitungen waren bereits im Rahmen der Planfeststellung der Nordtangente bekannt. Mögliche aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen wurden abgewogen und schließlich aus verschiedenen Gründen (technisch, optisch, städtebaulich, den Denkmalschutz betreffend, etc) passive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt.

Mit einem Prognosezuschlag von 1 dB(A) auf die aktuelle Verkehrserhebung (2012/2014) liegen die Emissionspegel in etwa auf der Höhe der Lärmtechnischen Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren Nordtangente.

Schienenverkehr

Bereits heute herrscht ein hohes Zugaufkommen im Plangebiet. Zudem ist im Zusammenhang mit der Schienenhinterlandanbindung (Fehmarnbelt Querung) mit einer Erhöhung des Zugverkehrs - insbesondere des Güterverkehrs - zu rechnen. Dem gegenüber steht die zu-

künftig eingesetzte leisere Zugtechnik vor allem bei Güterwaggons, was insgesamt nur zu einer moderaten Erhöhung der Emissionspegel im Bereich des Schienenverkehrs führen wird. In dem Gewerbegebiet werden die geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005-1 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überwiegend eingehalten. Nur in schienennahen Bereichen kommt es zu kleinflächigen Überschreitungen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die wenigen betroffenen überwiegend genutzten gewerblichen Bereiche unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit kein Erfordernis für aktiven Schallschutz begründen. Im Bereich des Mischgebietes werden die geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tagsüber auch mit der Prognose 2025 eingehalten. Nachts werden die geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 überschritten, aber die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

Gewerbelärm

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefertigte Schalltechnische Untersuchung zu Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten wertet die aktuelle Genehmigungslage für bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes aus. Sie kommt zu dem Schluss, dass in Bezug auf die Lärmemissionen eine Herabstufung von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet mit dem aktuellen Genehmigungsbestand vereinbar ist.

Dabei wird verdeutlicht, dass von den Betrieben im Rahmen der Genehmigungsverfahren bereits in der Vergangenheit Auflagen nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; im Folgenden: TA Lärm) in Bezug auf Tages- und Nachtwerte zum Teil bereits im Bestand abgefordert wurden. Diese hatten bisher zum Ziel, die Richtwerte in den angrenzenden Bebauungsplangebieten einzuhalten.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch das Festsetzen von Schallkontingenten und der Abstufung des vorhandenen Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist eine langfristige Verbesserung der Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten.

Straßenverkehr

Die Verkehrslärmuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs sowohl für das Gewerbegebiet als auch die Reihenhausbauung an der Einsiedelstraße keine neuen Konflikte erzeugt werden, da die Planung keine zusätzlichen Verkehre induziert.

Schienenverkehr

Die Planung initiiert ähnlich wie beim Straßenverkehrslärm auch keine zusätzlichen Schienenverkehre bzw. ergeben sich bei Umsetzung der Planung keinerlei Änderungen gegenüber der Bestandssituation. Die prognostizierten gesteigerten Zugzahlen durch die geplante Fehmarnbelt Querung sind bereits in die aktuelle Verkehrslärmuntersuchung mit eingeflossen.

Gewerbelärm

Im Rahmen des Bebauungsplans 04.40.00 wird zur Vermeidung von schalltechnischen Konflikten an den umliegenden Wohngebäuden eine Kontingentierung nach DIN 45691/1/ durchgeführt und in Form von Emissionskontingenten festgesetzt. Bei Umsetzung der Planung, das heißt bei Einhaltung der Geräuschkontingente, wird es zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm /2/ kommen. Da bereits jetzt teilweise eine Überschreitung der maxi-

mal für das Wohnen zulässigen Immissionsrichtwerte vorliegt, wurden die Kontingente so optimiert, dass es im Bereich der bestehenden Wohnbebauung zu keiner Verschärfung der Konfliktsituation kommt. Insgesamt führt die Kontingentierung zu positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, da auch bei Neuplanungen und Genehmigungen zukünftig die Emissionskontingente berücksichtigt werden müssen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Straßenverkehr

Im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung wurde herausgearbeitet, dass keine Notwendigkeit für aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet besteht. Hier wird vor allem auf das Mischgebiet und dessen Berücksichtigung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Nordtangente abgestellt. Um aber auf bauleitplanerischer Ebene die schalltechnischen Rahmenbedingungen festzulegen, unter denen zukünftig bauliche Änderungen im Plangebiet vollzogen werden können, werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Dazu erfolgt im Rahmen des Bebauungsplans und auf Grundlage der aktuellen Verkehrslärmuntersuchung die Festsetzung von Lärmpegelbereichen der Kategorien IV – VI mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen (u.a. das erforderlich resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$).

Schienenverkehr

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplanentwurf beziehen bereits jetzt die bei zukünftiger Entwicklung gesteigerten Zugzahlen aufgrund der Fehmarnbelt-Querung mit ein. Darüber hinaus kommt die Verkehrslärmuntersuchung zu dem Ergebnis, dass schienenlärmbezogen keine Schallschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung erforderlich werden.

Gewerbelärm

Da mit den festgesetzten Emissionskontingenten positive Auswirkungen verbunden sind, sind keinerlei Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

b) Belastung mit Luftschadstoffen

siehe Ausführungen unter „Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft“

c) Erholung

Ausgangssituation

Außer einem Radwanderweg der südlich entlang des Stadtgrabens an den Geltungsbereich anschließt befinden sich keine Einrichtungen und Strukturen für die menschliche Erholung im Geltungsbereich. Entsprechend weist der Bereich gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck keine Bedeutung als Erholungsgebiet auf.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die sonst nur sehr geringe bzw. charakteristische Erholungseignung wird durch die Festsetzung des Bebauungsplans weder verbessert noch verschlechtert.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der vorhergehenden Ausführungen sind keinerlei Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

d) Hochwasserschutz

Der unmittelbar an den Wallhafen und die Untertrave angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplans weist Geländehöhen zwischen 1,5 m und 11,0 m über Normalhöhen null

(ü.NHN) auf und befindet sich bei Geländehöhen unterhalb von 3,0 m bzw. 3,50 m ü.NHN damit im Überflutungsbereich der Trave. Ein Überschwemmungsgebiet wurde von der obersten Wasserbehörde für das Gebiet der Untertrave bisher noch nicht festgesetzt.

