



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
10.11.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.11.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
17.11.2015	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
24.11.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.11.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie die nach der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowie die während der eingeschränkten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Die Berichte zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der vorgenannten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen werden in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 BauGB beteiligt:

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

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe beiliegenden Auswertungsbericht)

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

☐
☒

Ja

Nein

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

Dringlichkeit:

Für Teile des Plangebietes besteht eine Veränderungssperre, die im Okt. 2015 ausläuft. Bauanträge (einschließlich Anträge auf Nutzungsänderungen) können nur fristgerecht hinsichtlich der Vereinbarkeit der künftigen Ziele des Bebauungsplanes geprüft werden, wenn der Satzungsbeschluss noch im Nov. 2015 erfolgt.

Die Maßnahme ist:

☐
☐
☒

neu

freiwillig

vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☒
☐

Nein

Ja (Anlage 1)

Begründung:
siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht bestehend aus Teil A zu den im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und aus Teil B (1 bis 4) zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die § 4 Abs. 1 BauGB und § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen. (Prüf- und Abwägungsbericht)
- 2 Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel -, Entwurf zum Satzungsbeschluss (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 zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße Roddenkoppel -

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB, der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB, der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie der eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen.

Vorbemerkung:

Im Teil A sind die vorgenommenen Änderungen nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB dargelegt und die hierzu im Rahmen der eingeschränkten erneuten Beteiligung nach § 4a Abs. 3 eingegangenen Stellungnahmen aufgeführt.

Im Teil B sind in den Teilen B.1 und B.2 die Stellungnahmen aus den Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB aufgeführt und einwenderbezogen ausgewertet, in den Teilen B.3 und B.4 sind die Stellungnahmen aus den Verfahren der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB aufgeführt, die nicht berücksichtigt worden sind und nach wie vor für die Abwägung relevant sind.

Teil A

Teil A: Änderungen nach erfolgter Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die hierzu eingegangenen Stellungnahmen

Teil B

Teil B.1: Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Teil B.2: Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen aus dem Verfahren § 4 Abs. 2 BauGB

Teil B.3: Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Teil B.4: Stellungnahmen von Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und Nachbarkommunen aus dem Verfahren § 4 Abs. 1 BauGB

Aufgestellt:

Lübeck, den 19.10.2015

Hansestadt Lübeck

Bereich Stadtplanung und Bauordnung

Stefanie von Klonczynski

Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße Roddenkoppel -	1
Teil A Übersicht über die nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten Änderungen der Planung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.	4
A.1 - 1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung.....	5
A.1 - 2 Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck.....	6
A.1 - 3 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksgrenzen im Teilgebiet GE ₂ Ost	8
A.1 - 4 Verlagerung und Befristung für den Umschlag und die Lagerung von Abfällen im GE ₂ Mitte und GE ₂ West des Gewerbegebietes.....	9
A.1 - 5 Verlagerung und Befristung für den Umschlag und die Lagerung von Abfällen im GE ₂ Mitte und GE ₂ Nord des Gewerbegebietes.....	10
A.1 - 6 Befristung der Lagerung von Schüttgütern im GE ₂ West des Gewerbegebietes.....	11
Teil B Bericht zur Prüfung und Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Teil B.1) sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Teil B.2) eingegangenen Stellungnahmen. Stand: 16.10.2015	15
Teil B.1 Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zu Bebauungsplaninhalten und/oder mit bebauungsplanrelevanten Hinweisen. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	15
B.1 - 1 Bereich Haushalt und Steuerung, der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 02.07.2015)	15
B.1 - 2 Bereich Gesundheitsamt der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 07.07.2015).....	15
B.1 - 3 Bereich Untere Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 27.07.15).....	15
B.1 - 4 Bereich Untere Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 27.07.2015)	17
B.1 - 5 Bereich Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 31.07.2015).....	18
B.1 - 6 Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 30.07.2015 und 22.09.2015)	21
B.1 - 7 Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Einvernehmen (Stellungnahme / Vermerk vom 09.07.2015)	22
B.1 - 8 Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 31.07.2015).....	23
B.1 - 9 Bereich Lübeck Port Authority (LPA) (Schreiben vom 30.07.2015).....	26
B.1 - 10 Bereich Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 29.07.2015)	28
B.1 - 11 Lübecker Hafengesellschaft mbH und Nordic Rail Service GmbH (NRS) (Schreiben vom 10.07.2015 und 15.07.2015).....	29
B.1 - 12 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 23.07.2015).....	34
B.1 - 13 Industrie- u. Handelskammer Lübeck (Schreiben vom 17.07.2015).....	34
B.1 - 14 Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 22.07.2015)	37
B.1 - 15 Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 14.07.2015)	37
B.1 - 16 Polizeidirektion Lübeck (Schreiben vom 16.07.2015).....	38
B.1 - 17 Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 15.07.2015).....	38
B.1 - 18 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr u. Technologie (Schreiben vom 21.07.2015).....	38
B.1 - 19 Ministerium für Inneres - Landeskriminalamt Schleswig-Holstein – Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 20.07.2015).....	39
B.1 - 20 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Landeseisenbahnverwaltung (Schreiben vom 08.07.2015)	39
B.1 - 21 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Schreiben vom 27.07.2015 und 13.01.2015).....	41

B.1 - 22	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH (LLUR) / Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 14.07.2015 und 12.01.2015)	43
B.1 - 23	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH (LLUR) / Geologischer Dienst (Schreiben vom 29.07.2015)	44
B.1 - 24	Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 29.07.2015)	44
B.1 - 25	NABU Lübeck / NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 05.08.2015)	44
B.1 - 26	Deutsche Bahn Netz AG, Regionalbereich Nord (Schreiben vom 22.07.2015)	47
B.1 - 27	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord (Schreiben vom 22.01.2015 / 14.08.2015)	47
B.1 - 28	Deutsche Telekom Technik GmbH / Telekom Deutschland GmbH (Schreiben vom 13.07.2015 / 06.01.2015)	49
B.1 - 29	Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben vom 15.07.2015)	49
B.1 - 30	Bundesnetzagentur (Schreiben vom 16.07.2015 und 15.07.2015)	49
B.1 - 31	Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 14.07.2015)	52
Teil B.2	Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zu Bebauungsplaninhalten und/oder mit bebauungsplanrelevanten Hinweisen Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	53
B.2 - 32	Gollan Recycling GmbH und Einsiedelstr. Grundbesitz GmbH (Schreiben vom 29.07.2015) (anwaltlich vertreten)	53
B.2 - 33	Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH und Co. KG (Schreiben vom 27.07.2015) (anwaltlich vertreten)	66
B.2 - 34	Eigentümer des Grundstücks Einsiedelstraße 22 (Schreiben vom 17.12.2014 und 20.07.2015) (anwaltlich vertreten)	72
Teil B.3	Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zu Bebauungsplaninhalten und/oder mit bebauungsplanrelevanten Hinweisen aus dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB, die nicht berücksichtigt worden sind und nach wie vor für die Abwägung relevant sind.	95
B.3 - 35	Bereich Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 16.12.2014)	95
B.3 - 36	Lübecker Hafengesellschaft mbH und Nordic Rail Service GmbH (NRS) (Schreiben vom 10.07.2015 und 15.07.2015)	100
Teil B.4	Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zu Bebauungsplaninhalten und/oder mit bebauungsplanrelevanten Hinweisen aus dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB, die nicht berücksichtigt worden sind und nach wie vor für die Abwägung relevant sind.	100
B.4 - 37	HW Immobilien GmbH & Co.KG Nord (Schreiben vom 18.12.2014)	100
B.4 - 38	Themen und Anregungen zur Erörterungsveranstaltung vom 16. Dezember 2014, 18:00 Uhr (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)	101
B.4 - 39	Ergebnisse der Erörterungsveranstaltung vom 16. Dezember 2014, 15:00 Uhr (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, hier: eingeladene Vertreter der gewerblichen Betriebe bzw. Grundstücke)	103

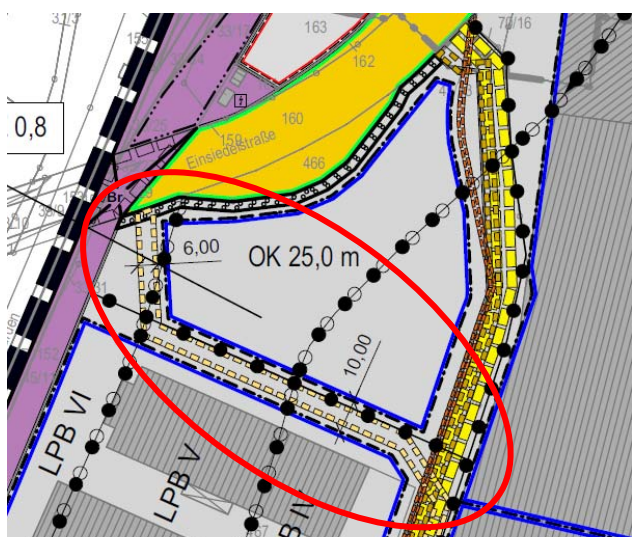
Teil A Übersicht über die nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgten Änderungen der Planung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren.

Nach Prüfung aller eingegangenen Stellungnahmen und erneuter fachlicher Prüfung ist der Bebauungsplanentwurf in Teilen geändert und / oder ergänzt worden. Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat in seiner Sitzung am 15.06.2015 beschlossen, dass für den Fall, dass der Entwurf des Bebauungsplanes nach der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB geändert oder ergänzt wird, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden soll.

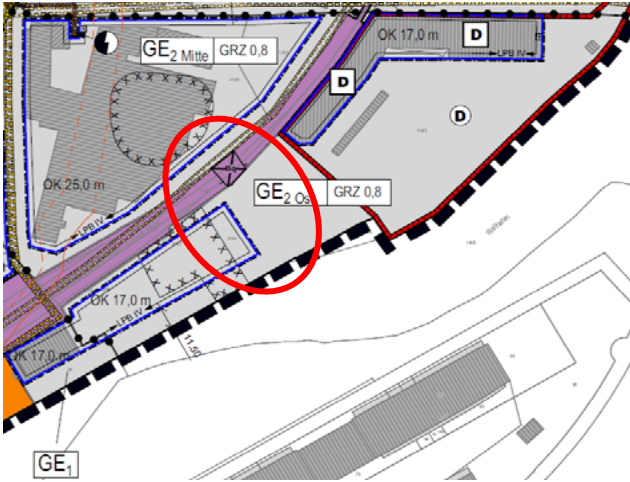
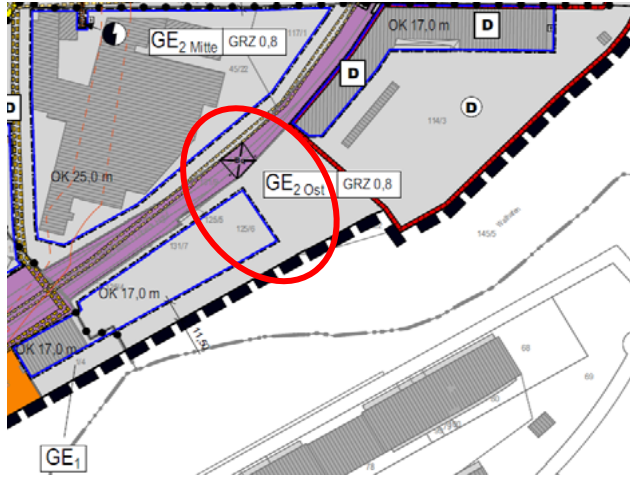
Gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch wurden die betroffene Öffentlichkeit sowie die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 25.09.2015 mit Frist bis zum 05.10.2015 sowie vom 12.10.2015 gebeten, mit Frist zum 16.10.2015 zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs Stellung zu nehmen. Stellungnahmen waren nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen des Bebauungsplanentwurfs zugelassen.

Im folgenden Teil A des Berichtes zur Prüfung und Abwägung der nach § 4a Abs. 3 Satz 4 abgegebenen Stellungnahmen wurden nur die Punkte der Stellungnahmen berücksichtigt, die sich auf die geänderten Teile des Bebauungsplanentwurfes (Planzeichnung und Text) beziehen. Änderungen, die ausschließlich nachrichtliche Übernahmen oder Klarstellungen betreffen wurden nicht berücksichtigt.

A.1 - 1 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung		
Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Fassung zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
1.1 <u>Private Grünfläche am Küsel'schen Palais</u> 	1.2 <u>Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen</u> 	Auf dem Grundstück des sog. Küsel'schen Palais (Flurstückes 47/4, Flur 1, Gemarkung St. Lorenz Nord) ist eine Teilfläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten festgesetzt. Nach Prüfung wurde die private Grünfläche mit einer Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB) Die Änderung erfolgt auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde und hat zum Ziel, die Bäume, die sich auf der privaten Grünfläche befinden, wegen der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, aber auch wegen ihrer kulturhistorischen Bedeutung und der außergewöhnlichen Größe, im B-Plan durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Der Grundstückseigentümer, die untere Denkmalschutzbehörde sowie die untere Naturschutzbehörde stimmen der Ergänzung zu.
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
1.3 <u>Stellungnahme des Grundstückseigentümers</u> Der Eigentümer stimmt der Änderung zu.	Die untere Denkmalschutzbehörde sowie die untere Naturschutzbehörde stimmen der Ergänzung zu.	berücksichtigen

A.1 - 2 Leitungsrecht zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck		
Fassung zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Fassung zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
2.1 <u>Aktueller Verlauf des Leitungsrechtes</u> 	2.2 <u>Geplanter Verlauf des Leitungsrechtes</u> 	Innerhalb des Grundstücks Gemarkung St. Lorenz Nord, Flur 2, Flurstück 467 verläuft der Struckbach als unterirdisch verrohrtes Gewässer und mündet im weiteren Verlauf in die Trave. Der Verlauf des entsprechenden Leitungsrechtes zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck steht einer optimalen Nutzung des Grundstückes durch den Eigentümer entgegen. Nach Prüfung wurde der Trassenverlauf optimiert und mittels Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen wurden dem veränderten Verlauf des Leitungsrechtes angepasst und festgesetzt. Der bisherige Verlauf der Leitungsrechte genießt Bestandsschutz bis zur Umsetzung der Planung. Durch die Änderung wird den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaft entsprochen. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. In besonderem Maße sind der Grundstückseigentümer (Einsiedelstraße Grundbesitz GmbH) und der Gewerbebetrieb auf den betroffenen Flächen (Gollan Recycling GmbH) berührt.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
2.3 <u>Stellungnahme des Eigentümers zur Anpassung der Baugrenzen</u> Der Einwand bleibt im Wesentlichen bestehen. Durch die Verlagerung des Struckbaches wird dem Einwand nur teilweise Rechnung getragen. Soweit Baugrenzen für das Gebiet GE_{2 Nord} nach wie vor im Abstand entlang des Verlaufes des Struckbaches vorgesehen werden, entsteht ein der baulichen Nutzung entzogener 10 m breiter Streifen, der eine Nutzung des hier in Rede stehenden Gebietes erheblich erschwert. Durch die Festsetzungen bleibt die vorgesehene Ansiedlung des Recyclinghofes der Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck zumindest gefährdet, da im Bereich der nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine gewerblichen Hauptnutzungen stattfinden dürfen. Die vorgesehenen Baugrenzen entlang des Struckbachverlaufes sind daher zu streichen. Zumindest sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ortsfeste Anlagen und Einrichtungen zum Betrieb eines abfallwirtschaftlichen Betriebes, einschließlich Lagerflächen und Rampen für Container sowie Rangierflächen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie als betriebszugehörige Hauptanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zuzulassen.	Die Änderung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes entspricht den Anforderungen der Entsorgungsbetriebe Lübeck, des Bereiches Lübeck Port Authority in seiner Zuständigkeit für Gewässer sowie der unteren Wasserbehörde. Das betroffene Flurstück 476 ist fast vollständig mit überbaubaren Grundstücksflächen belegt. Die Freihaltung von Bebauung beschränkt sich fast ausschließlich auf den Bereich des geplanten Verlaufes des verrohrten Struckbaches. In seinem Verlauf ist eine Freihaltung von ortsfesten Anlagen zwingend erforderlich, um im Bedarfsfall den Zugang gewährleisten zu können. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen können darüber hinaus gleichwohl an der gewerblichen Nutzung teilhaben. Dazu können auch die temporäre Lagerung von Stoffen oder das Rangieren mit Gütern gehören. Die BauNVO legt lediglich fest, dass Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenzen nicht überschreiten dürfen. Wenn im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, können auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zugelassen werden. Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (§ 23 Abs. 3 und 5).	nicht berücksichtigen