Nach den Hochwassergefahrenkarten sind weite Teile im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplans nach vorläufiger Bewertung des Hochwasserrisikos Bestandteil der Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser. Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Flussgebietseinheit (FGE) „Schlei/ Trave“ und im Detail Bearbeitungsgebiet „Untere Trave“. Gemäß Hochwasserrisikokarten tritt im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Konflikt durch einen bestehenden Betrieb auf, der unter die Richtlinie 2010/75/EU über Industrieemissionen (IED) fällt und innerhalb des Hochwasserrisikogebietes liegt (siehe Abbildung 4 und Abbildung 5 Hochwasserrisikokarten für Küstenhochwasser).

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Schutzgut Mensch ist weiterhin dadurch betroffen, dass das Plangebiet im Hochwasser gefährdeten Bereich liegt.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone zur UNESCO-Welterbestätte. Von der Eric-Warburg-Brücke aus flankieren die Bauten der Roddenkoppel den Blick auf die Silhouette der Altstadt und des UNESCO-Welterbes. Eine weitere nicht nur punktuelle sondern auch lineare Blickbeziehung auf die Altstadt besteht im Verlauf der Katharinenstraße südlich des Bahnweges bis zur Marienbrücke.

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus zwei Kulturdenkmäler (Einsiedelstraße 6 und 10) gemäß aktuellem DSchG. Das sind zum einen die großen Werfthallen im Tudorstil („Tudorhalle“) aus dem beginnenden 20. Jahrhundert und zum anderen das Küselsche Palais welches um 1855 als ehemaliges Sommerhaus errichtet wurde. Die Reihen- und Doppelhäuser (Einsiedelstraße 23a bis 31b) galten nach altem Denkmalschutzrecht als einfaches Kulturdenkmal, werden aber nach Prüfung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde nach aktuellem DSchG nicht in die Denkmalliste mit aufgenommen. Die Denkmalswürdigkeit entfällt. Die Schutzwürdigkeit des Luftschutzbunkers im Teilgebiet GE_{2 Mitte} wird zurzeit durch die zuständige Denkmalbehörde geprüft.

Kulturhistorische Landschaftsbestandteile sind gemäß Landschaftsplan im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan sieht erstmals die Absicherung der denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet vor, indem er sie im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB kennzeichnet.

Bezüglich der Lage des Plangebietes in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ sieht der Bebauungsplanentwurf ein detailliertes Höhenkonzept vor und berücksichtigt diesen Belang außerdem mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bereich der Sichtachse von der Eric-Warburg-Brücke auf die Altstadt springen die zukünfti-

gen Baufenster von der Kaikante deutlich zurück und sind in der Nähe der Uferkante mit Bebauungshöhen von maximal 17,0 m begrenzt. Entlang der Einsiedelstraße orientieren sich die zulässigen Bebauungshöhen am Bestand. Nur im Kern des Gewerbegebietes sind Bebauungshöhen von maximal 30,0 m zulässig. Um der linearen Blickbeziehung von der Katharinenstraße gerecht zu werden sieht der Bebauungsplanentwurf im Süden des Roddenkoppel ebenfalls entsprechend niedrigere Bebauungshöhen von 12,0 m bis 17,0 m vor.

Weitere schützenswerte Kultur- und Sachgüter, die für die Umweltprüfung von Belang sein könnten, sind im Plangebiet und im Umfeld nicht vorhanden. Insgesamt kann somit bei Umsetzung der Planung von positiven Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter ausgegangen werden.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da die Festsetzungen des Bebauungsplans keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter erzeugen sind keinerlei Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Ausgangssituation

Das FFH – Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ erstreckt sich von Bad Segeberg bis zum westlichen Siedlungsrand von Lübeck. Das übergreifende Schutzziel für das „Travetal“ ist dem entsprechend die Erhaltung des ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume. Insbesondere soll die Funktion als Wanderkorridor zwischen dem Östlichen Hügelland und der Ostsee erhalten werden. Das FFH-Gebiet ist sehr ausgedehnt. Relevant für den Bebauungsplan ist nur der Bereich des Stadtgrabens, der südlich an das Plangebiet heranreicht.

Der Bebauungsplan bezieht einen kleinen Teil des FFH - Gebietes mit ein. Dabei handelt es sich um einen schmalen Uferstreifen an der Südspitze des Plangebietes, der mit Gehölzen bewachsen ist und sich mit einer künstlichen Uferkante zur Trave abgrenzt. Die FFH-Fläche überlagert sich mit einer Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG für das Projekt „Gleisverlegung Wallhalbinsel“.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung angefertigt.

Die im Plangebiet anschließenden Flächen gehören zu der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Eutiner Brücke und Katharinenstraße.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung sagt im Ergebnis aus, dass Tiere der FFH-Richtlinie, die zu den Erhaltungsgegenständen zählen, in den Gewässerabschnitten des Bebauungsplanes nicht völlig auszuschließen sind. Allerdings kommen die naturfernen Ufer nicht als Kernlebensräume in Frage. Die flächigen geschützten Lebensräume des FFH-Gebietes kommen im Plangebiet nicht vor und sind somit nicht betroffen.

Darüber hinaus haben die Planungsziele des Bebauungsplans, da sie im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen fortschreiben, keine Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet, da weder in den Talraum eingegriffen noch das Gewässer verändert wird und auch

darüber hinaus durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet begründet werden. Die formulierten übergreifenden Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden durch den B-Plan nicht beeinträchtigt.

Die Flächen des FFH-Gebietes, die im Plangebiet liegen sind als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Darüber hinaus sind die sich mit dieser Fläche teilweise überlagernden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ebenfalls dargestellt. Durch die nachrichtliche Übernahme und Darstellung wird die Funktion dieser Flächen unterstützt.

Die daran angrenzende Fuß- und Radwegeverbindung wird als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung bzw. als Verkehrsgrün festgelegt. Die bisherige Nutzung, der an das FFH-Gebiet angrenzenden Flächen, bleibt somit bestehen. Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Travetal“ sind durch die Planung nicht zu erwarten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der vorhergehenden Ausführungen sind keinerlei Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung gelten für den nördlichen Bereich der Roddenkoppel die Festsetzungen zurzeit gültigen Bebauungsplanes 05.01.00. Dieser setzt hier ein Industriegebiet ohne schallschutztechnische Beschränkungen fest. Des Weiteren werden keine wesentlichen Beschränkungen der Bebauungshöhen, der überbaubaren Grundstücksflächen oder des Versiegelungsgrades gemäß den damaligen Rechtsvorschriften vorgesehen.

Der südliche Bereich der Roddenkoppel würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin im unbeplanten Innenbereich liegen und Bauvorhaben somit nach § 34 BauGB beurteilt werden. Analog zu den vorhergehenden Ausführungen würden auch hier kaum Beschränkungen bezüglich der Höhenentwicklung, der überbaubaren Grundstücksflächen, des Versiegelungsgrades oder des Schallschutzes gelten.

Zusammenfassend würde der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung dem jetzigen Niveau entsprechen, könnte sich aber jederzeit verschlechtern. Es könnten Nutzungen genehmigt werden, die sonst nur in Industriegebieten zulässig sind. Der Versiegelungsgrad könnte bis zu 100% steigen. Eine Behinderung der Sichtachsen auf das UNESCO-Weltkulturerbe wäre nicht auszuschließen. Immissionen in Bezug auf Staub und Lärm für die umgebenden Stadtquartiere und die Wohnnutzungen im Plangebiet selbst könnten deutlich zunehmen.

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

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erforderlich, da mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Planung zu rechnen ist.

b) Maßnahmen zum Ausgleich

Maßnahmen zum Ausgleich von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erforderlich, da mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Planung zu rechnen ist.

c) Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 BNatSchG

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Betrachtung wurde festgestellt, dass ein möglicher Ausgleich gegebenenfalls nicht vorgezogen verwirklicht werden muss. Es handelt sich dann um eine sog. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme. Diese Artenschutzmaßnahmen sind allerdings unabhängig von den Bebauungsplaninhalten zu betrachten, da sie auch jetzt schon bei jeglicher baulicher Änderung innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen sind. Die artenschutzfachliche Betrachtung schlägt dazu folgende Vermeidungsmaßnahmen und mögliche Kompensationsmaßnahmen für eventuell mögliche Veränderungen im Plangebiet vor:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn von Bauarbeiten in der Brutzeit (März bis September - allgemein gültige Regelung § 27a LNatSchG).
- Schaffung neuer Gehölze, Säume oder Knicks, parkartiger Flächen (z.B. Streuobstwiesen) oder Waldstücke im Umfang wie das Gehölz in Teilgebiet C4 beseitigt wird. Möglich wäre auch die Beteiligung an einer Neuwaldbegründung oder an einem ökologischen Waldumbau.
- Kein Abriss des Bunkers ohne Überprüfung auf Fledermausvorkommen.
- Kein Abriss des Gebäudes mit Möwenbrutvorkommen in der Zeit von April bis Juli.
- Kein Abriss der Gebäude außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Bäumen und Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann oder der konkrete Witterungsverlauf Vorkommen von Fledermäusen außerhalb ihrer Winterquartiere unmöglich macht (z.B. anhaltender Frost bis März).
- Bereitstellung künstlicher Nisthöhlen für Gebäudebrüter in den verloren gehenden Gebäuden. Diese Maßnahme entfällt, wenn vor dem Abriss der Gebäude der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel vorhanden sind. Zu erwarten sind hier von den Vögeln der Tabelle 1 Dohle, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler Star und Turmfalke [...]
- Bereitstellung künstlicher Höhlen für Fledermäuse für die verloren gehenden Gebäude. Diese Maßnahme entfällt, wenn vor dem Abriss der Gebäude der Nachweis erbracht wird, dass keine Fledermäuse vorhanden sind. Da hier im Sinne eines Worst-Case-Szenarios das vollständige potentiell vorhandene Artenspektrum mit CEF-Maßnahmen abgedeckt werden soll, muss eine Mischung verschiedener Quartiertypen installiert werden: [...]

d) Passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrslärmimmissionen

Das Verkehrslärmgutachten hat die bestehenden Lärmimmissionen von Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr untersucht und im Wesentlichen die Ergebnisse der Planfeststellung der Nordtangente bestätigt. Um bereits auf der bauleitplanerischen Ebene die schalltechnischen Rahmenbedingungen festzulegen, unter denen im Bereich der Bestandsbebauung Ersatz-, An- oder Umbauten sowie auf noch freien Bauflächen Neubebauungen entstehen können, werden passive Schallschutzmaßnahmen bzw. die Festsetzung von Lärmpegelbereichen empfohlen. Diese sind im Bebauungsplanentwurf aufgenommen und festgesetzt.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter der Berücksichtigung der Planungsziele: die Verbesserung der Lärmschutzanforderungen und die Festschreibung der abfallwirtschaftlichen Nutzungen mit Umschlag und Lagerung von Rest- und Abfallstoffen im Wesentlichen auf den Bestand ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Alle getroffenen Festsetzungen dienen dem Zweck

eine gewachsene Gemengelage aus Wohn-, Industrie- und Gewerbenutzungen an die Anforderungen des Lärmschutzes anzupassen und eine Verträglichkeit der verschiedenen bestehenden Nutzungen dieser gewachsenen Gemengelage zu erreichen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 9.3 -

6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die Hansestadt Lübeck ist als Trägerin der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Umweltüberwachung zuständig. Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Nach Ablauf des Prognosehorizonts bei den zugrunde gelegten Verkehrsmengen empfiehlt sich eine Überprüfung der Festsetzungen.

Ein Monitoring für die betroffene Fauna ist bei Beachtung der Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 BNatSchG nicht notwendig.