A.1 - 3 Erweiterung der überbaubaren Grundstücksgrenzen im Teilgebiet GE ₂ Ost		
Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Fassung zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
3.1 bisheriges Baufeld im GE₂ Ost 	3.2 erweitertes Baufeld im GE₂ Ost 	Im Teilgebietes GE₂ Ost auf dem Flurstück 125/6, Flur 2, Gemarkung St. Lorenz Nord befindet sich ein Baufeld. Nach Prüfung und auf Anregung des Eigentümers wurde das Baufeld bis an die ebenerdige Bahnquerung der Hafenbahngleise hin erweitert. Die Erweiterung liegt im Interesse einer besseren Grundstücksausnutzung. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Durch die Änderung wird den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaft entsprochen.
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
3.3 <u>Stellungnahme des Eigentümers</u> Nach dem Entwurf wird nur ein Teil der südlich der Gleisanlagen befindlichen Flächen des Gebiets GE₂ Ost zur baulichen Nutzung vorgesehen. Der Abstand der Baugrenze zur Kaianlage ist nicht nachzuvollziehen und städtebaulich auch nicht geboten. Er findet auch keine Entsprechung in den vorhandenen Anlagen An der Untertrave oder im Bereich der Wallhalbinsel. Das Aussparen der östlich an die östliche Baugrenze angrenzenden Fläche ist nicht nachzuvollziehen. Die angrenzende sogenannte Tudor-Halle erfordert jedenfalls einen derartigen	Der Abstand der südwestlichen Baugrenze des Bau-feldes zur Kaikante im Teilgebiet GE₂ Ost nimmt städ-tebaulich den Abstand der Gebäude zur Kaikante auf der gegenüberliegenden Nördlichen Wallhalbin-sel wieder auf und begründet sich darin. Die sogenannten Tudorhallen sind als Denkmal nach Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Der Denkmalschutz erstreckt auch auf den Vorplatz bis zur Kaikante, auf dem sich auch historische Kranan-lagen befinden. Dieses Ensemble erfordert aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gründen einen Mindestabstand zu angrenzenden Bebauun-	nicht berücksichtigen

Abstand nicht. Die Denkmaleigenschaft der Tudor-Halle ist zwischenzeitlich entfallen. Die Zerstörung der Halle ist bedauerlicherweise in einem Maße fortgeschritten, dass der Halle ein Denkmalwert nicht mehr zukommt. Das wird eine sachverständige Begutachtung jederzeit erweisen.	gen. Das Teilgebiet GE_{2 Ost} ist über die ebenerdige Querung der Bahnanlage im Bereich der Hafenbahngleise erschlossen (siehe Planzeichnung). Aus städtebaulichen Gründen in Bezug auf den Denkmalschutz und, um die Erschließung des GE_{2 Ost} sicher zu stellen, kann die nordöstliche Grenze des Baufeldes lediglich bis an die Flucht der Bahnquerung heran reichen. Das Baufeld wird in diesem Sinne geringfügig nach Nordosten erweitert.	
A.1 - 4 Verlagerung und Befristung für den Umschlag und die Lagerung von Abfällen im GE_{2 Mitte} und GE_{2 West} des Gewerbegebietes		
Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Fassung zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
4.1 <u>textliche Festsetzung 1.7 alt:</u> <u>Verlagerung und Befristung des Umschlages und der Lagerung von Abfällen</u> <i>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)</i>	4.2 <u>Textliche Festsetzung 1.7 neu:</u> <u>Ausnahmsweise Zulässigkeit des Umschlages und der Lagerung von Abfällen</u> <i>Im Teilgebiet GE_{2 West} des Gewerbegebietes können der Umschlag und die zeitweilige Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (siehe Hinweis I) in Hallen ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)</i>	Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die abfallrechtlichen Nutzungen, für die zurzeit im GE_{2 Mitte} eine Genehmigung besteht, in eingeschränkter Form auf die Flächen GE_{2 West} und GE_{2 Nord} zu verlagern und dort befristet eine Recyclinganlage und einen Wertstoffhof zu errichten. Hierzu gab es mit der Eigentümerin der betroffenen Grundstücke (Gemarkung St. Lorenz Nord, Flur 2, Flurstücke 45/22 und 467) einen einvernehmlichen Abstimmungsprozess. Nach eingehender Prüfung besteht die Möglichkeit, dass die Befristung der abfallrechtlichen Nutzungen einer rechtlichen Überprüfung nicht standhält. Die Eigentümerin und die Hansestadt Lübeck sind bezüglich der Verlagerung der abfallwirtschaftlichen Nutzungen vom GE_{2 Mitte} auf die Flächen GE_{2 West} und GE_{2 Nord} sowie deren Befristung bis zum 31.12.2033 übereingekommen, diese in einem gemeinsamen Vertrag verbindlich zu regeln.

		In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes entfällt die Befristung nach § 9 Abs. 2 BauGB. Die Festsetzung wird dahin gehend geändert, dass künftig der Umschlag und die Lagerung von Abfällen im GE_{2 West} ausnahmsweise zugelassen werden können. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Durch die Änderung wird den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaft entsprochen.
A.1 - 5 Verlagerung und Befristung für den Umschlag und die Lagerung von Abfällen im GE_{2 Mitte} und GE_{2 Nord} des Gewerbegebietes		
Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Fassung zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
5.1 <u>Textliche Festsetzung 1.8 alt:</u> <u>Verlagerung und Befristung des Umschlages und der Lagerung von Abfällen</u> <i>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)</i>	5.2 <u>Textliche Festsetzung 1.8 alt:</u> <u>Verlagerung und Befristung des Umschlages und der Lagerung von Abfällen</u> <i>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 I) sowie die zeitweilige Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung können ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)</i>	Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die abfallrechtlichen Nutzungen, für die zurzeit im GE_{2 Mitte} eine Genehmigung besteht, in eingeschränkter Form auf die Flächen GE_{2 West} und GE_{2 Nord} zu verlagern und dort befristet eine Recyclinganlage und einen Wertstoffhof zu errichten. Hierzu gab es mit der Eigentümerin der betroffenen Grundstücke (Gemarkung St. Lorenz Nord, Flur 2, Flurstücke 45/22 und 467) einen einvernehmlichen Abstimmungsprozess. Nach eingehender Prüfung besteht die Möglichkeit, dass die Befristung der abfallrechtlichen Nutzungen einer rechtlichen Überprüfung nicht standhält. Die Eigentümerin und die Hansestadt Lübeck sind bezüglich der Verlagerung der abfallwirtschaftlichen Nutzungen vom GE_{2 Mitte} auf die Flächen GE_{2 West}

		und GE_{2 Nord} sowie deren Befristung bis zum 31.12.2033 übereingekommen, diese in einem gemeinsamen Vertrag verbindlich zu regeln. In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes entfällt die Befristung nach § 9 Abs. 2 BauGB. Die Festsetzung wird dahin gehend geändert, dass künftig der Umschlag und die Lagerung von Abfällen im GE_{2 West} ausnahmsweise zugelassen werden können. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Durch die Änderung wird den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaft entsprochen.
A.1 - 6 Befristung der Lagerung von Schüttgütern im GE_{2 West} des Gewerbegebietes		
Fassung: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	Fassung zum Satzungsbeschluss: Änderungen und Anpassungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren	Begründung der Änderungen und Betroffenheit
6.1 <u>Textliche Festsetzung 1.9 alt:</u> <u>Befristung der Lagerung und des Verkaufs von Schüttgütern</u> <i>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)</i>	6.2 <u>Textliche Festsetzung 1.9 neu:</u> <u>Ausnahmsweise Zulässigkeit des Verkaufs und der Lagerung von Schüttgütern</u> <i>Im Teilgebiet GE_{2 West} des Gewerbegebietes können der Verkauf und die Lagerung von Schüttgütern ausnahmsweise zugelassen werden. Der Verkauf und die Lagerung von mittel und stark staubenden Schüttgütern gemäß VDI-Richtlinie 3790 - Blatt 3 (siehe Hinweis I) sind unzulässig. (§ 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)</i>	Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, auf den Flächen GE_{2 West} und GE_{2 Nord} zeitlich befristet eine Recyclinganlage und einen Wertstoffhof zu errichten. Nach eingehender Prüfung besteht die Möglichkeit, dass die Befristung der des Verkaufs von Schüttgütern einer rechtlichen Überprüfung nicht standhält. Darüber hinaus ist die Zulässigkeit der Lagerung von Schüttgütern wesentliche Voraussetzung für deren Verkauf. Die Eigentümerin und die Hansestadt Lübeck sind bezüglich der Lagerung und des Verkaufs von

		Schüttgütern auf der Fläche GE_{2 West} sowie deren Befristung bis zum 31.12.2033 übereingekommen, diese in einem gemeinsamen Vertrag verbindlich zu regeln. In der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes entfällt die Befristung nach § 9 Abs. 2 BauGB. Die Festsetzung wird dahin gehend erweitert, dass künftig sowohl der Verkauf als auch die Lagerung von Schüttgütern im GE_{2 West} ausnahmsweise zugelassen werden können. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S.d. § 4a BauGB. Durch die Änderung wird den Interessen der Grundeigentümer an einer nachhaltigen Entwicklung ihrer Liegenschaft entsprochen.
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
<u>4 - 6 Grundstückseigentümer zu den Änderungen der textlichen Festsetzungen 1.7, 1.8 und 1.9</u> Die Ausgestaltung als Ausnahme ist jedoch nicht hinnehmbar, zumal die Hansestadt selbst davon ausgeht, dass die Standorte GE_{2 West} und GE_{2 Nord} für abfallwirtschaftliche Tätigkeiten geeignet sind und namentlich u. a. die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen, dass ein größerer Recyclinghof anstelle der dann künftig wegfallenden Recyclinghöfe in der Kanalstraße und in der Schwarztauer Allee entstehen kann. [...] Die hier in Rede stehende Konfliktlage kann letztlich nur entweder ihrer künftigen Entwicklung überlassen werden oder Inhalt städtebaulicher Vereinbarungen werden, wozu unsere Mandantin be-	Bereits in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss in März 2011 ist das Planungsziel benannt, abfallrechtliche Nutzungen im Geltungsbereich auszuschließen. Der Einwender hat in Kenntnis dieser Zielsetzung das ehemalige Batra-Gelände erworben; er wusste zum Zeitpunkt des Erwerbs, dass ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden ist, das zum Ziel hat, abfallrechtliche Nutzungen auszuschließen. Die genehmigte abfallrechtliche Nutzung im GE_{2 Mitte} war von dieser Zielsetzung weniger stark berührt, da diese dem Bestandsschutz unterliegt. Die getroffenen Festsetzungen verletzen somit den Antragsteller nicht unzumutbar, da er die Flächen mit der Kenntnis erworben hat, dass hier abfallrechtliche Nutzungen voraussichtlich nicht zulässig sein werden. Er hätte von dem Erwerb der Flächen somit	nicht berücksichtigen

reits im Vorfeld uneingeschränkt ihre Bereitschaft erklärt hat. Der Vorschlag unserer Mandantin, die Aufgabe der abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten für den Fall einer bestimmten baulichen Entwicklung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln; wird von der Hansestadt aufgenommen. Es bedarf sodann aber nicht der hier vorgesehenen Festsetzung als ausnahmsweise zulässige Nutzung.	Abstand nehmen können, wenn er zu dem Schluss gekommen wäre, dass die Zielsetzung des Bebauungsplanes für ihn keine adäquaten wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten offeriert. Die Hansestadt Lübeck hat im Fortgang der dann folgenden Abstimmungen mit dem Erwerber eine abfallwirtschaftliche Nutzung insoweit als noch zielkonform mit dem Aufstellungsbeschluss beurteilt, wenn Sie analog der Waggonwerkstatt der NRS befristet bis 2033 ausgeübt wird und wenn die genehmigte abfallrechtliche Nutzung im Gegenzug aufgegeben wird (Verlagerung). Nach den Festsetzungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes sollten somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die abfallrechtlichen Nutzungen, für die zurzeit im GE₂ Mitte eine Genehmigung besteht, befristet auf die Fläche GE₂ West zu verlagern. Hierzu gab es mit der Gollan Recycling GmbH und Einsiedelstr. Grundbesitz GmbH einen einvernehmlichen Abstimmungsprozess. Die Eigentümerin und die Hansestadt Lübeck sind aufgrund dieser hier vorliegenden kritischen Stellungnahme zur festgesetzten Befristung bis zum 31.12.2033 im Bebauungsplanentwurf nunmehr übereingekommen, diese in einem gemeinsamen Vertrag verbindlich zu regeln und nicht mehr in Form einer Festsetzung in den Bebauungsplan. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entfällt somit die Befristung nach § 9 Abs. 2 BauGB. Die Festsetzungen werden dahin gehend geändert, dass künftig der Umschlag und die Lagerung von Abfällen im GE₂ West ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Nutzungen können z.B. dann seitens der Hansestadt Lübeck ausnahmsweise zugelassen werden, wenn über die	
---	---	--

	Menge im Hinblick auf die vorhandene Erschließungskapazität Einvernehmen erzielt wird. Darüber hinaus wird auch die verbindliche Aufgabe der abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten im Teilgebiet GE_{2 Mitte} bei Aufnahme von abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten im Teilgebiet GE_{2 West} in das vereinbarte Vertragswerk aufgenommen.	
--	---	--

Teil B Bericht zur Prüfung und Behandlung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB (Teil B.1) sowie der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB (Teil B.2) eingegangenen Stellungnahmen. Stand: 16.10.2015

Teil B.1 Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zu Bebauungsplaninhalten und/oder mit bebauungsplanrelevanten Hinweisen. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
		bereits berücksichtigt, berücksichtigen, teilweise berücksichtigen, nicht berücksichtigen, Klarstellung, zur Kenntnis nehmen
B.1 - 1 Bereich Haushalt und Steuerung, der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 02.07.2015)		
1.1 <u>Keine Bedenken</u> Aus der Sicht des Bereiches Haushalt und Steuerung sind keine Anmerkungen aus haushaltsrechtlicher und finanzwirtschaftlicher Sicht erforderlich.		zur Kenntnis nehmen
B.1 - 2 Bereich Gesundheitsamt der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 07.07.2015)		
2.1 <u>Keine Bedenken</u> Nach Durchsicht des o.g. Bebauungsplanes werden die Belange des Gesundheitsamtes der Hansestadt Lübeck nicht berührt.		zur Kenntnis nehmen
B.1 - 3 Bereich Untere Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 27.07.15)		
3.1 <u>Hinweis auf Hochwassergefährdung in Teilbereichen</u> Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass Teile des Gebietes hochwassergefährdet sind und entsprechende technische Maßnahmen getroffen werden müssen, um Umweltschäden zu vermeiden. Dazu gehören unter anderem Verbote der Lagerung wassergefährdender Stoffe im Hochwasserbereich, Sicherung gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungseinrichtungen.	Die NHN +3,00 m-Grenze sowie die NHN + 3,50 m-Grenze sind in der Planzeichnung dargestellt. Auf die Einschränkungen für Bau- und Nutzungsvorhaben wird im Bebauungsplanentwurf hingewiesen (siehe unter „Hinweis A - Hochwasserschutz“).	bereits berücksichtigt