Falls sich zukünftig Abweichungen von der Umweltprognose, z. B. durch Anwohnermeldungen zu etwaigen, dem Plangebiet anzulastenden Störungen andeuten, sind geeignete Überwachungsmaßnahmen einzuleiten.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Wesentlichen die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf Flächen vor, die bisher als Industriegebiet festgesetzt sind bzw. bisher noch nicht planungsrechtlich erfasst sind, gleichwohl aber eine gewerbliche Nutzung bereits aufweisen. Darüber hinaus unterliegt das zukünftige Gewerbegebiet Einschränkungen in Bezug auf mögliche abfallwirtschaftliche Nutzungen sowie den Umschlag und die Lagerung von Schüttgütern. Es werden zudem Festsetzungen bezüglich der zukünftigen Beschränkung von Lärmimmissionen getroffen. Darüber hinaus trifft er bezüglich des Maßes der zukünftig möglichen Baulichen Nutzung Festsetzungen, zur Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Kulturgüter und in Bezug auf die Lage innerhalb der ausgewiesenen Pufferzone zum UNESCO-Weltkulturerbe Lübecker Altstadt.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Die Prüfung zeigt, dass für die Schutzgüter Boden/Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung zu erwarten sind. Gleiches gilt für die Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet „Travetal“). In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass die ermittelten bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm durch die Festsetzung von Lärmkontingenten und passive Schallschutzmaßnahmen langfristig verbessert werden können. Darüber hinaus ist das Schutzgut Mensch durch die Lage des Plangebietes im hoch-

wassergefährdeten Bereich betroffen. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen mit dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ nicht gegeben sind. Die genannten Ziele des Umweltschutzes sind durch entsprechende Festsetzungen und Darstellungen berücksichtigt worden.

6.9 Vorhandene Gutachten und umweltbezogene Informationen

Die Liste der bisher vorliegenden Fachbeiträge und Gutachten ist unter Kap. 9.3 Fachgutachten aufgeführt.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

8. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch den Bebauungsplan unmittelbar die Kosten, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans und der damit zusammenhängenden Beauftragung eines Planungsbüros anfallen. Darüber hinaus entstehen Kosten durch die Beauftragung für die Planung erforderlicher Gutachten.

Mittelbare Kosten sind für die Stadt aus der Umsetzung der Planung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 07.03.2011 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - und am 20.06.2011 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 05.01.01 - Vorwerker Hafen (Teil 1-LMG) (1. Änderung) - beschlossen.

Erlass einer Veränderungssperre und Verlängerung ihrer Geltungsdauer

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen, die am 23.10.2012 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft getreten ist. Die Geltungsdauer wurde gemäß § 17 (1) Satz 3 BauGB per Satzungsbeschluss vom 26.06.2014 um ein weiteres Jahr verlängert und endet am 22.10.2015. Gemäß § 17 (5) BauGB endet die Geltungsdauer dann vorzeitig, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Für den Geltungsbereich der Veränderungssperre wurden bereits für drei Vorhaben Vorlagen für eine Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt und durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck beschlossen (Nutzungsänderung in Schiffsschreinerei vom

29.04.2013; Erweiterung der Waggonwerkstatt vom 21.10.2013; Neubau einer Lagerhalle für die Waggonwerkstatt vom 19.05.2014).

Planungsanzeige gem. § 16 (1) Landesplanungsgesetz u. landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 16.12.2014 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 04.02.2015 werden keine Bedenken gegenüber der Planung zum Bebauungsplan 04.40.00 vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Die Landesplanungsbehörde hat darüber hinaus empfohlen, mit weiter gehenden Festsetzungen eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet vorzunehmen, um einer Agglomeration aus nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Randsortimenten vorzubeugen. Die Berücksichtigung dieser Empfehlungen hat die Landesplanungsbehörde der Abwägung durch die Hansestadt Lübeck überlassen. In der Abwägung mit den städtischen Interesse wurde diese Empfehlung berücksichtigt und dargestellten Festsetzungsbeispiele teilweise berücksichtigt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.12.2014 bis einschließlich 29.12.2014 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer Erörterungsveranstaltung am 16.12.2014 über die Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangszeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

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

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 16.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.01.2015 aufgefordert. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme jeweils Fristverlängerungen bis zum 23.01.2015 eingeräumt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Weiteres Verfahren bis zum Satzungsbeschluss

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden nach § 4 (2) BauGB sollen im Juni/ Juli 2015 erfolgen.

Soweit sich durch die öffentliche Auslegung und die Behördenbeteiligung keine Änderungs- und Ergänzungsbedarfe ergeben, soll der Bebauungsplan 04.40.00 der Bürgerschaft möglichst im September 2015 zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) in Verbindung mit Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, ber. S. 486), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9 und 21 vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225)

9.3 Fachgutachten

Liste der bisher vorliegenden Fachbeiträge und Gutachten:

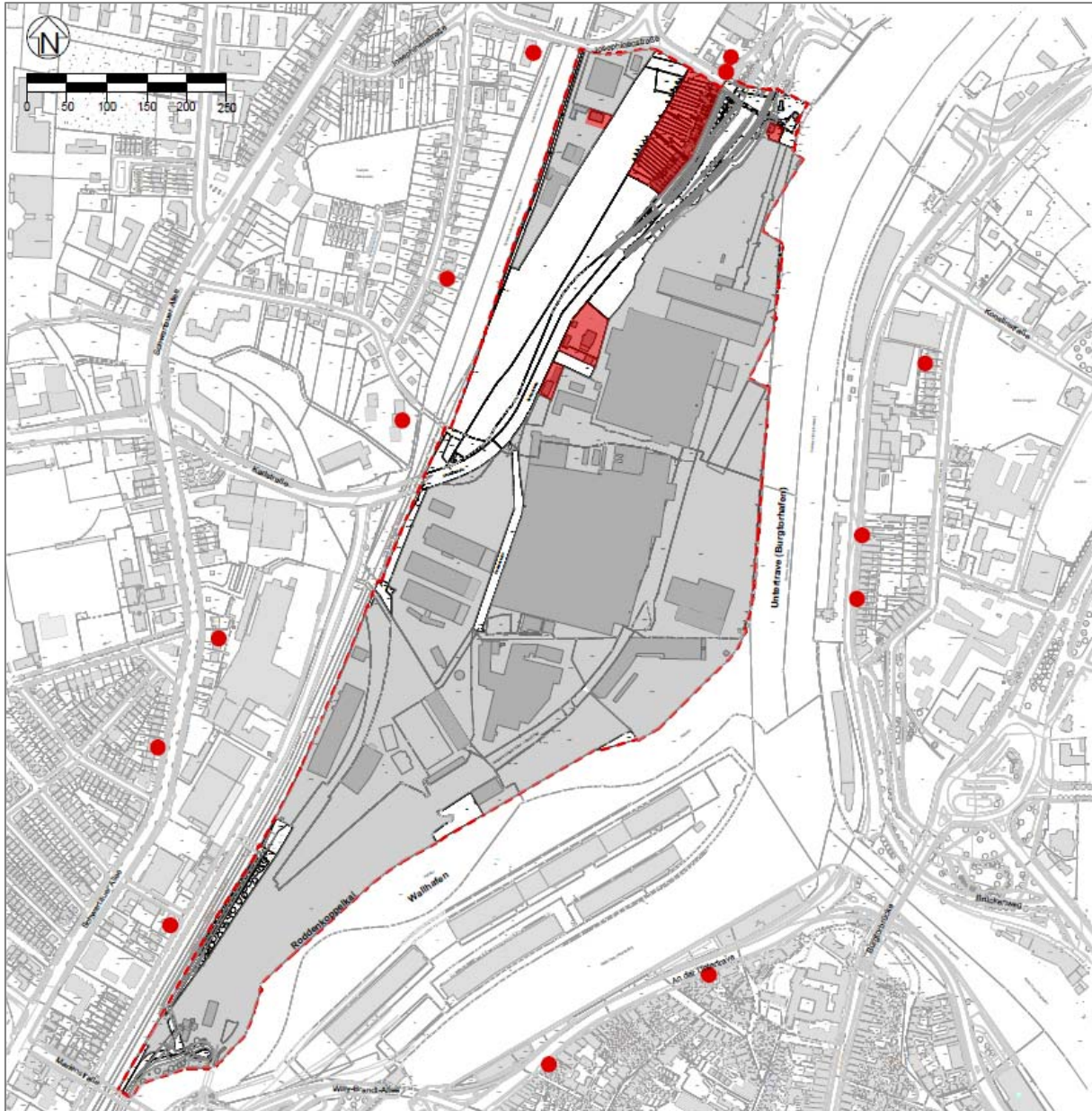
- Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung und FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ für die Bebauungspläne 05.01.01 –Vorwerker Hafen und 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel -, Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg, 14.04.2015.
- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel -, Planungsbüro Ostholstein, Bad Schwartau, 26.03.2015
- Historisch-deskriptive Erfassung im Rahmen des B-Plans 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel -, 23554 Lübeck – St. Lorenz NORD, Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, 23562 Lübeck, 18.02.2015.
- Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplanung für Gewerbe- und Industriegebiet - schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan 04.40.00 in Lübeck“, Lärmkontor GmbH, Hamburg, 11.10.2013.
- Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel – der Hansestadt Lübeck, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, 23879 Mölln, 17.03.2015.

10. Anhang:**10.1 Abbildungsverzeichnis:**

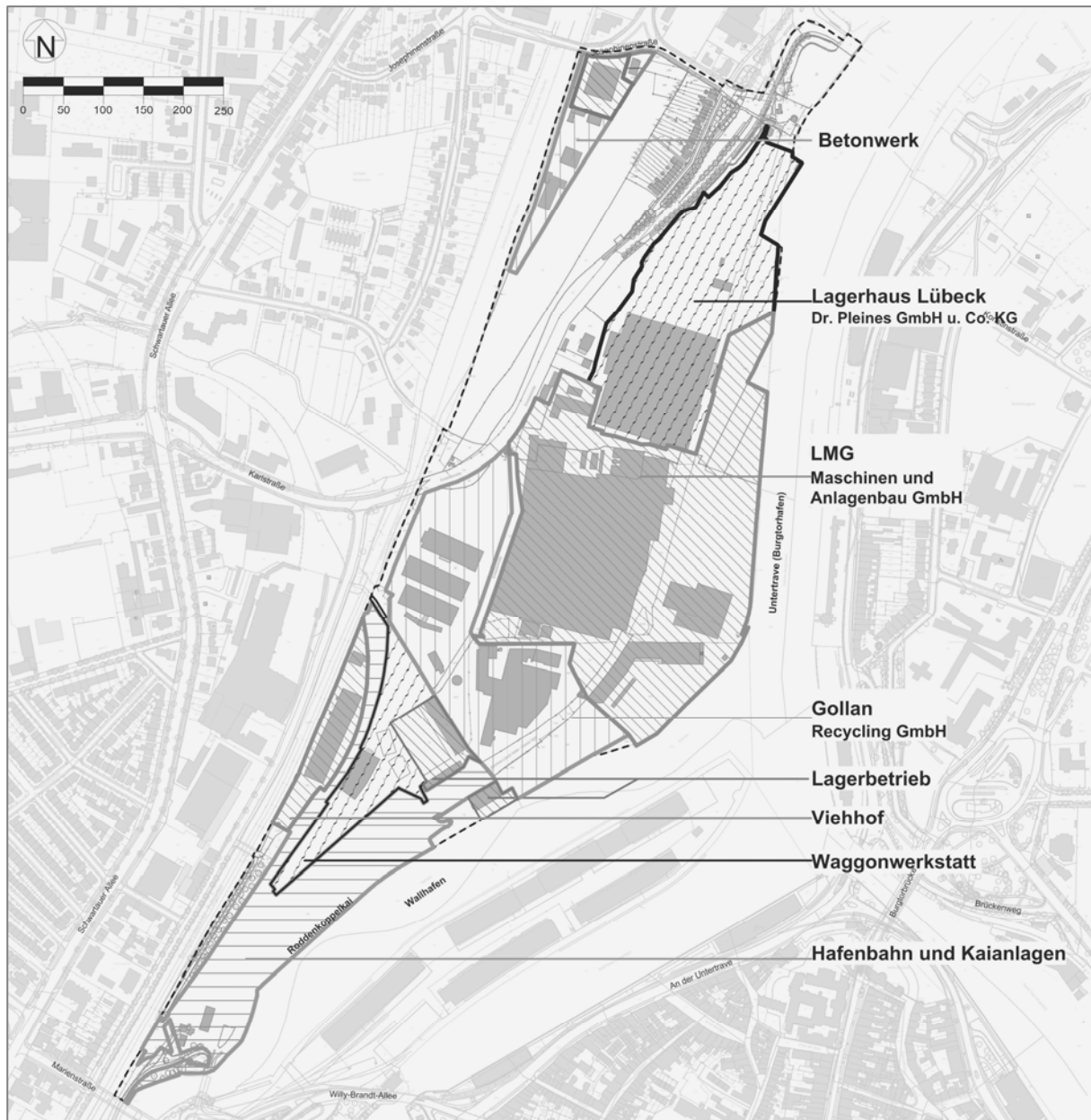
Abbildung 1: Lage der Wohnnutzungen	65
Abbildung 2: Wesentliche gewerbliche Nutzungen	66
Abbildung 3: Aktuelles Planungsrecht	67
Abbildung 4: Hochwasserrisikokarte Küstenhochwasser HW 200	68
Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte Küstenhochwasser HW 20	68
Abbildung 6: Pufferzone Welterbestätte	69
Abbildung 7: FFH Gebiet Travetal	70