3.2 <u>Regenwasser</u> Weiterhin weist die untere Wasserbehörde darauf hin, dass bedingt durch die Altlastensituation im Plangebiet eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich ist. Dies muss bei Konkretisierung der Bebauungsplanung entsprechend berücksichtigt werden. Für das Bebauungsplangebiet fehlt ein wasserwirtschaftliches Gesamtkonzept, aus dem hervorgeht, wie mit Hochwasser und Starkregen umgegangen werden soll zur Minimierung von Schäden. Die Anforderungen an eine schadlose Beseitigung des Regenwassers sind mit denen einer möglichst gewässerschonend gestalteten, dezentralen Oberflächenentwässerung in Einklang zu bringen. Hierauf wird auch explizit im Wasserhaushaltsgesetz verwiesen. [§55 Abs. 2 WHG]. Daher fordert die untere Wasserbehörde eine wasserwirtschaftliche Bestandsaufnahme sowie hydrogeologische Bodenuntersuchungen für das geplante Baugebiet. Auf Grundlage dieser Untersuchungen soll ein Konzept zur Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung ausgearbeitet werden. Folgende Punkte sollten dabei beachtet werden: – Flächenverfügbarkeit/ Versickerungsmöglichkeiten – Bemessung von (temporären) Retentionsräumen – Möglichkeit der multifunktionalen Flächennutzung – Notwasserwege bei Starkregenereignissen – Maßnahmen zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses Die Ergebnisse dieser Bestandsaufnahme sind zu berücksichtigen.	Die Versickerung von Regenwasser ist lediglich auf den Teilflächen nicht möglich, die aufgrund ihres Altlastenverdachts nur in versiegeltem Zustand ohne Gefährdungspotential sind. Auf den unversiegelten Flächen ohne Altlastenverdacht ist die Versickerung von Regenwasser sowohl im Bestand als auch künftig möglich. Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein überwiegend bebautes Gebiet, dass schon lange Zeit gewerblich genutzt wird. Eine strukturelle bauliche Neuordnung des Gebietes wird nicht angestrebt und durch den Bebauungsplan auch nicht begründet. Für den Aspekt der Oberflächenentwässerung begründet der Bebauungsplanentwurf keine wesentlichen Änderungen und insbesondere keine Zunahme der zulässigen Versiegelungen im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht Hinweise auf bereits aufgetretene Probleme in Bezug auf Oberflächenentwässerung oder Starkregenereignisse im Plangebiet liegen bisher nicht vor. Der zeitliche und finanzielle Aufwand für die Erstellung von Bestandsaufnahme, Gutachten und Konzept in Bezug auf die Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung erscheinen insofern unverhältnismäßig und die Forderung nach einer hydrogeologischen Bodenuntersuchung für das vorhandene Gewerbegebiet kann nicht berücksichtigt werden.	nicht berücksichtigen
3.3 <u>Hinweise für die Bauphase</u> Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens vier Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen. Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m³ pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.	Diese Vorschrift ist nicht bebauungsplanrelevant.	zur Kenntnis nehmen

3.4 <u>Ergänzung aus abfallrechtlicher Sicht</u> Aus abfallrechtlicher Sicht sind in die Baugenehmigung folgende Nebenbestimmungen aufzunehmen: Sollte bei Nutzungsänderungen, Entsiegelungen oder bei Baumaßnahmen im Rahmen von Tiefbauarbeiten belasteter bzw. verunreinigter Erdaushub anfallen, ist der unteren Abfallentsorgungsbehörde unverzüglich der Entsorgungsweg darzulegen. Nach Abschluss der Arbeiten ist die tatsächlich vorgenommene Verwertung bzw. Entsorgung dieses Erdaushubes durch Vorlage von Begleit- oder Übernahmescheinen nachzuweisen.	Diese Bestimmung ist ebenfalls nicht bebauungsplanrelevant. Die Beachtung und Einhaltung unterliegt den Genehmigungsbehörden.	zur Kenntnis nehmen
B.1 - 4 Bereich Untere Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 27.07.2015)		
4.1 <u>Mögliche Altlasten und entsprechender Hinweis</u> Wie im Begründungstext zum Bebauungsplan unter Kap. 2.3.2 (Altlasten) bereits ausgeführt, ist für diesen Bebauungsplan 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 UNV (untere Bodenschutzbehörde) fachgutachtlich begleitet werden."	Diese Anregung ist bereits in Hinweis B berücksichtigt.	bereits berücksichtigt
4.2 <u>Entfernung der Kennzeichnungen von Altlasten</u> Die zwei in den Auslegungsunterlagen gekennzeichneten Kontaminationsflächen (KF) wurden in Absprache der Unteren Bodenschutzbehörde saniert. Die Kennzeichnung der beiden Bereiche ist zu entfernen und entsprechend die Hinweise im Text unter Kapitel 2.4.2 und 5.9 zu löschen. Des Weiteren sind in der Historisch-deskriptiven Erfassung sowohl im Text, als auch in den Anlagen die Verdachtsflächen [6, 7b, 14b, und 27] als "saniert 2015" zu markieren.	Die nachrichtliche Kennzeichnung der beiden Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet wird, wird aus der Planzeichnung entfernt.	berücksichtigen
4.3 <u>Notwendigkeit für eine intakte Versiegelung</u> Mit dem jetzigen Kenntnisstand über die Altlastenverdachtsflächen ist gesundes Arbeiten ohne Gefährdung nur auf Grund der Versie-	Der Aspekt der Notwendigkeit der Versiegelung wird in den Hinweis B – Altlasten mit aufgenommen.	berücksichtigen

gelung möglich. Somit ist insbesondere für die Altlastenverdachtsfläche auch in Zukunft für eine intakte Versiegelung zu sorgen und diese ggf. zu erneuern.		
B.1 - 5 Bereich Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 31.07.2015)		
5.1 <u>Landschaftsplanerische Stellungnahme</u> Alle erforderlichen landschaftsplanerischen Anregungen und Bedenken zum o.g. Bebauungsplanentwurf sind bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegeben worden. Die entspr. Stellungnahme ist im Rahmen der stadtplanerischen Abwägungen fast vollständig abgelehnt und ein „nicht berücksichtigen“ empfohlen worden (s. Abwägungstabelle S. 12-16). Von daher erübrigt sich aus hiesiger Sicht eine weitere landschaftsplanerische Auseinandersetzung und Stellungnahme zu dem Planungsvorhaben.	Die Anregungen, die sich auf den gleichermaßen stadtplanerisch wünschenswerten und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen geplanten Uferweg und weitere Wegebeziehungen für die Öffentlichkeit durch das Plangebiet bezogen, konnten nicht berücksichtigt werden, weil die oben genannten Wegebeziehungen aufgrund sicherheitstechnischer Belange der ansässigen Betriebe und des Hafenbetriebes nicht umgesetzt werden können. Andere Anregungen, wie die Überprüfung des Erhalts des Hochbunkers und die Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für den Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen wurden berücksichtigt. Für weitere Details wird auf den Prüf- und Abwägungsbericht Pkt. 8 zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen.	Klarstellung
5.2 <u>Eingriff in die Natur – Sicherung des Baumbestandes</u> Zur Darstellung des Baumbestandes und zum Abwägungsbericht Nr. 8.13: Der Entscheidung, die Bäume im Bebauungsplan nicht gesondert darzustellen, wird zur Kenntnis genommen. Der Erhalt der z. T. sehr bedeutenden Bäume insbesondere im Bereich des Küsel'schen Palais und der nördlich angrenzenden privaten Grünanlage, ist dann jedoch durch die jetzige Bebauungsplan-Darstellung nicht sichergestellt, da Bäume durch die Baumschutzsatzung nicht geschützt sind, wenn diese in weniger als 6 m Abstand an einem zulässigerweise errichteten Gebäude stehen. Dies trifft für eine der Linden auf dem Grundstück Einsiedelstraße 10 sowie für eine der Linden mit einem Stammumfang von 300 cm auf der nördlich benachbarten privaten Grünfläche zu. Die Festsetzung „Private Grünanlage – Hausgarten“ hebt den Baumschutz an dieser Stelle sogar eher vollständig auf, statt ihn zu begründen (insoweit sollte auch der Text im bisherigen Abwägungsbericht entsprechend konkretisiert werden).	Das Küsel'schen Palais liegt künftig im Gewerbegebiet. Die Bäume (darunter auch die zwei hier benannten Linden) auf dem Grundstück des Küsel'schen Palais fallen bei einer gewerblichen Nutzung des Grundstückes unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck und sind somit geschützt. Die Flächen, die als private Grünanlage mit dem Zusatz „Hausgarten“ festgesetzt sind, werden zusätzlich mit einer Erhaltungsbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b belegt, um dem Orts- und Landschaftsbild und der kulturhistorischen Bedeutung gerecht zu werden. Der Schutz der dort bestehenden Bäume ist somit gewährleistet. Der Plan wurde diesbezüglich nach der Auslegung nach § 3 Abs. 2 geändert und eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 4 durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung wurden keine Einwendungen eingebracht. Die Bäume auf allen anderen gewerblich genutzten Grundstücken im Plangebiet unterliegen ebenfalls der Baumschutzsatzung.	teilweise berücksichtigen

Die untere Naturschutzbehörde hält es für erforderlich, dass die beiden Linden auf dem Grundstück Einsiedelstraße 10 sowie die Bäume auf der nördlich benachbarten privaten Grünanlage wegen der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, aber auch wegen ihrer kulturhistorischen Bedeutung und der außergewöhnlichen Größe, im Bebauungsplan durch geeignete textliche und/oder kartografische Kennzeichnung als zu erhalten festgesetzt werden. Der Zusatz „Hausgarten“ sollte entfallen. Für die übrigen, im Bebauungsplan nicht gesondert bezeichneten Bäume gilt in späteren Baugenehmigungsverfahren, 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.		
5.3 <u>Alleebaumbestand</u> Die untere Naturschutzbehörde hält die nachrichtliche Darstellung der Allee entlang der Einsiedelstraße in der Karte weiterhin für sinnvoll und erforderlich. Erfahrungsgemäß werden nachrichtliche Mitteilungen in der Begründung zum Bebauungsplan nicht dauerhaft wahrgenommen, sondern nach dem Beschluss des Bebauungsplanes lediglich Text und Karte zu Rate gezogen.	Der Alleebestand entlang der Einsiedelstraße wird als nachrichtliche Übernahme in die textlichen Festsetzungen ergänzt.	berücksichtigen
5.4 <u>Artenschutz - Hinweise</u> Die Ergebnisse der „Artenschutzfachlichen Betrachtung“ (LUTZ 14.04.2015) sind plausibel. Demnach werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände durch die Bebauungsplanung ausgelöst. Es ist aber sicher zu stellen, dass bei zukünftigen Abrissvorhaben im Bebauungsplangebiet Verstöße gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch geeignete artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen vermieden werden (siehe Kap. 4.3 der artenschutzfachlichen Betrachtung bzw. Kap. 6.3.4 der Begründung zum Bebauungsplan sowie Hinweise IV C und D des Bebauungsplan-Textes).	Die Hinweise C und D bleiben unverändert bestehen.	bereits berücksichtigt

5.5 <u>Heringsmöwenkolonie</u> Hinweis zur Tabelle 1 (Artenliste der potenziellen Vogelarten) der faunistischen Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung (Lutz 14.04.2015): Wie bereits in der Stellungnahme vom 16.12.2014 angemerkt, befindet sich auf dem Dach des LMG-Gebäudes seit 2012 eine Brutkolonie von Heringsmöwen (<i>Larus fuscus</i>) (siehe u.a. auch www.ornitho.de). Aufgrund des Vorkommens dieser weiteren Art ergibt sich voraussichtlich keine erhebliche Änderung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung.	Der Hinweis auf die zusätzlich vorkommenden Heringsmöwen in Bezug auf die auf dem Dach der LMG bereits betrachteten Möwenbrutkolonien wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.	teilweise berücksichtigen
5.6 <u>Natura 2000</u> Die Ergebnisse der „FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 2127-391 Travetal“ (LUTZ 14.04.2015) sind plausibel. Demnach sind keine durch die Bebauungsplanung verursachten erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes DE 2127-391 Travetal in seinen für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten.	---	zur Kenntnis nehmen
5.7 <u>Erhaltungsziele FFH-Gebiet</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 Bebauungsplan als „Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden.	Der bereits naturnahe Stadtgrabenbereich im Süden behält seine Funktion als Durchwanderungsmöglichkeit. Der Bebauungsplan setzt den südlichen Uferbereich als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Diese Flächen sind darüber hinaus bereits als Ausgleichsflächen nach § 15 BNatSchG festgesetzt und wurden in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Aufgrund der gewerblichen Nutzungen ist die Umgestaltung weiterer Uferbereiche nicht möglich.	teilweise berücksichtigen
5.8 <u>Gesundheitsschutz - Luftimmissionen</u> Die Anregungen und Bedenken zum o. g. Bebauungsplanentwurf sind bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB gegeben worden.	Der Umgang mit den diesbezüglichen Anregungen ist dem Prüf- und Abwägungsbericht Pkt. 8 aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zu entnehmen.	zur Kenntnis nehmen

5.9 <u>Gesundheitsschutz – Lärmimmissionen</u> 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, wird von Seiten des Immissionsschutzes begrüßt. Die gewählte Methode der Geräuschkontingentierung erachtet der Immissionsschutz als geeignete Methode zur Sicherstellung / Verbesserung des Lärmschutzes.	---	zur Kenntnis nehmen
B.1 - 6 Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 30.07.2015 und 22.09.2015)		
6.1 <u>Keine grundsätzlichen Bedenken</u> Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege Abteilung Denkmalpflege nimmt zum Bebauungsplan 04.40.00 wie folgt Stellung und bittet um Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Belange im weiteren Bauleitplanverfahren. Durch den vorliegenden Stand der Planung werden weiterhin keine denkmalpflegerischen als auch Belange der städtebaulichen Denkmalpflege beeinträchtigt. Aus der vorhergehenden Beteiligung ist zusätzlich zu den Punkten 2.4, 2.5 und 2.7 folgendes anzumerken:	---	zur Kenntnis nehmen
6.2 <u>Küsel'sches Palais</u> zu 2.4) des voran gegangenen Berichtes: Da das Küsel'sche Palais (Einsiedelstraße 10) als Wohngebäude zu bewerten ist, sollte die Gebäudegruppe im neuen Bebauungsplan dementsprechend als W oder MI ausgewiesen werden.	Die Wohnnutzung hat Bestandsschutz. Der Bebauungsplan lässt eingeschränkte gewerblichen Nutzung und betriebsbezogenes Wohnen im Sinne des § 8 Abs. 3 BauNVO auch weiterhin für das Küsel'sche Palais zu. Um Nutzungskonflikte nicht zu verfestigen sondern zu minimieren, sind im gesamten Bereich östlich der Einsiedelstraße gewerbliche Nutzungen Ziel des Bebauungsplanes.	nicht berücksichtigen
6.3 <u>Prüfung der Gebäudegruppe Einsiedelstr. 23a bis 31b</u> zu 2.5) des voran gegangenen Berichtes: Die erwähnte Gebäudegruppe Einsiedelstraße 23a bis 31b wurde abschließend geprüft und nicht als Denkmal nach neuem DSchG ausgewiesen.	Diese Information hat bereits unter Kap. 2.3 Eingang in die Begründung genommen.	bereits berücksichtigt
6.4 <u>Baugestalterischen Festsetzungen</u> Zu 2.7) des voran gegangenen Berichtes:	Sowohl die zulässigen Bebauungshöhen als auch die Baugrenzen im Umfeld der Kulturdenkmale bleiben im aktuellen Planentwurf	teilweise berücksichtigen

Da dieser Punkt keine Berücksichtigung im vorliegenden Bebauungsplan gefunden hat, möchten wir dennoch darauf hinweisen, dass wir im einzelnen Fall einer baulichen Veränderung im Bereich von Denkmälern als auch im Bereich der Pufferzone - unabhängig von den Festsetzungen in diesem Bebauungsplan - Einfluss auf die Gestaltung im Sinne einer relevanten Beeinträchtigung der unter Schutz gestellten Gebäude nehmen. Es kann daher möglich sein, dass Planungen die zwar den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen durch diese Beteiligung nicht wie gewünscht umgesetzt werden können.	weitestgehend hinter den Festsetzungen aus dem Entwurf zur Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB zurück. Bei der Festsetzung der zulässigen Bebauungshöhen für das Plangebiet wurde eine Zonierung der maximal zulässigen Gebäudehöhen entwickelt, die den Sichtbeziehungen auf das UNESCO-Welterbe Lübecker Altstadt Rechnung trägt. Ebenso wurden unter diesem Gesichtspunkt die Baugrenzen bestimmt.	
6.5 Hochbunker Einsiedelstr. 6 Zusätzlich zu den bereits erwähnten Punkten soll der Bunker auf dem Gelände Einsiedelstraße 6, der nun als Denkmal ausgewiesen wurde, mit in die graphische Darstellung des Bebauungsplanes aufgenommen werden.	Der Hochbunker, Einsiedelstraße 6, wird als Denkmal in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen und die Begründung entsprechend angepasst.	berücksichtigen
B.1 - 7 Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Einvernehmen (Stellungnahme / Vermerk vom 09.07.2015)		
7.1 Festsetzungen zu Werbeanlagen Zu Punkt 7.1 wird der Hinweis gegeben, dass Hinweisschilder im Sinne der Landesbauordnung (LBO) eher als kleinformatige Schilder assoziiert werden. Es wird folgende Formulierung zur Konkretisierung vorgeschlagen: „7.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung für im Plangebiet ansässige Betriebe zulässig.“ Zu Punkt 7.2 wird angemerkt, dass aufgrund der Formulierung nicht eindeutig bestimmt ist, dass die benannten Sammeltafeln ebenfalls nur in den Zufahrtsbereichen des Gewerbegebietes zulässig sind. Eine Umformulierung diesbezüglich wird angeraten. Zu Punkt 7.3 bestehen keine Anmerkungen Zu Punkt 7.4 wird empfohlen den Begriff „Hinweisschilder“ in Satz 1 durch den Begriff „Werbeanlagen“ zu ersetzen, um eine Eindeutigkeit zu erreichen und aus den zu Punkt 7.1 genannten Gründen. Zu Satz 2 wird angeraten, den Begriff Größe durch „Gesamtgröße“ zu ersetzen, um Eindeutigkeit über das Verhältnis von Anzahl und Gesamtfläche der zulässigen Werbeanlagen zu erreichen.	Die textlichen Festsetzungen 7.1, 7.2, 7.3 und 7.4 werden im Sinne der Klarstellung entsprechend der Anregungen geändert.	berücksichtigen