10.2 Tabellenverzeichnis

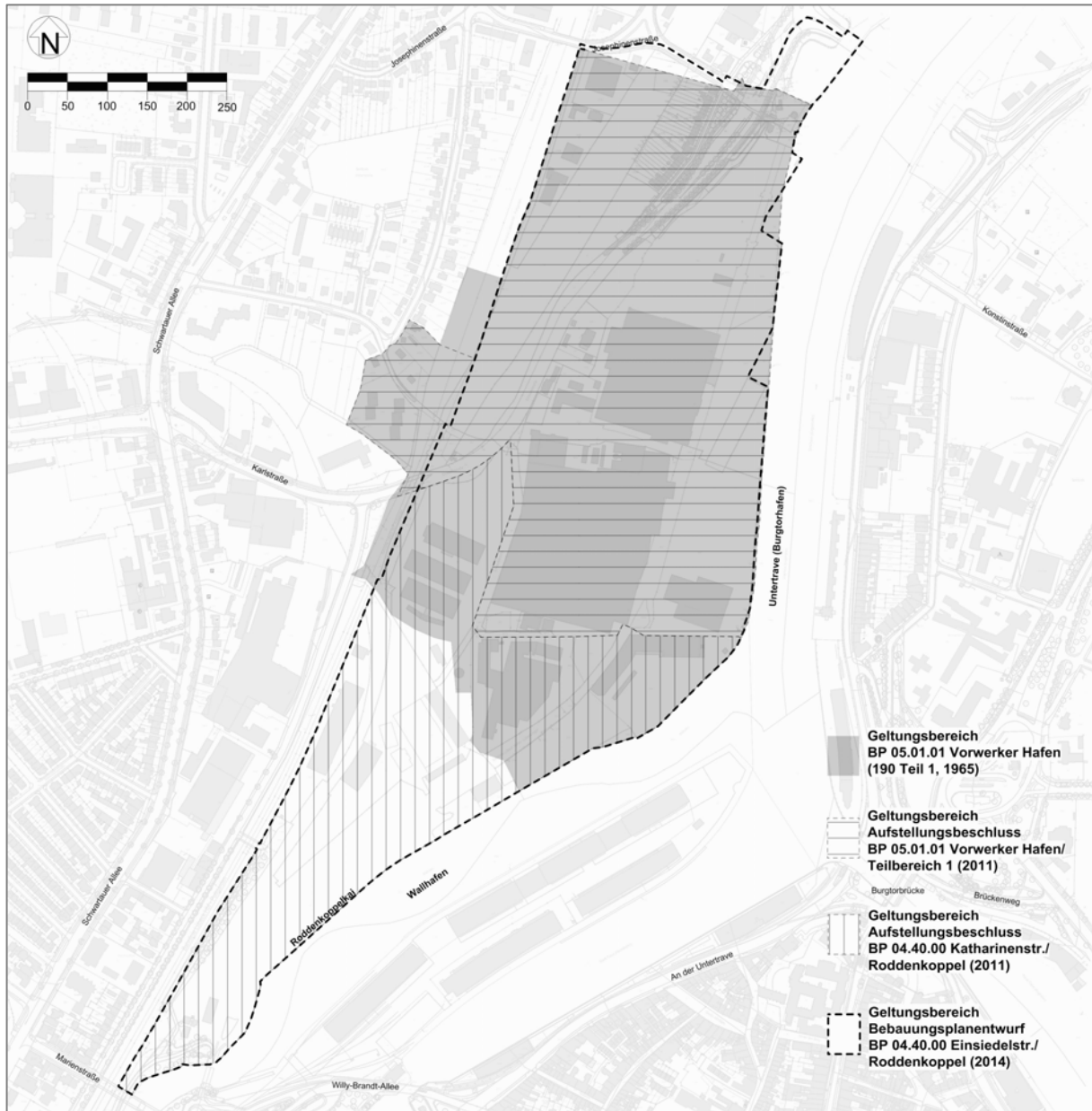
Tabelle 1: Aufstellung der Flächen	24
Tabelle 2: Emissionskontingente in dB(A)	36
Tabelle 3: Lärmpegelbereiche	38

Abbildung 1: Lage der Wohnnutzungen

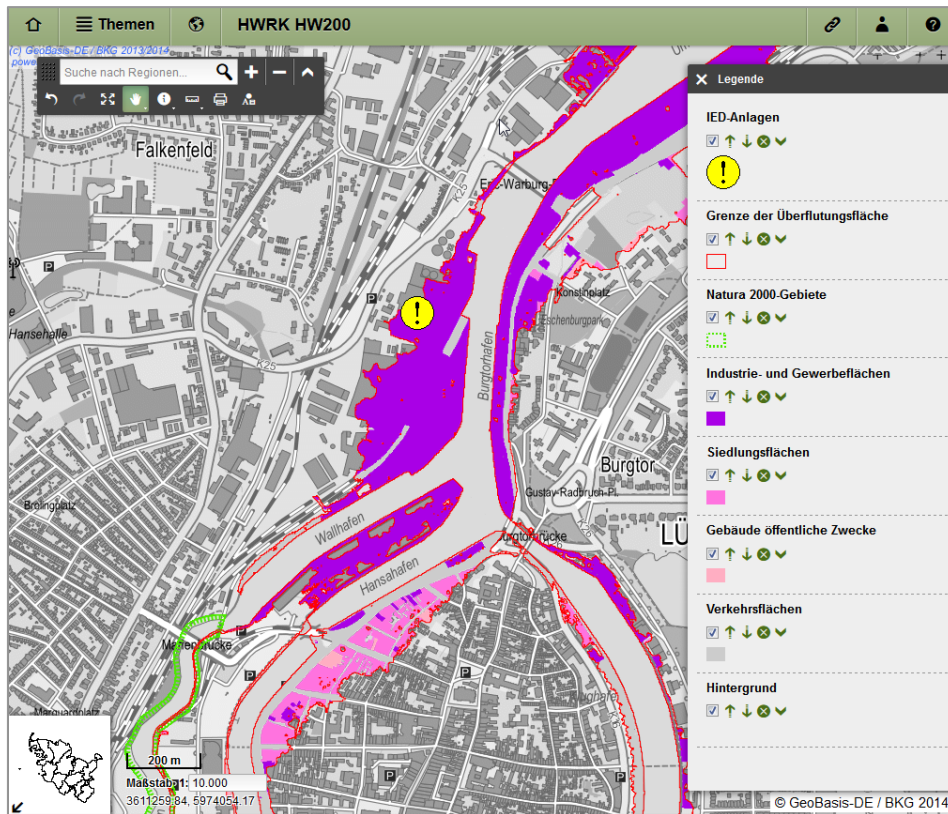
Die im Plangebiet gelegenen Wohnnutzungen sind flächig rot hinterlegt (ohne Maßstab, PLOH).

Abbildung 2: Wesentliche gewerbliche Nutzungen

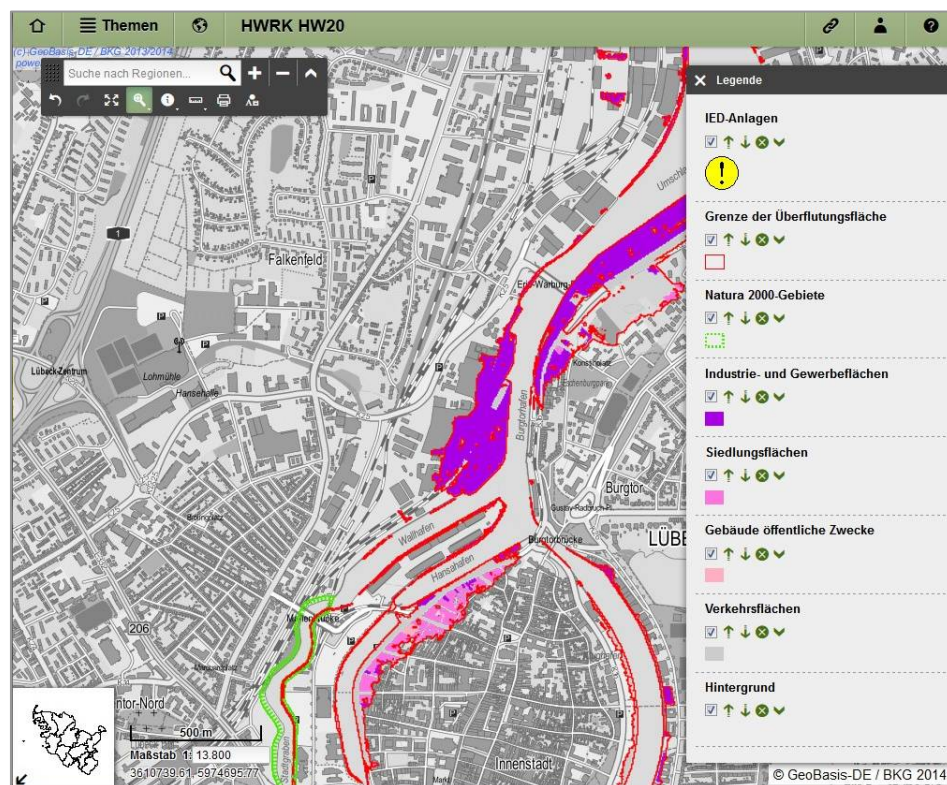
(ohne Maßstab, PLOH)

Abbildung 3: Aktuelles Planungsrecht

(ohne Maßstab, PLOH)

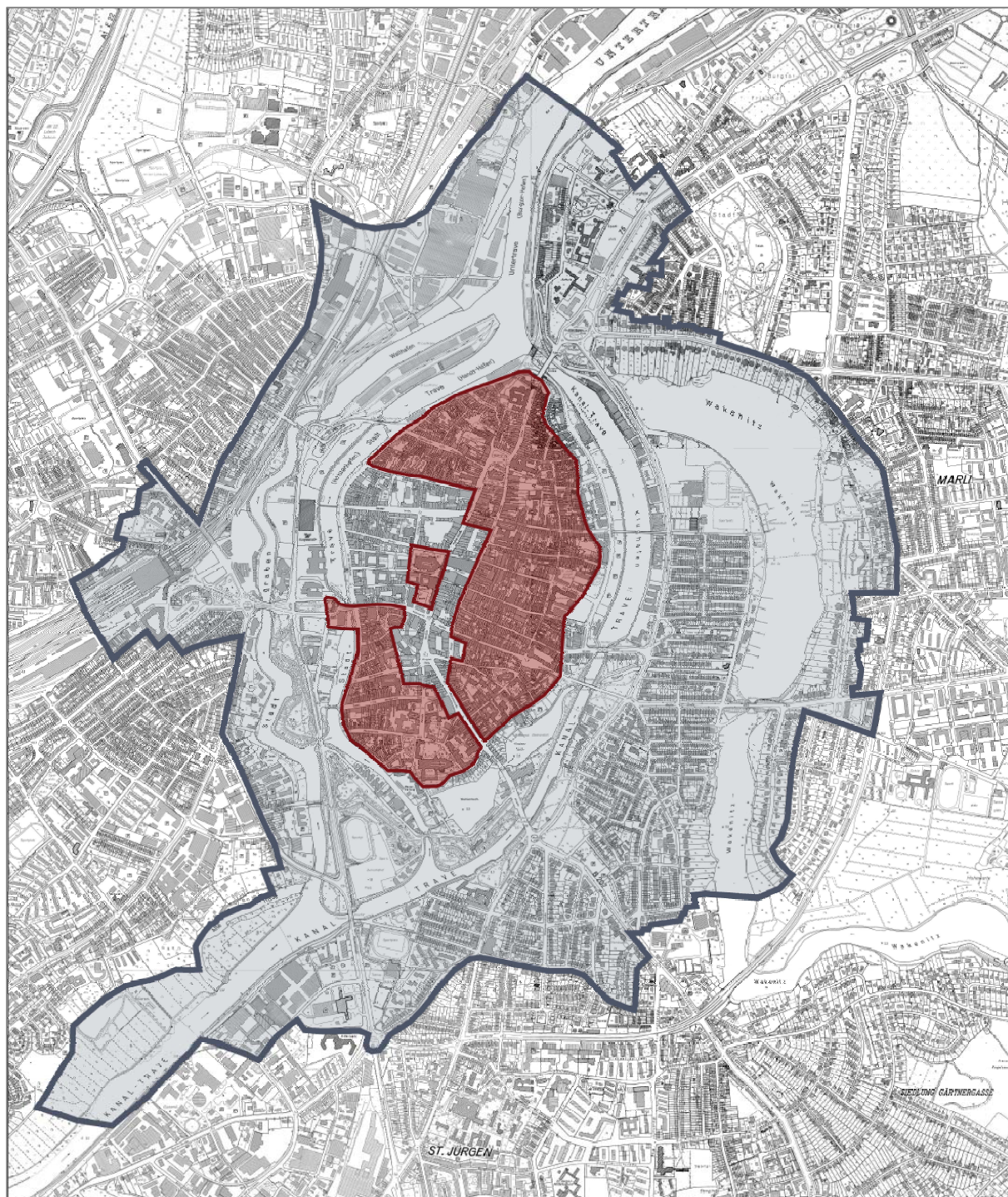
Abbildung 4: Hochwasserrisikokarte Küstenhochwasser HW 200