B.1 - 8 Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 31.07.2015)		
8.1 Begründung Kap. 5.3 Verkehrliche Erschließung Gemäß der 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 wiederholt 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. Nach Erkenntnis der Straßenverkehrsbehörde kann die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplangebietes 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 aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde nach wie vor als kritisch gesehen.	Das Gebiet wird lediglich als erschlossen und nicht als gut erschlossen bezeichnet (siehe Kap. 5.3 der Begründung). Für die im Plangebiet zurzeit genehmigten Nutzungen reicht die Erschließung aus. Bei Nutzungsänderungen auf Grundstücken, die über die Privatstraße erschlossen werden, ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob die Kapazität der bestehenden Erschließung ausreicht. Das kann dazu führen, dass besonders verkehrsintensive Nutzungen (z.B. Logistikunternehmen) an diesem Standort nicht mit diesem Erschließungsbestand realisierbar sind. Ggf. kann dann - sofern nach Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck möglich - der Antragsteller die für den geplanten Betrieb zusätzlichen Erschließungseinrichtungen auf eigene Rechnung errichten. Eine Ausbaupflichtung seitens der Hansestadt Lübeck entsteht daraus nicht.	Klarstellung
8.2 Abteilung Brückenbau Es ist bedauerlich, dass die Hinweise von verschiedenen Seiten auf die absehbaren Verkehrsprobleme infolge des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens bei einer Entwicklung des Roddenkoppelgebietes beim Aufstellen des vorliegenden Bebauungsplanes bewusst ausgeklammert und deren Lösung und somit auch die Kos-	Aufgrund der getroffenen Festsetzungen induziert der Bebauungsplanentwurf keine städtebauliche Entwicklung oder Zunahme von Verkehren. Es besteht keine Kenntnis über die konkrete Aufgabe bestehender gewerblicher Nutzungen, die das Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen in naher	nicht berücksichtigen

ten, die der Hansestadt Lübeck für neue Verkehrsanbindungen bzw. deren Ertüchtigung entstehen werden, in die Zukunft verschoben werden.	Zukunft im Plangebiet begründen würde. Entsprechend ist auch nicht mit der Entstehung von Kosten für die Hansestadt Lübeck auszugehen.	
<u>8.3 Zu Kap. 5.3.1 Äußere Erschließung der Begründung</u> Gegenüber der Fassung des Bebauungsplanes vom 10.12.2014, die gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme verschickt worden war, enthält die Fassung vom 06.05.2015, die nunmehr gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur Stellungnahme vorliegt, neue Textteile. Während die Planung des Bereiches Stadtplanung und Bauordnung bisher davon ausging, dass die äußere Erschließung des Plangebietes über die Einsiedelstraße in ihrer gem. Planfeststellungsbeschluss Nordtangente ausgebauten Form erfolgt, enthält die Fassung vom 06.05.2015 jedoch folgende Passage: „Mit Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung und somit Neuordnung der Flächen ist die straßentechnische Erschließung des gesamten Areals zu prüfen. Ein neues inneres Erschließungssystem hätte auch zur Konsequenz, die Anbindung des Areals zwischen Nordtangente und Trave an die Einsiedelstraße zu überprüfen und ggf. neu zu ordnen.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist nochmals darauf hin, dass die Verkehrsflächen der Einsiedelstraße einschließlich des Straßenbegleitgrüns und der Busbuchten in seiner jetzigen Ausführung als Teil der Nordtangente mit Beschluss vom 28.06.1999 planfestgestellt wurden. Der Bau der Nordtangente wird vom Land Schleswig-Holstein mit Mitteln des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) und des Finanzausgleichsgesetzes (FAG) gefördert. Die Förderrichtlinien erlegen dem Straßenbaulastträger eine Erstattungspflicht der Fördermittel für den Fall auf, „wenn innerhalb von fünf Jahren nach Fertigstellung des Vorhabens Bauabnahme/ Verkehrsfreigabe und vier Jahren nach Vorlage des Schlussverwendungsnachweises wesentliche Änderungen an dem bezuschussten Vorhaben vorgenommen werden, es sei denn, dass sie zur Beseitigung einer Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung unerlässlich sind“. Der Schlussverwendungsnachweis für die Nordtangente wurde dem Fördergeber noch nicht vorgelegt. Bei Änderungen an der Einsie-	Die äußere Erschließung der Flächen des Gewerbegebietes zwischen Einsiedelstraße und Trave erfolgt nach wie vor über die Einsiedelstraße in ihrer gemäß „Planfeststellungsbeschluss Nordtangente“ ausgebauten Form. Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Festsetzungen des Planfeststellungsbeschlusses Nordtangente nicht berührt und der Verkehrsweg lediglich nachrichtlich dargestellt. Darüber hinaus ist mit einer einsetzenden städtebaulichen Entwicklung gemeint, dass sich beispielsweise bei Aufgabe der bestehenden Nutzungen auf den großen Gewerbegrundstücken und einer daraus möglicherweise resultierenden Ansiedlung neuer Nutzungen mit dem Bedarf einer städtebaulichen Neuordnung des Gebietes auch der Bedarf nach einer leistungsfähigeren Erschließung ergeben kann. Eine solche grundlegende Entwicklung würde dann vermutlich auch zu einem neuerlichen Planerfordernis führen. Eine solche Entwicklung ist aktuell nicht absehbar.	Klarstellung

delstraße in den nächsten, schätzungsweise sechs bis zehn Jahren läuft die Hansestadt Lübeck also Gefahr, ggf. Fördergelder für die Nordtangente zurückzahlen zu müssen.		
8.4 <u>Zu Kap. 5.7 Grünflächen der Begründung</u> Bei den unter Verkehrsgrün genannten straßenbegleitenden Grünflächen an der Einsiedelstraße handelt es sich um mit Beschluss vom 28.06.1999 planfestgestellte Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen der Nordtangente.	Die Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Zusatz Ausgleichsflächen nach § 15 BNatSchG wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.	berücksichtigen
8.5 <u>Pkt. 3.4 Bebauungssperre Karlstraßenbrücke des Abwägungsberichtes</u> Der Wunsch der Abteilung Brückenbau nach einer zeitlich begrenzten Bebauungssperre südlich der Karlstraßenbrücke betrifft lt. Anlage 3 (Stand: 06.05.2015) das GE_{2 Nord} und nicht das GE_{4 West}. Da absehbar ist, dass die Karlstraßenbrücke wegen Baufähigkeit in den nächsten Jahren durch einen Neubau ersetzt werden muss, sollten Vorkehrungen während der Bauzeit einer neuen Brücke planerisch bereits jetzt berücksichtigt werden. Die Karlstraßenbrücke ist Teil der Route für Großraumtransporte in den Hafen, so dass seitens der Wirtschaft gerade in diesem Bereich erhebliches Interesse an einer möglichst uneingeschränkten Aufrechterhaltung des Verkehrsraumes während Bauzeiten besteht. Wir verweisen dazu auf die Erfahrungen der Hansestadt Lübeck beim Bau der einzelnen Abschnitte der Einsiedelstraße. Für den Bau einer Behelfsbrücke würde ein Streifen südlich parallel zur Karlstraßenbrücke von ca. 30 m einschließlich eines schmalen Baustellenbereiches benötigt, der nur geringfügig in das GE_{2 Nord} eingreifen würde. Mit einer solchen vorausschauenden Planung würde die Hansestadt Lübeck im Falle eines Neubaus der Karlstraßenbrücke voraussichtlich Kosten in Millionenhöhe sparen können. Mit der vorhandenen Überfahrt an der Einsiedelstraße auf die Roddenkoppel ist auch das Bebauungsplangebiet letztlich über die Karlstraßenbrücke erschlossen und wäre von Sperrungen dieser Brücke in seiner Erreichbarkeit betroffen.	Ein gefordertes Bauverbot für 10 bis 15 Jahre (siehe Pkt 3.4 des Prüf- und Abwägungsberichtes zur Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.05.2015) für das südlich der Karlstraßenbrücke befindliche Grundstück im Geltungsbereich würde einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Rechte des Grundstückseigentümers bedeuten und eine adäquate wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes deutlich beeinträchtigen. Eine zum entsprechenden Zeitpunkt des Bedarfs bilaterale Klärung zwischen dem Bereich Stadtgrün und Verkehr und dem betroffenen Eigentümer ist auch ohne planungsrechtliche Festsetzungen nach wie vor möglich.	nicht berücksichtigen

8.6 <u>Zu Pkt. 3.5 Bebauungssperre Josephinenbrücke II des Abwägungsberichtes</u> Der Wunsch der Abteilung Brückenbau nach einer zeitlich begrenzten Bebauungssperre südlich der Josephinenstraßenbrücke 11 betrifft lt. Anlage 3 (Stand: 06.05.2015) das GE₅ und nicht das GE₁. Die Josephinenstraßenbrücke 11 ist wegen massiver Schädigungen des Betons durch chemische und mechanische Einflüsse seit Mitte Juli 2015 für Fahrzeuge mit einem zulässigen Gewicht über zwölf Tonnen gesperrt. Ein Ersatzneubau wird bereits geplant. Für dessen Bau ist zur Aufrechterhaltung des Verkehrs auch eine Behelfsbrücke südlich der vorhandenen Brücke in Planung. Für eine Behelfsbrücke würde ein Streifen von ca. 30 m einschließlich eines schmalen Baustellenbereiches benötigt, der nur geringfügig in das GE₅ eingreifen würde. Mit einer solchen vorausschauenden Planung würde die Hansestadt Lübeck beim Neubau der Josephinenstraßenbrücke II voraussichtlich erhebliche Kosten sparen können.	Ein gefordertes Bauverbot für 10 bis 15 Jahre (siehe Pkt 3.5 des Prüf- und Abwägungsberichtes zur Beteiligung der TÖB nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 06.05.2015) für das südlich der Karlstraßenbrücke befindliche Grundstück im Geltungsbereich würde einen unverhältnismäßigen Eingriff in die Rechte des Grundstückseigentümers bedeuten und eine adäquate wirtschaftliche Nutzung des Grundstückes deutlich beeinträchtigen. Eine zum entsprechenden Zeitpunkt des Bedarfs bilaterale Klärung zwischen dem Bereich Stadtgrün und Verkehr und dem betroffenen Eigentümer ist auch ohne planungsrechtliche Festsetzungen nach wie vor möglich.	nicht berücksichtigen
B.1 - 9 Bereich Lübeck Port Authority (LPA) (Schreiben vom 30.07.2015)		
9.1 <u>Teil B - Text, I. 1.1.:</u> Ein Ausschluss des Umschlages von Schüttgütern jeglicher Art auf dem Roddenkoppelkai ist nicht erforderlich und wird vom Bereich 5.691 LPA abgelehnt. Es gibt Schüttgüter, die weder stauben noch geruchsbelästigend sind wie z.B. Holzhackschnitzel/ Pellets. Die Begründung, „da die Kaianlage verhältnismäßig schmal sei, dränge sich der Umschlag von Schüttgütern nicht auf, und da bisher keine Schüttgüter umgeschlagen worden seien, wäre mit dem zukünftigen Ausschluss von Schüttgütern keine Einschränkung verbunden“, ist nicht schlüssig und verkennt, dass damit bei sich ändernder Kundennachfrage die Nutzungsmöglichkeiten und damit auch Möglichkeit zur Erzielung von Einnahmen für die Hansestadt Lübeck eingeschränkt werden. Es wird vorgeschlagen, neben dem Umschlag von Abfällen lediglich den Umschlag von Schüttgütern, die stauben und/oder mit Geruchsbelästigungen verbunden sein können, als unzulässig vorzusehen. Der Bereich 5.691 LPA fordert, hierzu hinter dem Wort "Schüttgütern" folgende Worte einzufügen: "..., die stauben oder mit Geruchsbelästigungen verbunden sind,..."	Der Umschlag staubender Güter soll künftig nicht mehr zulässig sein, um die angrenzenden bestehenden (und planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzungen (z.B. auf der Nördlichen Wallhalbinsel) vor Geruchs- und Staubentwicklungen zu schützen. Insbesondere bei den beispielhaft angeführten Schüttgütern wie Holzhackschnitzeln und / oder Holzpellets entstehen Staubemissionen. Der Bereich Lübeck Port Authority (LPA) hat bisher den Roddenkoppelkai im Wallhafen nicht für den Umschlag von Schüttgütern benötigt und hat im Lübecker Hafen auf alternative Standorte Zugriff, an denen der Umschlag von Schüttgütern zulässig ist. Eine deutliche Einschränkung der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ist für die LPA demzufolge nicht zu erwarten. Die Festsetzung bleibt bestehen.	nicht berücksichtigen

sowie alle weiteren Unterlagen einschließlich der Begründung zu überarbeiten.		
9.2 <u>Teil B - Text, IV. E:</u> Die Zuständigkeit des Wasser- und Schifffahrtsamtes erstreckt sich auf die Bundeswasserstraße Trave (hier: Untertrave/Burgtorhafen). Der Wallhafen befindet sich in der Zuständigkeit der Hansestadt Lübeck. Für den Wallhafen, der Bestandteil des öffentlichen Hafens der Hansestadt Lübeck ist, werden dem WSA vergleichbare Aufgaben durch die Hafenbehörde (Abt. der LPA) wahrgenommen. Der Hinweis sollte entsprechend differenziert werden und hierzu nach dem bisherigen letzten Satz folgender Text ergänzt werden: "Der Wallhafen befindet sich in der Zuständigkeit der Hansestadt Lübeck, Bereich Lübeck Port Authority."	Die Anregung wird berücksichtigt und dem Hinweis E „Gewässer- und Wasserstraßennutzung“ wird folgender Satz hinzugefügt. „Dieselben Anforderungen gelten im Bereich des Wallhafens. Abstimmungen sind diesbezüglich mit dem zuständigen Bereich Lübeck Port Authority der Hansestadt Lübeck durchzuführen.“	berücksichtigen
9.3 <u>Begründung, Ziff. 5.3.2, Abs. 3:</u> Abs. 3: Da die Unterführung der Hafenbahngleise wegen des erheblichen Gefälles, der geringen Breite sowie der engen Kurvenradien nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen von Lkw befahren werden kann, ist diese Verbindung als Erschließungsmöglichkeit für Hafenflächen oder GE-Flächen nicht geeignet. Der Bereich LPA fordert eine entsprechende Änderung.	Der Text der Begründung wird angepasst.	berücksichtigen
9.4 <u>Begründung, Kap. 5.3.2, Abs. 4:</u> Abs. 4: Der Abs. 4 enthält keine Begründung und/oder Erläuterung zu den vorgesehenen Inhalten des Bebauungsplanes. Die Unterführung der Hafenbahngleise sowie die Querung der Kaianlagen standen auch in der Vergangenheit keiner "ungehinderten" Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung. Aus dem Umstand, dass solche Verkehre nicht durch bauliche Maßnahmen verhindert wurden, kann nicht darauf geschlossen werden, dass durch die Umsetzung von behördlich angeordneten Sicherheitsanforderungen (ISPS-Zaun) eine vorhandene Verbindung von der LPA unterbunden worden sei. Der Bereich LPA fordert, dass Abs. 4 entfällt.	In dem durch die Bürgerschaft beschlossenen Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ wird zum Grünzug „Traveweg“ formuliert, dass der Uferweg von der Werftstraße in nördlicher Richtung entlang der Roddenkoppel unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange fortgeführt werden soll. In dem Bebauungsplanentwurf zur frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB war ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit entlang der Kaikante und durch das Gebiet mit Anbindung an die Einsiedelstraßen noch Bestandteil der Planung. Warum von diesem früheren Ziel des Bebauungsplanentwurfes Abstand genommen wurde, wird hier erläutert und klargestellt, dass das Ziel eines Uferweges grundsätzlich bestehen bleibt und dessen Umsetzung bei Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung erneut überprüft werden sollte.	nicht berücksichtigen

9.5 <u>Begründung, Kap. 5.3.2, Abs. 5:</u> Abs. 5: So wünschenswert aus stadtplanerischer Sicht eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer auch sein mag, dem stehen - wie bereits vom Bereich LPA in der Stellungnahme vom 23.12.2014 dargelegt worden ist - erhebliche Anforderungen und Kosten entgegen. Auch der Abs. 5 enthält keine Begründung und/oder Erläuterung zu den vorgesehenen Inhalten des Bebauungsplanes. Der Bereich LPA fordert, dass Abs. 5 entfällt.	Aus stadtplanerischer und landschaftsplanerischer Sicht ist eine Durchwegung des Gebietes für Fußgänger und Radfahrer mit Anschluss an die Wohngebiete Falkenfeld / Vorwerk Ziel. Diese Verbindung bestand bisher und wurde von LPA geduldet. Warum von diesem früheren Ziel des Bebauungsplanentwurfes Abstand genommen wurde, wird hier erläutert und klargestellt, dass das Ziel einer Durchwegung grundsätzlich bestehen bleibt und dessen Umsetzung bei Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung erneut überprüft werden sollte.	nicht berücksichtigen
9.6 <u>Begründung, Kap. 5.5:</u> Es scheinen zumindest hinsichtlich der Entwässerungsleitungen neben dem Bestand auch geplante Leitungen in die Planungen aufgenommen worden zu sein. Soweit dies Grundstücksflächen in der Verwaltung des Bereiches LPA betrifft, wird als Voraussetzung für die Aufnahme aller geplanten und über den Bestand hinausgehenden Leitungen eine vorherige Abstimmung mit dem Bereich LPA gefordert. Mit den bisherigen Informationen kann nicht beurteilt werden, ob geplanten Leitungen eventuelle grundlegende Hindernisse entgegen stehen.	Nach erneuter Rücksprache mit den Bereichen Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) und Lübeck Port Authority (LPA) konnte Einigung über die eingetragenen Leitungsrechte zu Gunsten der EBL erzielt werden. Die Leitungsrechte bleiben Bestandteil der Planzeichnung.	berücksichtigen
9.7 <u>Planzeichnung:</u> Das Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht auf dem im Eigentum der HL befindlichen Flurstück 1/7, Gemarkung St. Lorenz, Flur 3 ist nur teilweise und nur, sofern das bestehende Gebäude erhalten bleibt, zur Erschließung des benachbarten Grundstückes (1/6) in privatem Eigentum erforderlich und sollte entsprechend der beigefügten Anlage deutlich kürzer dargestellt werden.	Nach Abstimmung wird das Geh- und Fahrrecht verkürzt.	berücksichtigen
B.1 - 10 Bereich Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 29.07.2015)		
10.1 <u>Änderung in Bezug auf den Struckbach</u> Die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck haben grundsätzlich keine Bedenken hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplanes. Es sind jedoch aufgrund weiterer Planungen der Sparte Stadtreinigung der Entsorgungsbetriebe noch Änderungen erforderlich: Planzeichnung: Im Plangebiet soll auf dem Grundstück der Fa. Gollan ein Wertstoff-	In Anlehnung an die Skizze wurde der Planentwurf geändert und eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Parteien (LPA, EBL, Fa. Gollan, Untere Wasserbehörde) gemäß § 4 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Das künftige Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für den Struckbach wird in die Planzeichnung übernommen. Darüber hinaus ist eine zusätzliche Aufnahme in die textlichen Festsetzungen nicht erforderlich.	teilweise berücksichtigen

hof errichtet werden, den die Sparte Stadtreinigung der EBL betreiben will. Um diesen Recyclinghof den heutigen Bedürfnissen anzupassen, sollen Abwurfkanten mit einer Höhe von ca. 2,50 hergestellt werden, um das Befüllen der Container für die Bürger der HL zu vereinfachen. Auf dem Grundstück befindet sich das verrohrte Gewässer Struckbach, welches für die geplante Baumaßnahme umgelegt werden muss. Diese geplanten Umlegungsarbeiten sind im Vorwege mit LPA und der Wasserbehörde abgestimmt worden. In der Planzeichnung sollte daher nur die geplante Trasse mit einer Breite von 10,0 m als GFL zu Gunsten LPA festgesetzt werden. Das GFL soll parallel zur bestehenden Halle vorgesehen werden. Eine Festlegung von Baugrenzen beidseits der Trasse ist aus Sicht der EBL nicht erforderlich, da dieses bei den anderen GFL in der Form auch nicht vorgesehen ist. Ein Lageplanausschnitt ist beigelegt. In der Planzeichnung sind die Breiten der GFL für die „Hansestadt Lübeck - Entsorgungsbetriebe“ einzutragen. Teil B – Text: Im textlichen Teil sind gem. § 9 Abs. 2 BauGB für die Nutzung der an der Einsiedelstraße liegenden Teilfläche des Grundstückes der Fa. Gollan die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für den neuen Verlauf des verrohrten Gewässers Struckbach festzusetzen. Das vorhandene verrohrte Gewässer muss jedoch bis zu Herstellung des neuen verrohrten Gewässers in Betrieb bleiben und darf nicht überbaut werden. Begründung: Das Leitungsrecht für den Struckbach im Bereich des unbebauten Teilbereiches des Grundstückes wird auf der daneben liegenden Trasse für Leitungsrechte gesichert, um für eine Bebauung eine Verlegung in diesen Bereich zu ermöglichen. Die aktuelle Situation hat bis zum Abschluss der Umlegungsarbeiten Bestandsrecht.	Da das Leitungsrecht für den bestehenden Verlauf des Struckbaches bereits grundbuchlich gesichert ist, besteht der Bedarf für die zusätzliche Aufnahme in den Bebauungsplanentwurf nicht. Mit dem neuen Verlauf der Leitungsrechte werden die Baugrenzen angepasst. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht beschränkt sich auf die für das Medium übliche Breite. Die Baugrenzen sichern den benötigten Korridor von 10,0 m.	
B.1 - 11 Lübecker Hafengesellschaft mbH und Nordic Rail Service GmbH (NRS) (Schreiben vom 10.07.2015 und 15.07.2015)		
11.1 <u>Hinweis auf Stellungnahme aus Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</u> Ansonsten möchten wir aber schon vorab darauf hinweisen, dass	Der Umgang mit der Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB wird ab Pkt. 11.13 im Anschluss an die aktuelle Stellungnahme behandelt.	zur Kenntnis nehmen

wir an den Anmerkungen in unserem Schreiben vom 17.12.2014 festhalten, sofern sie keine Berücksichtigung gefunden haben sollten.		
11.2 <u>Allgemeines:</u> Die Punkte aus unserem Schreiben vom 17.12.2014 wurden teilweise in der weiteren Planung berücksichtigt. Dennoch möchten wir nochmals aus Sicht der LHG und unserem Tochterunternehmen NRS folgende Anmerkungen machen:	--	zur Kenntnis nehmen
11.3 <u>Umschlag von Abfällen und Schüttgütern</u> Zukünftig soll der Umschlag von Massengütern und Abfällen verboten werden. Aus Sicht der LHG können wir nur bedingt zustimmen, da wir bei NRS betriebsbedingt phasenweise z. Bsp. Gleisschotter umschlagen müssen. Dieser Umschlag von Bahngütern muss weiterhin ermöglicht werden.	Die NRS betreibt eine bis 2033 befristet genehmigte Waggonreparaturwerkstatt. Der Umschlag von Schüttgütern ist bisher nicht Teil der bestehenden Nutzungsgenehmigungen. Demzufolge war er für die bisherige Ausübung der Tätigkeiten der Waggonwerkstatt nicht von Belang. Für die Flächen der NRS bleiben die Lagerung und der Umschlag von Abfall und Schüttgütern weiterhin ausgeschlossen. Davon nicht betroffen sind die Lagerung und der Umschlag von Stückgütern.	nicht berücksichtigen
11.4 <u>Wegfall Fuß-/ Uferweg</u> Die Streichung des Fuß-/Uferweges entlang der Kaikante und über die angemieteten Flächen der LHG/NRS begrüßen wir aus Sicherheits- und aus ISPS-Gründen.	---	zur Kenntnis nehmen
11.5 <u>Erschließung</u> Die Erschließungsstraße von der Einsiedelstraße zur NRS soll weiterhin als Privatweg gewidmet werden. Hierzu hat die NRS einen Vertrag mit der HL geschlossen. Seitens NRS wurde mit den Nutzern/anliegenden Mietern dieses Weges ein extra Vertrag geschlossen, in dem z. Bsp. die Kostenbeteiligung an dem Betrieb der Straße geregelt ist. Dieser Vertrag wird durch die NRS dann mit den potenziellen neuen Mietern/Nutzern der Privatstraße ergänzt.	Die Information wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
11.6 <u>Unterführung</u> Die bisherige Unterführung weist einen erheblichen Instandhaltungsrückstau auf. Sofern eine weitere Nutzung geplant ist, empfehlen wir eine zeitnahe Instandsetzung.	Diese Information liegt dem zuständigen Bereich Lübeck Port Authority der Hansestadt Lübeck bereits vor.	zur Kenntnis nehmen

11.7 <u>Lärmemissionskontingente</u> Die beschriebenen Emissionskontingente dürfen durch Neuansiedlungen zu keinen Einschränkungen der bestehenden NRS-Genehmigungen führen. Die Emissionskontingente bzw. Lärmwerte dürfen zu keinen baulichen Lärmschutzanpassungen an den NRS Immobilien führen. Die Rangiertätigkeiten von/zu der NRS Werkstatt dürfen ganzjährig durch den neuen Bebauungsplan zu keinen Einschränkungen führen.	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.	bereits berücksichtigt
11.8 <u>Teilbereiche des Gewerbegebietes</u> Für NRS ist das Gebiet GE₁ und Teilbereiche von GE_{2 West} relevant. Für eine bessere Zuordnung würden wir speziell bei GE₁ gerne in GE_{1 West} und GE_{1 Ost} unterscheiden.	Da es keinen Bedarf für unterschiedliche Festsetzungen in Bezug auf ein mögliches GE_{1 West} und GE_{1 Ost} gibt, wird eine Unterteilung abgelehnt.	nicht berücksichtigen
11.9 <u>Hinweis zur bestehenden Erschließung</u> Hinweis: Die Erschließung der SO Hafenflächen Roddenkoppelkai erfolgt nur über die Eutiner Eisenbahnbrücke. GE_{1 Ost} (NRS Fläche) erfolgt nicht über diese Eisenbahnbrücke. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr HL hat bereits auf den schlechten Zustand der Eutiner Brücke hingewiesen. Das GE₁ westlich der Gleise der Hafenbahn wird nicht über die Einsiedelstraße erreicht, sondern über die Katharinenstraße.	Der Hinweis zur bestehenden Erschließung wird zur Kenntnis genommen und die Begründung entsprechend angepasst.	berücksichtigen
11.10 <u>Begrünung Stellplätze</u> Eine Begrünung oder Bepflanzung von PKW-Stellplätzen oder anderen Bereichen auf dem NRS Gelände lehnen wir aus betrieblichen Gründen ab und halten an der bisherigen NRS Flächennutzung fest.	Die vorhandenen Nutzungen und Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Die genannten Anforderungen sind zu erfüllen, wenn neue Vorhaben beantragt werden. Für die Neuanlage von Stellplätzen wird gemäß dem Lübecker Standard alle sechs Stellplätze ein Baum festgesetzt.	nicht berücksichtigen
11.11 <u>Lage der Zufahrt in der Planzeichnung</u> Die Darstellung der Zufahrt auf dem A 3 Plan müsste unserer Meinung nach weiter Richtung Norden liegen, auf Höhe der Zufahrt zum LMG Gelände.	Im Bebauungsplanentwurf 04.40.00 ist nicht die zurzeit aktuelle Zufahrtsregelung dargestellt, sondern die auf die geltenden Eigentumsverhältnisse und Vorbedingungen aus der Planfeststellung Nordtangente abgestimmte künftig geplante Zufahrt. Diese liegt etwas südlicher als die geltende Praxis.	nicht berücksichtigen
11.12 <u>Einschränkungen</u> Sämtliche bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen, die	Die vorhandenen Nutzungen und Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Die genannten Anforderungen sind zu erfüllen, wenn	nicht berücksichtigen

durch den Ersatz des alten Bebauungsplanes 05.01.00 vom 29.10.1964 durch den neuen Bebauungsplan 05.01.00 entstehen, dürfen zu keinen Einschränkungen oder Neuauflagen bei der LHG/ NRS führen.	neue Vorhaben beantragt werden.	
<u>11.13 Stellungnahme aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</u> Ansonsten möchten wir aber schon vorab darauf hinweisen, dass wir an den Anmerkungen in unserem Schreiben vom 17.12.2014 festhalten, sofern sie keine Berücksichtigung gefunden haben sollten.	Die nachfolgenden Punkte 11.14 bis 11.21 sind der Stellungnahme vom 17.12.2014 aus der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB entnommen. Dabei wurden nur Punkte übernommen, deren Aufrechterhaltung ausdrücklich von der LHG gefordert wurde, weil sie keine Berücksichtigung gefunden haben. (siehe Pkt. 11.1)	zur Kenntnis nehmen
<u>11.14 Ausschluss des Umschlages von Abfällen und Schüttgütern</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 auszuschließen. Der Hafen wird bereits länger in der Hauptsache für den Umschlag von Stückgütern (Holzumschlag) genutzt. Die derzeit praktizierte Hafennutzung wird somit nicht eingeschränkt. Ein ergänzender Aspekt für den Ausschluss ist das südlich an den SO Hafen angrenzende FFH-Gebiet „Travetal“. Auch in SO-Gebieten mit der Bestimmung Hafen dürfen bauplanungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan 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. Für die Flächen der NRS bleiben die Lagerung und der Umschlag von Abfall und Schüttgütern ebenso weiterhin ausgeschlossen. Davon nicht betroffen sind die Lagerung und der Umschlag von Stückgütern. Die NRS betreibt eine bis 2033 befristet genehmigte Waggonreparaturwerkstatt.	nicht berücksichtigen
<u>11.15 Frage nach Sanierungskosten für Brückenunterführung</u> Die bisherige Unterführung weist einen erheblichen Instandsetzungsrückstau auf. Wer trägt die Sanierungskosten?	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 Entscheidung der LPA vorbehalten.	zur Kenntnis nehmen

<u>11.16 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 Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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-Welterbe Lübecker Altstadt und den Sichtbeziehungen von der Katharinenstraße auf die Altstadt wird die Gebäudehöhe begrenzt.	teilweise berücksichtigen
<u>11.17 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 nehmen
<u>11.18 Kritik an der freigehaltenen Kaikante</u> Es soll ein 10 bzw. 20 m Streifen ab Kaikante nicht bebaut werden dürfen. Dies sehen wir kritisch, da für den Umschlag von bestimmten Gütern evtl. eine Bebauung ab Kaikante notwendig wird.	Das Zurückspringen der Baugrenzen im Bereich der Kaikanten begründet sich in der Lage innerhalb der ausgewiesenen Pufferzone zum UNESCO-Welterbe Lübecker Altstadt. Der Güterumschlag selbst wird in diesen Bereich nichtsdestotrotz möglich sein. Für den im SO-Hafen zulässigen und praktizierten Stückgutumschlag erschließt sich das Erfordernis einer Bebauung nicht.	nicht berücksichtigen
<u>11.19 Hinweis auf Rangiertätigkeiten</u> Die Rangiertätigkeiten von/zu der NRS Werkstatt dürfen durch den Bebauungsplan zu keinen zusätzlichen Einschränkungen führen.	Rangiertätigkeiten auf öffentlichen Verkehrsanlagen fallen nicht unter Gewerbelärm und sind daher von der Kontingentierung nicht erfasst.	zur Kenntnis nehmen
<u>11.20 Hinweis auf UNESCO-Welterbe</u> Die Stadt Lübeck ist UNESCO-Welterbe. Evtl. Auflagen oder Beschränkungen aus diesem Status sollten keinen Einfluss auf den Bebauungsplan haben.	Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind 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 BauGB). Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Somit wird auch der UNESCO-Welterbestatus berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt.	nicht berücksichtigen
<u>11.21 Hinweis auf bestehende Genehmigungen</u> Teile des Plangebietes sind heute als Industriegebiet ausgewiesen.	Die Abstufung vom Industriegebiet zu Gewerbegebiet ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Stadtgefüge – Nähe zu bestehenden	zur Kenntnis nehmen

Die gesamte Bebauungsplanfläche soll zukünftig nur noch als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Durch diese neue Einstufung dürfen bestehende Genehmigungen ihre Gültigkeit 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.	Wohnquartieren und zur Altstadt – geboten. Auch unter Zugrundelegung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes 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 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.	
B.1 - 12 Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 23.07.2015)		
12.1 <u>Keine Bedenken</u> Aus Sicht der Handwerkskammer Lübeck werden keine Bedenken vorgebracht.		zur Kenntnis nehmen
B.1 - 13 Industrie- u. Handelskammer Lübeck (Schreiben vom 17.07.2015)		
13.1 <u>Masterplan</u> Unter Punkt 22.2 des Abwägungsergebnisses wird in Bezug auf die von uns geforderte Erarbeitung eines übergreifenden Masterplans darauf verwiesen, dass keine separate Bauleitplanung betrieben, aber für die Zukunft ein übergreifender Masterplan nicht abgeschlossen wird. Wir hatten bereits im Rahmen der Bauleitplanung für die Nördliche	In Bezug auf die Roddenkoppel ist in dem Positionspapier die Forderung benannt, dass die Planungen für die Nördliche Wallhalbinsel (NWHI) und für die Roddenkoppel schlüssig aufeinander abgestimmt werden. Diese Anforderung wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf in dem bereits oben dargestellten Umfang Rechnung getragen. Die Anregung ist nicht bebauungsplanrelevant.	zur Kenntnis nehmen

Wallhalbinsel darauf hingewiesen, dass die dort vorgesehene Wohnnutzung sich negativ auf den Bereich Roddenkoppel/ Einsiedelstraße auswirken würde. Aus unserer Sicht ist daher ein Masterplan jetzt notwendig und sinnvoll, bevor künftige Nutzungen durch Bauleitplanung rechtlich festgelegt und abgesichert werden.		
13.2 Herabstufung zum Gewerbegebiet Zum Punkt 22.3 möchten wir noch einmal darauf verweisen, dass sowohl die HW Immobilien GmbH & Co. KG Nord als auch die Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH & Co. KG die Ausweisung als GI-Gebiet auch für die Zukunft als notwendig erachten. Wir sehen es daher als sinnvoll an, im Bebauungsplan zumindest eine abgestufte Nutzung - GE im südlichen Teil und GI im nördlichen Teil - vorzunehmen.	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 Bebauungsplanes 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 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.	nicht berücksichtigt
13.3 Ausschluss des Hafenumschlages von Schüttgütern Darüber hinaus sollte der Hafenumschlag mit Schüttgütern weiter zulässig sein. Für den wirtschaftlichen Betrieb und das Reagieren auf Kundenanforderungen ist solch eine Nutzungsmöglichkeit notwendig und wurde daher auch von allen Hafennutzern im Plangebiet	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. Im GE_{4 Ost} ist entsprechend den genehmigten Nutzungen der Umschlag mit Schüttgütern weiterhin zulässig.	teilweise berücksichtigt

eingefordert.	Der Hafen der LPA wird bereits länger in der Hauptsache für den Umschlag von Stückgütern (Holzumschlag) genutzt. Die derzeit praktizierte Hafennutzung wird somit nicht eingeschränkt. Ein ergänzender Aspekt für den Ausschluss ist das südlich an den SO Hafen angrenzende FFH-Gebiet „Travetal“. Auch in SO-Gebieten mit der Bestimmung Hafen dürfen bauplanungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan 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.	
<u>13.4 Wirkung auf angrenzende Gewerbebetriebe</u> Zum Abwägungsergebnis unter Punkt 22.4 möchten wir unsere Forderung erneuern, dass die Planung keine Präcedenzwirkung auf die angrenzenden Gewerbebetriebe haben darf. Wir befürchten, dass mit der Begründung einer Nähe von Wohnnutzung und UNESCO-Welterbe auch benachbarte gewerbliche Nutzungen künftig eingeschränkt werden. Die von Ihnen benannte "Absicherung" der Nutzung (hier durch den Bebauungsplan Nr. 06.29.00) bietet für die Unternehmen offensichtlich keine langfristige Planungssicherheit, wie man nicht zuletzt an diesem Planverfahren sehen kann.	Für den südlichen Teil des Plangebietes 04.40.00 wird mit dem aktuellen Bauleitplanverfahren erstmalig ein Bebauungsplan aufgestellt. Für den nördlichen Bereich gilt seit 50 Jahren der 1965 als Satzung beschlossene Bebauungsplan 05.01.00 - Vorwerker Hafen Teil 1 -. Sowohl die Stadt als auch die rechtlichen Rahmenbedingungen unterliegen einem stetigen Wandel. Teile der Lübecker Altstadt sind seit 1987 als UNESCO-Welterbe anerkannt. Ebenso gibt es heute klar formulierte Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse. Im Plangebiet besteht eine gewachsene Struktur mit einer Gemengelage aus Gewerbe- und Wohnnutzungen. Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Somit wird unter anderem auch der UNESCO-Welterbestatus berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 – Einsiedelstraße / Roddenkoppel - soll der Entwicklung des Gebietes mit seiner gewachsenen Gemengelage aus Wohn- und Gewerbenutzungen Rechnung getragen 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. Dabei ist immer zu beachten, dass ein Mittelweg zwischen der Weiterentwicklung der bestehenden	zur Kenntnis nehmen

	Nutzungen im Gebiet gewährleistet werden muss, ohne zu starke Einschränkungen zu generieren. Ein Präzedenzfall wird hier in keiner Weise geschaffen, es handelt sich hier um eine regelmäßige städtebauliche Aufgabenstellung. In den Bebauungsplan 06.29.00 – Hafenstraße / Konstinkai –, der 2010 in Kraft getreten ist, wurden entsprechend die Belange der zu diesem Zeitpunkt bestehenden angrenzenden Wohnnutzungen und des UNESCO-Welterbes Lübecker Altstadt bereits eingestellt.	
13.5 <u>Dialog mit den Gewerbebetrieben</u> Es bleibt festzustellen, dass der Bebauungsplan Nr. 04.40.00 in Teilen weiterhin den Interessen der ansässigen Unternehmen entgegen steht. Die Planung sollte daher in einem engen Dialog mit den Unternehmen überarbeitet werden, damit diese weiter eine wirtschaftliche Perspektive an ihrem Standort haben. Die IHK zu Lübeck ist gerne bereit, diesen Abstimmungsprozess zu unterstützen.	Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. 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. Im Rahmen der Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 und § 3 Abs. 2 BauGB haben die ansässigen Unternehmen bereits die Möglichkeit gehabt und genutzt, ihre Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf 04.40.00 vorzubringen.	zur Kenntnis nehmen
B.1 - 14 Netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 22.07.2015)		
14.1 <u>Keine Bedenken</u> Nach Prüfung des Bebauungsplanentwurfs bestehen seitens der Netz Lübeck GmbH keine Bedenken.	---	zur Kenntnis nehmen
B.1 - 15 Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 14.07.2015)		
15.1 <u>Haltestellen Einsiedelstr. und Eric-Warburg-Brücke</u> In unmittelbarer Nähe befinden sich die Haltestellen "Einsiedelstraße und Eric-Warburg-Brücke", die von der Linie 8 im Stundentakt bedient werden. Der Linienweg verläuft im Zuge der Einsiedelstraße und wird von den Planungen (Linie / Haltestellen) nicht betroffen.	---	zur Kenntnis nehmen

15.2 Begründung 5.3.5: Anbindung an den ÖPNV Unter Punkt 5.3.5 "Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) schreiben Sie, dass mit Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung auch die Anbindung an den ÖPNV in ihrer Lage und Intensität überprüft werden muss". Nach dem 3. RNVP gibt es für den Vorwerker Hafen noch keine Standards, die die Bedienungshäufigkeit der Linie 8 festlegt, sodass dieses noch in den entsprechenden Gremien erarbeitet werden muss. Welche Aussagen können Sie uns über zukünftige Bewohner, Einzelhandel und Gewerbe, hinsichtlich der ÖPNV - Nutzer geben? Wir dürfen darauf hinweisen, dass Änderungen im Liniennetz der Linie und der Taktzeiten nur einmal im Jahr (jeweils im Dezember) durchgeführt werden können.	Aufgrund der getroffenen Festsetzungen induziert der Bebauungsplanentwurf keine städtebauliche Entwicklung oder Zunahme von Verkehren. Es besteht keine Kenntnis über die konkrete Aufgabe bestehender gewerblicher Nutzungen, die das Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen in naher Zukunft im Plangebiet begründen würde. Entsprechend ist zurzeit nicht mit einem Erfordernis für Änderungen im Liniennetz oder der Taktzeiten der Linie 8 aufgrund des Bebauungsplanentwurfes 04.40.00 auszugehen. Punkt 5.3.5 spricht eine mögliche städtebauliche Entwicklung in der Zukunft an für den Fall, dass von Seiten der großflächigen Gewerbebetriebe auf der Roddenkoppel Bedarfe für wesentliche Nutzungsänderungen entstehen.	Klarstellung
B.1 - 16 Polizeidirektion Lübeck (Schreiben vom 16.07.2015)		
16.1 keine Bedenken Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan 04.40.00.	---	zur Kenntnis nehmen
B.1 - 17 Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 15.07.2015)		
17.1 Keine Bedenken Die Gemeinde Stockelsdorf hat zur Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 weder Bedenken noch Anregungen (siehe auch Schreiben vom 08.01.2015).	---	zur Kenntnis nehmen
B.1 - 18 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr u. Technologie (Schreiben vom 21.07.2015)		
18.1 Keine Bedenken Gegen den Bebauungsplan bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.	---	zur Kenntnis nehmen
18.2 Referat ÖPNV, Eisenbahn, Luftfahrt Im Zusammenhang mit der Schienenhinterlandanbindung für die feste Fehmarnbeltquerung können sich für die Strecke 1100 (Lübeck - Puttgarden) ggf. Änderungs-/ Ergänzungsbedarfe ergeben.	Die prognostizierten erhöhten Zugzahlen im Zuge der festen Fehmarnbeltquerung sind in die Untersuchung zum Verkehrslärm bereits eingegangen.	bereits berücksichtigt

B.1 - 19 Ministerium für Inneres - Landeskriminalamt Schleswig-Holstein – Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 20.07.2015)		
19.1 <u>In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen</u> Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen u. Straßenbau ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.	Im Rahmen der zum Bebauungsplan erstellten historisch deskriptiven Erfassung wurde eine Auswertung der Luftbilder des Plangebietes beim Kampfmittelräumdienst beantragt und von diesem ausgeführt. Mit Schreiben vom 24.02.2015 kommt der Kampfmittelräumdienst zu folgendem Ergebnis: „Nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder können in dem benannten Plangebiet keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter, Zerstörungen) festgestellt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe beabsichtigter Bauarbeiten.“ Darauf abgestimmt ist der Hinweis H – Kampfmittel der textlichen Festsetzungen formuliert.	Klarstellung
B.1 - 20 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Landeseisenbahnverwaltung (Schreiben vom 08.07.2015)		
20.1 <u>Keine grundsätzlichen 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. Daher werden Belange des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein als zuständiger Eisenbahnaufsichts- und -genehmigungsbehörde berührt. Darüber hinaus grenzt das Plangebiet an die öffentliche Eisenbahninfrastruktur Strecke Lübeck - Puttgarden des bundeseigenen Eisenbahninfrastrukturunternehmens DB Netz AG. 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.	---	zur Kenntnis nehmen

20.2 <u>Aspekte zu den Bahnanlagen</u> – Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen weise ich auf den Abschnitt 11, § 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. – Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Sollten sich dennoch entsprechende Feststellungen ergeben, sind die betroffenen Einrichtungen umgehend zu entfernen oder so zu ändern, dass Gefährdungen ausgeschlossen werden. – Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlagen sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. – Forderungen der 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 der o. g. Personen nicht möglich und damit auszuschließen. – Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen bitte ich um meine Beteiligung im Rahmen einer eisenbahntechnischen Prüfung.	Die nebenstehenden Bedarfe wurden in die textlichen Festsetzungen unter dem Hinweis F – Bahnanlagen aufgenommen.	bereits berücksichtigt
---	---	-------------------------------

20.3 <u>Keine aktuellen Planungen und Maßnahmen</u> 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.	---	zur Kenntnis nehmen
B.1 - 21 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Schreiben vom 27.07.2015 und 13.01.2015)		
21.1 <u>Siehe Stellungnahme vom 13.01.2015</u> Es bestehen keine weiteren Anregungen und Bedenken. Die Stellungnahme vom 13.01.2015 behält in vollem Umfang ihre Gültigkeit. (Siehe im Folgenden)	Aufgrund der abgegebenen Stellungnahme vom 27.07.2015 ist in den folgenden Pkt. 21.2 bis 21.5 die Stellungnahme vom 13.01.2015 aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB aus diesem Verfahren erneut aufgenommen.	
21.2 <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 sowie die Tatsache, dass sich Teile des überplanten Bereiches in einem signifikanten Hochwasserrisikogebiet auf Grundlage der „Richtlinie über die Bewertung von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie - 2007/60/EG befinden, wird in den textlichen Festsetzungen unter Hinweis A – Hochwasserschutz hingewiesen.	bereits berücksichtigt
21.3 <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: – 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.	Bei dem Plangebiet handelt es sich um gewachsene, innerstädtische Strukturen die teilweise unterhalb der 3,00 m - Hochwassergrenze liegen. Die vorhandenen Nutzungen und Gebäude unterliegen dem Bestandsschutz. Die genannten Anforderungen sind zu erfüllen, wenn neue Vorhaben beantragt werden. Sowohl unter Hinweis A – Hochwasserschutz als auch in der Begründung wurden die Grundsätze des Generalplans Küstenschutz ergänzt. Die NHN +3,00 m-Grenze sowie die NHN + 3,50 m-Grenze werden in der Planzeichnung dargestellt.	berücksichtigen

21.4 Empfehlungen zum Hochwasserschutz 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 Haus-technikanlagen und Hausanschlüssen – Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen – Anordnung von Massivbauweisen und Ringankern – Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von 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.	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 unter Hinweis A – Hochwasserschutz hingewiesen (siehe unter „Hinweise“). Es handelt sich bei dem Plangebiet um ein überwiegend bebautes Gebiet, dass schon lange Zeit gewerblich genutzt wird. Eine strukturelle bauliche Neuordnung des Gebietes wird nicht angestrebt und durch den Bebauungsplan auch nicht begründet. Bei baulichen Veränderungen oder Nutzungsänderungen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu prüfen, ob der Hochwasserschutz gesichert ist.	teilweise berücksichtigen
---	--	----------------------------------

21.5 <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 nehmen
B.1 - 22 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH (LLUR) / Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 14.07.2015 und 12.01.2015)		
22.1 <u>Keine grundsätzlichen Bedenken</u> Zu den mir vorgelegten o.g. Planungsunterlagen habe ich aus Sicht des Immissionsschutzes keine grundsätzlichen Bedenken und keine neuen Gesichtspunkte. Es gilt die Stellungnahme vom 12.01.2015.	Aufgrund der abgegebenen Stellungnahme vom 14.07.2015 ist in den folgenden Pkt. 22.2 bis 22.4 die Stellungnahme vom 12.01.2015 aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB aus diesem Verfahren erneut aufgenommen.	zur Kenntnis nehmen
22.2 <u>Hinweis auf Werftgenehmigung (GE₃)</u> Ich merke 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 Werftgenehmigung, die z. Zt. nicht ausgeschöpft wird, aber jederzeit wieder aktiviert werden kann.	Die tatsächliche Ausweisung der Gebiete 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. 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.	zur Kenntnis nehmen
22.3 <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,	zur Kenntnis nehmen

	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. Im Zusammenhang mit der Erläuterung zum Wohnhaus Einsiedelstraße 22 erfolgen Darstellungen der derzeitigen Situation (siehe Kap. 2.5).	
22.4 <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 nehmen
B.1 - 23 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH (LLUR) / Geologischer Dienst (Schreiben vom 29.07.2015)		
23.1 <u>Keine Funktion als Träger öffentlicher Belange</u> Die Abteilung 6 Geologie und Boden des LLUR nimmt nicht die Funktion eines Trägers öffentlicher Belange wahr. Zuständig sind die unteren Bodenschutzbehörden der Kreise und kreisfreien Städte.	Die untere Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck wurde ebenfalls beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben (siehe Pkt. B.1 - 4 dieses Prüf- und Abwägungsberichtes).	zur Kenntnis nehmen
B.1 - 24 Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 29.07.2015)		
24.1 <u>Keine Bedenken</u> Im Bereich des Bebauungsplangebietes sind keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG vorhanden.	---	zur Kenntnis nehmen
B.1 - 25 NABU Lübeck / NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 05.08.2015)		
25.1 <u>Denkmalschutz - Tudorhallen</u> Zu Kap. 2.3.2 - Schiffsbauhallen – der Begründung wird angemerkt, dass die Aussage "schlechter Zustand" die jetzige Situation beschönigt. Wegen der denkmalpflegerischen Bedeutung der Tudorhalle sollte die Zustandsbeschreibung treffender sein, da in dem Umsetzungszeitraum dieses Bebauungsplanes ohne substanzerhal-	Den Zustand der Denkmale ausführlich zu beschreiben, ist nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes. Die Denkmäler werden nachrichtlich übernommen. Die Zuständigkeit bezüglich der Pflege und des Erhalts bzw. der Kontakt und die Zusammenarbeit diesbezüglich mit den Eigentümern von Kulturdenkmälern obliegen der Unteren Denkmalschutz-	nicht berücksichtigen

tende Maßnahmen dieses Gebäude eher kurzfristig abgängig sein dürfte.	behörde.	
25.2 <u>Denkmalschutz - Einsiedelstr. 23a -31b</u> Zu dem einfachen Kulturdenkmal "Einsiedelstr. 23a -31a" fehlt jeder Hinweis. Hier wäre abzuklären, ob dieser Komplex nach dem neuen Denkmalschutzgesetz weiterhin die Denkmaleigenschaft behalten wird.	Dieser Anmerkung wird widersprochen. Die Untere Denkmalschutzbehörde hat die Denkmalwürdigkeit des Gebäudeensembles Einsiedelstr. 23a -31b bereits geprüft. Das Ergebnis der Prüfung sowie weitergehende Informationen zum Gebäudebestand sind unter Kap. 2.3 der Begründung bereits im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausgeführt: „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 Selbstversorgergärten 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 nach DSchG auszuweisen.“	Klarstellung/ bereits berücksichtigt
25.3 <u>Hochwasserschutz</u> Zu Kap. 2.4.4 in Verb. mit Kap. 6.3.6 und Kap. 5.11 der Begründung: Die Annahme einer ausreichenden Höhe von 3,00 bzw. 3,50 m auf der Grundlage der Richtlinie 2007/60/EG sollte überprüft werden. So lag das Ostseehochwasser von Nov. 1872 im Lübecker Stadtgebiet deutlich über 3 m. Für das vergangene und zukünftige Jahrhundert müsste mindesten $2 \times 0,25 = 0,50$ m säkularer Meeresspiegelanstieg hinzugerechnet werden. Im Zuge der Klimaveränderung müsste wahrscheinlich der Anstieg für das zukünftige Jahrhundert nach oben korrigiert werden. Für die Überprüfung sollte die zuständige Landesbehörde eingeschaltet werden. Zumindest der Wert für Wohnbebauung und Lagerung wassergefährdender Stoffe sollte ggf. korrigiert werden.	Die zuständigen Träger öffentlicher Belange in Bezug auf den Hochwasserschutz und daraus zu fordernde Vorgaben im Rahmen von Bauleitplanverfahren sind für die Hansestadt Lübeck die Untere Wasserbehörde sowie der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein. Beide Institutionen wurden im Rahmen dieses Verfahrens beteiligt und haben ihre Stellungnahmen abgegeben. Der Umgang mit den enthaltenen Anregungen und Bedenken ist diesem Prüf- und Abwägungsbericht zu entnehmen.	teilweise berücksichtigen
25.4 <u>Bebauungshöhen</u> Zu Kap. 5.2.2 in Verb. mit Kap. 6.3.7 der Begründung:	Hinsichtlich der zulässigen Bebauungshöhen basiert der Bebauungsplan auf einem differenzierten Höhenkonzept, dass gleichermaßen die Höhen vorhandener Gebäude und sonstiger baulicher	Klarstellung/ nicht berücksichtigen

Den festgelegten Bebauungshöhen zur Sicherung der Sichtachsen und Blickbeziehungen insbesondere auf die Lübecker Altstadt fehlt Plausibilität und Nachvollziehbarkeit. Insbesondere erscheint die Festlegung für den Kernbereich des Bebauungsplanes 30,00 m zu hoch. Die Unschädlichkeit der Bauhöhen sollte in einer separaten Untersuchung nachgewiesen werden.	Anlagen wie Silos berücksichtigt, als auch die für das Plangebiet relevanten Sichtbeziehungen in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ auf die Stadtsilhouette von umliegenden Sichtpunkten und Strecken. Darüber hinaus wird dieser Belang außerdem mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt. Die Höhenangaben beziehen sich nicht auf absolute Gebäudehöhen, sondern auf Normalhöhennull (NHN), welches in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel ist. Der unmittelbar an den Wallhafen und die Untertrave angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist starke topographische Unterschiede mit Geländehöhen zwischen 1,5 m und 12,0 m über Normalhöhennull (ü.NHN) auf. Beispielhaft liegt der First des denkmalgeschützten Küsel'schen Palais (Einsiedelstraße 10, absolute Gebäudehöhe ca. 15,0 m) bereits im Bestand bei einer Höhe von ca. 27,0 m ü.NHN, weil in diesem Bereich die Oberkante der Geländehöhe (Bodenniveau) bereits bei ca. 12,0 m ü.NHN liegt. In diesem Verhältnis ist auch die maximale Bebauungshöhe von 30,0 m ü.NHN in Teilen des Kernbereiches des Bebauungsplanentwurfes zu beurteilen. Im Bereich der Sichtachse von der Eric-Warburg-Brücke auf die Altstadt springen die künftigen Baufenster von der Kaikante deutlich zurück und sind in der Nähe der Uferkante mit Bebauungshöhen von maximal 17,0 m ü.NHN begrenzt. Entlang der Einsiedelstraße orientieren sich die zulässigen Bebauungshöhen am Bestand (im Mittel ca. 25,0 m ü.NHN). Nur im Kern des Gewerbegebietes sind Bebauungshöhen von maximal 30,0 m ü.NHN 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 ü.NHN vor. Die Notwendigkeit einer über das bestehende Konzept hinaus gehenden Untersuchung zu künftig zulässigen Bebauungshöhen ist nicht erkennbar.	
25.5 <u>Fuß- und Radweg entlang der Kaikante</u>	Die Möglichkeit der Umsetzung des ursprünglich geplanten Fuß- und Radweges entlang der Kaikante wurde bereits gründlich ge-	nicht berücksichtigen

Zu Kap. 5.3.2 in Verb. m. Kap. 5.5 der Begründung: Der Wegfall des ursprünglich geplanten Fuß- und Radweges ist ausgesprochen bedauerlich, weil er das Erlebnis einer historischen Industrielandschaft in Verbindung mit dem ökologisch bedeutsamen Fließgewässer Trave eröffnet hätte. Somit sollte nochmals geprüft werden, hierfür eine Lösung zu finden, die mit den Sicherheitsanforderungen eines Hafens vereinbar ist.	prüft. Im Ergebnis ist dieses Planungsziel mit den Sicherheitsanforderungen des Hafens und der betroffenen Betriebe nicht vereinbar. Als langfristiges städtebauliches Ziel ist der Uferweg in der aktuellen Begründung aufgezeigt.	
25.6 <u>Faunistische Potentialabschätzung, Biotopkartierung</u> Zu Kap. 6 der Begründung: In diesem Abschnitt wird mehrfach auf die faunistische Potentialabschätzung Bezug genommen (auf den Seiten 42, 48, 49, 50). Inhaltlich werden aber kaum nachverfolgbare konkrete Aussagen bezüglich der Biotopkartierung vom 7.5.2013 mit Ergänzung vom 26.3.2015 getroffen. U.a. werden Aussagen zum Brutvorkommen vom Flussregenpfeifer vermisst. Auch Hinweise zum Rotmilan als Nahrungsgast sollten aufgenommen werden. Zudem sollten die auf S. 43 angesprochenen Ausgleichsmaßnahmen transparent und "griffig" dargestellt werden. Die auf S. 48 angesprochenen vier seltenen Pflanzenarten sollten wenigstens genannt werden.	Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung werden in Kap. 6.3.3 der Begründung ausführlich dargestellt. Die faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung wurden im Laufe des Bauleitplanverfahrens überarbeitet. Die FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet „Travetal“ wurde ergänzend erstellt. Die angesprochenen vier seltenen Pflanzenarten werden namentlich in der Begründung ergänzt.	teilweise berücksichtigen
B.1 - 26 Deutsche Bahn Netz AG, Regionalbereich Nord (Schreiben vom 22.07.2015)		
26.1 <u>Keine Zuständigkeit</u> Da die Bearbeitung nicht in unseren Aufgabenbereich fällt, sondern von dem Kompetenzteam Baurecht Bauleitplanung bei der DB Immobilien liegt, haben wir die Unterlagen an folgende Adresse weitergeleitet. (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Hammerbrookstr. 44, 20097 Hamburg)	Die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien wurde zeitgleich im Verfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme abgegeben.	zur Kenntnis nehmen
B.1 - 27 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord (Schreiben vom 22.01.2015 / 14.08.2015)		
27.1 <u>Gültigkeit der bisherigen Stellungnahme</u> Unsere Stellungnahme vom 22.01.2015 (Az.: TÖB-HH-14-5055) behält weiterhin ihre Gültigkeit.	Aufgrund der abgegebenen Stellungnahme vom 14.08.2015 ist in den folgenden Pkt. 27.2 bis 22.3 die Stellungnahme vom 22.01.2015 aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB aus diesem Verfahren erneut aufgenommen.	zur Kenntnis nehmen
27.2 <u>Keine Bedenken bei Beachtung der Hinweise</u> Gegen das geplante Vorhaben bestehen bei Beachtung und Einhal-	---	zur Kenntnis nehmen

tung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.		
<u>27.3 Hinweise zu Betrieb und Sicherheit von Bahnanlagen</u> Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	Wichtige Aspekte zu Betrieb und Sicherheit von Bahnanlagen wurden in die textlichen Festsetzungen und Hinweis F – Bahnanlagen aufgenommen.	berücksichtigen
<u>27.4 Feste Fehmarnbeltquerung (FBQ)</u> Durch das Projekt Fehmarnbeltquerung (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 Angaben über künftige Zugzahlen in Zusammenhang mit dem Projekt Feste Fehmarnbeltquerung wurden in die lärmtechnische Untersuchung zum Verkehrslärm eingestellt.	berücksichtigen
<u>27.5 Sonstige Hinweise</u> 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 Personen 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	Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant und werden zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

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.		
B.1 - 28 Deutsche Telekom Technik GmbH / Telekom Deutschland GmbH (Schreiben vom 13.07.2015 / 06.01.2015)		
28.1 <u>Keine Bedenken</u> Gegen die Planung bestehen keine Bedenken (siehe auch Schreiben vom 06.01.2015).	---	zur Kenntnis nehmen
B.1 - 29 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben vom 15.07.2015)		
29.1 <u>Keine Bedenken</u> Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen sind vom Planungsvorhaben nicht betroffen.	---	zur Kenntnis nehmen
B.1 - 30 Bundesnetzagentur (Schreiben vom 16.07.2015 und 15.07.2015)		
30.1 <u>Zuständigkeit</u> 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 vorgesehenen Baubereich, teile ich Ihnen Folgendes mit:	---	zur Kenntnis nehmen
30.2 <u>Ermittlung betroffener Richtfunkbetreiber</u> Beeinflussungen von Richtfunkstrecken durch neue Bauwerke mit Bauhöhen unter 20 m sind nicht sehr wahrscheinlich. Auf das Einholen von Stellungnahmen der BNetzA zu Planverfahren mit geringer Bauhöhe kann daher allgemein verzichtet werden. Im vorliegenden Fall wird diese Höhe jedoch erreicht bzw. überschritten.	---	zur Kenntnis nehmen

Die BNetzA teilt u.a. gemäß § 55 des Telekommunikationsgesetzes (TKG) vom 09.05.2012 die Frequenzen für das Betreiben von zivilen Richtfunkanlagen zu. Die BNetzA kann 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 Planungsträger in die Lage versetzt, die evtl. betroffenen Richtfunkbetreiber frühzeitig über die vorgesehenen Baumaßnahmen bzw. Flächennutzungen zu informieren. Die im Zusammenhang mit der Bauplanung bzw. der geplanten Flächennutzung erforderlichen Informationen können nur die Richtfunkbetreiber liefern. Aus Gründen des Datenschutzes können diese Angaben nur direkt bei den Richtfunkbetreibern eingeholt werden.		
30.3 Ergebnis der Überprüfung Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben wurde eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Der beigefügten Anlage können Sie die ermittelten Koordinaten (WGS84) des Prüfgebiets (Fläche eines Planquadrats mit dem NW- und dem SO-Wert) sowie das Ergebnis entnehmen. Bei den Untersuchungen wurden Richtfunkstrecken militärischer Anwender nicht berücksichtigt. Diesbezügliche Prüfungsanträge können beim Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Referat Infra I 3, Fontainengraben 200, 53123 Bonn, E-Mail: BAIUDBwToeB@Bundeswehr.org gestellt werden. Die anliegende Übersicht gibt Auskunft über die als Ansprechpartner in Frage kommenden Richtfunkbetreiber. Da das Vorhandensein von Richtfunkstrecken im Untersuchungsraum allein kein Ausschlusskriterium für das Errichten hoher Bauten ist, empfehle ich, die Richtfunkbetreiber in die weiteren Planungen einzubeziehen. Je nach Planungsstand kann auf diesem Wege ermittelt werden, ob tatsächlich störende Beeinträchtigungen von Richtfunkstrecken zu erwarten sind.	Aufgrund der Stellungnahme der Bundesnetzagentur wurde eine Beteiligung der genannten Richtfunkbetreiber nachgeschaltet. Die Beteiligten haben keine weiteren Einwendungen und Anregungen im Rahmen der eingeschränkten Beteiligungsverfahren eingebracht.	bereits berücksichtigt

30.4 <u>Betreiber von Richtfunkstrecken im Bebauungsplangebiet</u> – Bündelungsstelle Maritime Verkehrstechnik, Blenkinsopstraße 7, 24768 Rendsburg – E-Plus Mobilfunk GmbH, E-Plus-Straße 1, 40472 Düsseldorf – Finanzamt Lübeck, Possehlstraße 4, 23560 Lübeck – Innenministerium Schleswig-Holstein, Mühlenweg 166, Haus 12, 24116 Kiel – QSCAG, Weidestraße 122b, 22083 Hamburg – Stadtverwaltung Lübeck, Breite Str. 62, 23552 Lübeck – Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Georg-Brauchle-Ring 23-25, 80992 München – Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf	Die Beteiligten haben keine weiteren Einwendungen und Anregungen im Rahmen der eingeschränkten Beteiligungsverfahren eingebracht.	bereits berücksichtigt
30.5 <u>Aktualität der Auskunft</u> Da der Richtfunk gegenwärtig eine technisch und wirtschaftlich sehr gefragte Kommunikationslösung darstellt, sind Informationen über den aktuellen Richtfunkbelegungszustand für ein bestimmtes Gebiet ggf. in kürzester Zeit nicht mehr zutreffend. Ich möchte deshalb ausdrücklich darauf hinweisen, dass die hiermit erteilte Auskunft nur für das Datum meiner Mitteilung gilt.	---	zur Kenntnis nehmen
30.6 <u>Messeinrichtungen des Prüf- und Netzdienstes</u> Da die angefragte Standortplanung ggf. auch in der Nähe liegende Messeinrichtungen des Prüf- und Messdienstes der BNetzA beeinflusst, habe ich die Anfrage zur ergänzenden Prüfung weitergeleitet an die Bundesnetzagentur Referat 511 (5110-5), Canisiusstr. 21, 55122 Mainz. Durch das Referat 511 wird noch untersucht, ob die notwendigen Schutzabstände zu den vorhandenen funktechnischen Messeinrichtungen der BNetzA eingehalten werden. Sollten hier noch besondere Festlegungen zu berücksichtigen sein, werden Sie darüber in einem gesonderten Schreiben in Kenntnis gesetzt.	Eine Stellungnahme seitens des Referates 511 der Bundesnetzagentur ist im Rahmen dieses Beteiligungsverfahrens nicht eingegangen.	zur Kenntnis nehmen
30.7 <u>Hinweis</u> Weiterhin möchte ich noch auf folgenden Sachverhalt aufmerksam machen: Das Telekommunikationsgesetz (TKG) vom 22.06.2004 sieht für die Verlegung öffentlichen Zwecken dienender Telekom-	Die Deutsche Telekom Technik GmbH, die Telekom Deutschland GmbH sowie die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH wurden in die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB einbezogen und haben gegen die Planung keine Bedenken.	berücksichtigen

munikationslinien (unter- oder oberirdisch geführte Telekommunikationskabelanlagen) ein unentgeltliches Wegerecht (§ 68 ff. TKG) vor. Kenntnisse von Bebauungsplänen könnten daher für die Betreiber dieser Telekommunikationslinien von Interesse sein, um eigene Planungen durchzuführen. Aus der Sicht der Kommunen könnte diese frühzeitige Beteiligung hinsichtlich der Erstellung der Infrastruktur von Vorteil sein. Die Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien erfüllen im Sinne des Art. 87f GG einen Versorgungsauftrag des Bundes und nehmen somit "öffentliche Belange" wahr. Meines Erachtens müssen jedoch nicht alle Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien beteiligt werden. Ich empfehle jedoch, die in dem entsprechenden Landkreis tätigen Betreiber öffentlicher Telekommunikationslinien sowie die Betreiber, die die Absicht zur Errichtung solcher Linien bekundet haben, zu beteiligen.		
B.1 - 31 Wasser- und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 14.07.2015)		
31.1 <u>Keine grundsätzlichen Bedenken</u> Gegen den o.g. Bebauungsplan habe ich grundsätzlich keine Bedenken. Der Vollständigkeit halber möchte ich auf die Kabellage der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung "Bahnhof - Bauhof" auf dem Gelände der DB und der Hafenbahn hinweisen (s. Anlage).	Die Kabellage verläuft entlang des Gleiskörpers auf Bahngelände und ist von den aktuellen Planungen voraussichtlich nicht betroffen.	zur Kenntnis nehmen
31.2 <u>Hinweise zu baulichen Anlagen auf Wasserflächen</u> Zur Wahrung meiner Belange bitte ich Folgendes in den Plan aufzunehmen: Für die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art wie z.B. Stege, Brücken, Buhnen, Bojenliegeplätze usw., die sich über die Mittelwasserlinie hinaus in den Bereich der Bundeswasserstraße erstrecken, ist eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBl. I S. 962) erforderlich.	Die Wahrung dieses Belanges ist bereits durch andere gesetzliche Vorschriften wie das Bundeswasserstraßengesetz oder andere Genehmigungsverfahren (z.B. bauordnungsrechtliche Verfahren) abgedeckt.	nicht berücksichtigen
31.3 <u>Bauliche Anlagen aller Art in Ufernähe</u> Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) WaStrG weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass	Die Anregung wurde bereits in Form des Hinweises E - Gewässer- und Wasserstraßennutzung in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes aufgenommen.	bereits berücksichtigt

geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.		
---	--	--

Teil B.2 Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zu Bebauungsplaninhalten und/oder mit bebauungsplanrelevanten Hinweisen Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Beschlussvorschlag
B.2 - 32 Gollan Recycling GmbH und Einsiedelstr. Grundbesitz GmbH (Schreiben vom 29.07.2015) (anwaltlich vertreten)		
<u>32.1 Allgemeines</u> Die Einsiedelstraße Grundbesitz GmbH ist Eigentümerin der im Grundbuch von Lübeck Blatt 51624 verzeichneten Grundstücke. Die Gollan Recycling GmbH hat sämtliche Grundstücke gemietet und betreibt auf dem Grundstück u.a. in Ausnutzung einer entsprechenden Genehmigung abfallwirtschaftliche Tätigkeiten.	---	zur Kenntnis nehmen
<u>32.2 Festsetzungen zur Art der Nutzung, Teil B, 1.6 bis 1.11</u> Ausgewiesenes Planungsziel ist nach Angaben der Hansestadt Lübeck "eine Bestandssicherung und Begrenzung der maximalen Höhenentwicklung" im Plangebiet. Hierbei wird der bisherige Hafenbereich reduziert auf den südlich gelegenen Bereich SO Hafen, während im Übrigen diverse Gewerbegebiete festgesetzt werden. Das Grundstück unserer Mandantin betrifft die geplanten Gewerbegebiete GE_{2 West}, GE_{2 Ost} und GE_{2 Nord}.	Das Planungsziel der Hansestadt Lübeck für den Bebauungsplanentwurf 04.40.00 – Einsiedelstraße / Roddenkoppel – wird hier verkürzt dargestellt. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 – Einsiedelstraße / Roddenkoppel - soll die Entwicklung des Gebietes mit seiner gewachsenen Gemengelage aus Wohn-, Gewerbe-, und Hafennutzungen sowie die Nähe zu dicht besiedelten Wohnquartieren (St. Lorenz Nord, St. Gertrud) und der Nördlichen Wallhalbinsel unter Berücksichtigung aller bestehenden Nutzungen an die heutigen Anforderungen in Bezug auf den Immissionsschutz angepasst (Lärm, Stäube, etc.) werden.	Klarstellung

	Diesbezüglich sollen die aktuellen gewerblichen Nutzungen und Emissionen im Plangebiet betrachtet und unter Berücksichtigung des Bestandes und der Abwägung privater und öffentlicher Belange Festsetzungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzungen getroffen werden. Dazu gehört auch das Ziel, der Lage des Plangebietes in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ durch baugestalterische Festsetzungen sowie ein differenziertes Höhenkonzept, welches die relevanten Sichtbeziehungen in der Pufferzone auf die Stadtsilhouette berücksichtigt, gerecht zu werden.	
32.3 Umschlag und Lagerung von Abfällen Unsere Mandantin, die Gollan Recycling GmbH, betreibt im Gebiet GE_{2 Mitte} abfallwirtschaftliche Tätigkeiten. Der Bebauungsplanentwurf sieht zu Ziffer 1.6 der textlichen Festsetzungen vor, dass die Lagerung und der Umschlag von Abfällen gem. Abfallverzeichnis-Verordnung, Recyclingstoffen und Schüttgütern in den Teilgebieten GE_{2 Ost} und GE_{2 Mitte} unzulässig sind. Für das Teilgebiet GE_{2 West} des Gewerbegebietes soll indes der Umschlag und die zeitweilige Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gem. Abfallverzeichnis-Verordnung in Hallen zulässig sein, sobald die genehmigten Nutzungen zum Abfallumschlag im GE_{2 Mitte} durch Anzeige der Fertigstellung einer neuen zulässigen Nutzung aufgegeben worden sind, allerdings nur befristet bis zum 31.12.2033. Im Teilgebiet GE_{2 Nord} des Gewerbegebietes sind schließlich nur Vorhaben zulässig, die nicht genehmigungsbedürftig nach § 4 BImSchG sind. Ferner sollen der Umschlag nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gem. Abfallverzeichnis-Verordnung sowie die zeitweilige Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gem. Abfallverzeichnis-Verordnung nur zulässig sein, sobald die genehmigten Nutzungen zum Abfallumschlag in GE_{2 Mitte} durch Anzeige der Fertigstellung einer neuen zulässigen Nutzung aufgegeben worden sind, und dies auch nur befristet bis zum 31.12.2033.	Bereits in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss in März 2011 ist das Planungsziel benannt, abfallrechtliche Nutzungen im Geltungsbereich auszuschließen. Der Einwander hat in Kenntnis dieser Zielsetzung das ehemalige Batra-Gelände erworben; er wusste zum Zeitpunkt des Erwerbs, dass ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet worden ist, das zum Ziel hat, abfallrechtliche Nutzungen auszuschließen. Die genehmigte abfallrechtliche Nutzung im GE_{2 Mitte} war von dieser Zielsetzung weniger stark berührt, da diese dem Bestandsschutz unterliegt. Die getroffenen Festsetzungen verletzen somit den Antragsteller nicht unzumutbar, da er die Flächen mit der Kenntnis erworben hat, dass hier abfallrechtliche Nutzungen voraussichtlich nicht zulässig sein werden. Er hätte von dem Erwerb der Flächen somit Abstand nehmen können, wenn er zu dem Schluss gekommen wäre, dass die Zielsetzung des Bebauungsplanes für ihn keine adäquaten wirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten offeriert. Die Hansestadt Lübeck hat im Fortgang der dann folgenden Abstimmungen mit dem Erwerber eine abfallwirtschaftliche Nutzung insoweit als noch zielkonform mit dem Aufstellungsbeschluss beurteilt, wenn Sie analog der Waggonwerkstatt der NRS befristet bis 2033 ausgeübt wird und wenn die genehmigte abfallrechtliche Nutzung im Gegenzug aufgegeben wird (Verlagerung). Nach den Festsetzungen des ausgelegten Bebauungsplanentwurfes sollten somit die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, die abfallrechtlichen Nutzungen, für die zurzeit	teilweise berücksichtigen

	im GE_{2 Mitte} eine Genehmigung besteht, befristet auf die Fläche GE_{2 West} zu verlagern. Hierzu gab es mit der Gollan Recycling GmbH und Einsiedelstr. Grundbesitz GmbH einen einvernehmlichen Abstimmungsprozess. Die Eigentümerin und die Hansestadt Lübeck sind aufgrund dieser hier vorliegenden kritischen Stellungnahme zur festgesetzten Befristung bis zum 31.12.2033 im Bebauungsplanentwurf nunmehr übereingekommen, diese in einem gemeinsamen Vertrag verbindlich zu regeln und nicht mehr in Form einer Festsetzung in den Bebauungsplan. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entfällt somit die Befristung nach § 9 Abs. 2 BauGB. Die Festsetzungen werden dahin gehend geändert, dass künftig der Umschlag und die Lagerung von Abfällen im GE_{2 West} ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Nutzungen können z.B. dann seitens der Hansestadt Lübeck ausnahmsweise zugelassen werden, wenn über die Menge im Hinblick auf die vorhandene Erschließungskapazität Einvernehmen erzielt wird. Darüber hinaus wird auch die verbindliche Aufgabe der abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten im Teilgebiet GE_{2 Mitte} bei Aufnahme von abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten im Teilgebiet GE_{2 West} in das vereinbarte Vertragswerk aufgenommen.	
32.4 <u>Festsetzungen zur Art der Nutzung, Teil B, 1.6</u> Vorstehende Festsetzungen verletzen unsere Mandanten in ihren Rechten, da bezogen auf die Gollan Recycling GmbH auf dem vorgenannten Standort letztlich vernichtet wird, im Übrigen unzumutbar in bestehende Rechte unserer Mandantin eingegriffen, erst recht allerdings das selbst gesetzte Planungsziel verfehlt wird.	Zur Verletzung von Rechten siehe Prüfergebnis zu 32.3. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die abfallrechtlichen Nutzungen, für die zurzeit im GE_{2 Mitte} Genehmigungen bestehen, auf die Flächen GE_{2 West} und GE_{2 Nord} zu verlagern. Hierzu gab es mit der Gollan Recycling GmbH und Einsiedelstr. Grundbesitz GmbH einen einvernehmlichen Abstimmungsprozess. Der Vorwurf der Vernichtung der Geschäftsgrundlage der Gollan Recycling GmbH wird zurückgewiesen. Eine gewerbliche Nutzung der Grundstücke des Einwenders im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.40.00 ist planungsrechtlich umfangreich möglich, lediglich die abfallwirtschaftlichen Nutzungen sind bis	Klarstellung/ nicht berücksichtigen

	2033 befristet. Unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes ist es aus städtischer Sicht erforderlich, abfallrechtliche Nutzungen sowie die Lagerung und den Umschlag von Schüttgütern entlang der Kaikante des Plangebietes künftig soweit als möglich auszuschließen. Dies begründet sich auch durch die Nähe zur gegenüber liegenden Nördlichen Wallhalbinsel (NWHI) mit den dort planungsrechtlich zulässigen Wohnnutzungen.	
<u>32.5 Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB</u> Die genannten Festsetzungen, insbesondere die Festsetzungen zu den Ziffern 1.7 und 1.8, begegnen umfassenden rechtlichen Bedenken. Zwar kann gem. § 9 Abs. 2 BauGB "in besonderen Fällen" festgesetzt werden, dass bestimmte im Bebauungsplan festgesetzte bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen entweder (Nr. 1) nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind oder (Nr. 2) bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Sogenannte "Baurechte auf Zeit" sind aber nur bei Vorliegen der in § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB beschriebenen Voraussetzungen zulässig. Dies bedeutet zum einen, dass derartige Festsetzungen nur aus städtebaulichen Gründen erlassen werden können, d.h. das Instrumentarium nicht eingesetzt werden darf, um Ziele durchzusetzen, die nicht mit der Nutzung von Grund und Boden zusammenhängen. Wirtschaftliche Gründe rechtfertigen es regelmäßig nicht, Nutzungen zu befristen oder von Bedingungen abhängig zu machen. Vorstehend ist zu berücksichtigen, dass Hintergrund der Befristung die Laufzeit eines Mietvertrages zwischen der Hansestadt Lübeck und der LHG-SG/ NRS ist. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31.12.2023 sowie eine zehnjährige Verlängerungsoption (vgl. nur Beteiligungsauswertung nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB, Stand: 06.05.2015, Seite 28/104). Hierzu heißt es in der Begründung (Seite 8), dass die Flächen auf der Südspitze des Geltungsbereiches sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden und von der Lübeck Port Authority (LPA) verwaltet wird. Auf diesen Flächen hat sich die Firma Nordic Rail Service	Die nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB festgesetzte zeitlich begrenzte Nutzung abfallwirtschaftlicher Nutzungen entfällt, weitere Erläuterungen siehe unter 32.3. Die Möglichkeit der befristeten Nutzung erfolgt über einen Vertrag zwischen der Eigentümerin der Flächen und der Hansestadt Lübeck.	berücksichtigen

(NRS) angesiedelt, die eine Waggonwerkstatt mit Reparatur und Wartung von Güterwagen betreibt. LPA hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bereich um einen planfestgestellten Hafenbereich handelt und die Zulässigkeit bauleitplanerischer Festsetzungen zutreffend in Frage gestellt. LPA hat ferner darauf hingewiesen, dass derzeit an einem neuen Hafenentwicklungsplan mit einem Zeithorizont bis 2030 gearbeitet werde und (erste) Ergebnisse für Ende 2016 zu erwarten seien, ein Vorgriff auf diesem noch zu erarbeitenden Abwägungsprozess allerdings nicht möglich sei (Blatt 25/104 Auswertung, Stand: 06.05.2015). Hieraus resultiert, dass die Hansestadt Lübeck für den 31.12.2033 nicht von einer städtebaulichen Zäsur oder von einer Änderung der städtebaulichen Situation ausgehen kann, mithin bloße fiskalische Interessen (hier: Ablauf eines Mietvertrages) die Befristung steuern. Selbst wenn man von einer allgemeinen städtebaulichen Zielsetzung ausgehen wollte, sind befristete oder bedingte Festsetzungen nur "in besonderen Fällen" zulässig. Voraussetzung ist das Vorliegen einer atypischen städtebaulichen Situation, welche im Einzelfall von der Stadt eine besondere Reaktion im Bebauungsplan verlangt. Eine derartige Sachlage besteht nicht.		
<u>32.6