Quelle: Hochwasserkarten Schleswig Holstein (<http://hwrn.env.disy.net/cadenza/>, Zugriff 02.12.2014)

Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte Küstenhochwasser HW 20

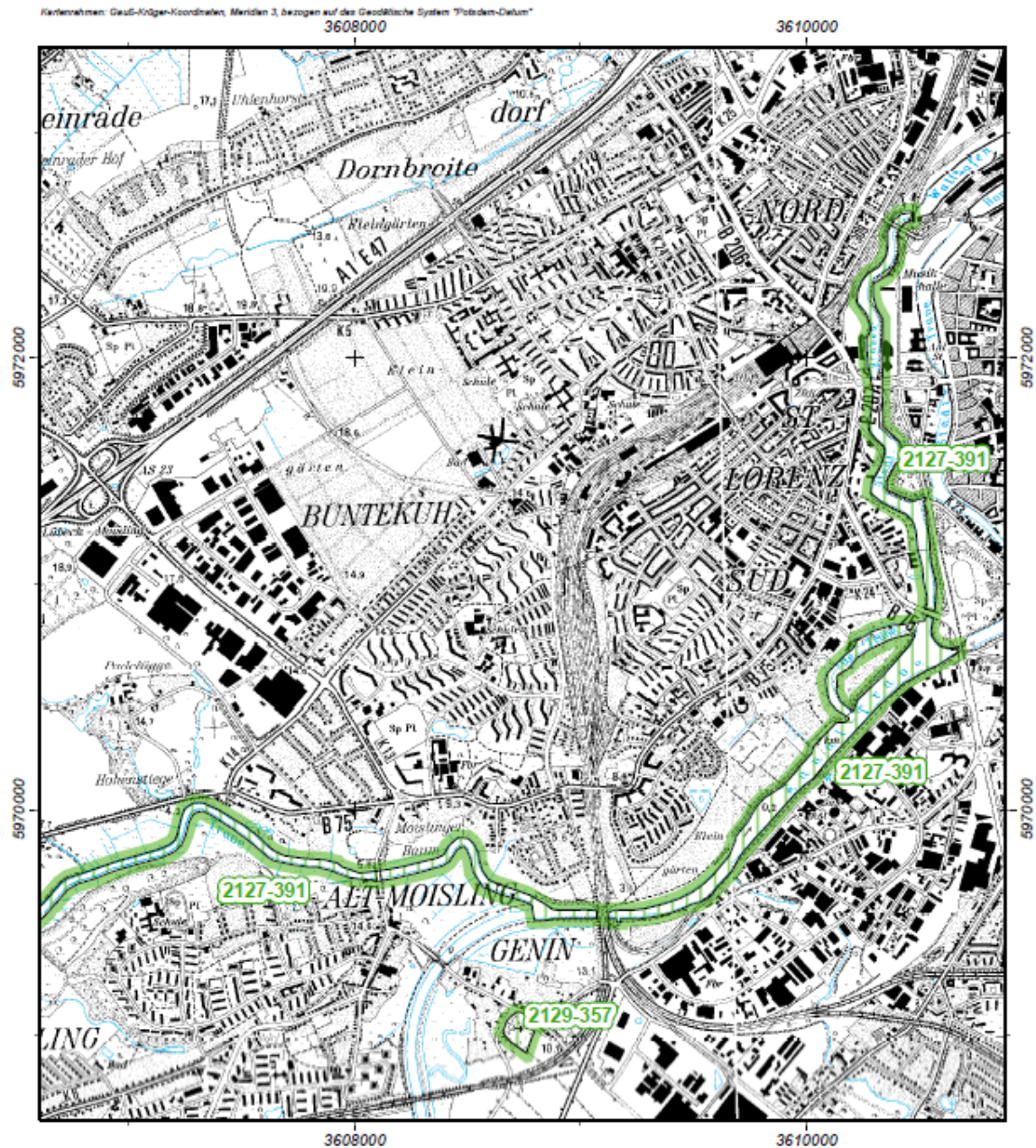
Quelle: Hochwasserkarten Schleswig Holstein (<http://hwrn.env.disy.net/cadenza/>, Zugriff 02.12.2014)

Abbildung 6: Pufferzone Welterbestätte



(ohne Maßstab)

Abbildung 7: FFH Gebiet Travetal



Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH)



Europäisches Vogelschutzgebiet (EGV)

Grundlage:

FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie i.V.m. BNatSchG und LNatSchG-SH
in der jeweils gültigen Fassung.



Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B.: Nachdruck, Fotokopie, Scannen, Mikroverfilmung, Digitalisierung sowie Speicherung auf Datenträger.

NATURA 2000 - Gebiete in Schleswig-Holstein	DE 2127-391 Travetal Blatt-Nr.: 2127-391k
0 0,5 1 1,5 2 km	Maßstab: 1 : 25.000 Stand: Februar 2012
Bearbeitung / Kartographie / Herausgabe: Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein Abt. 5 Naturschutz und Forst	Kartengrundlage: DTK25-V, ©LVerGeo-SH Quelle: LANIS-SH, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein

Quelle: Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein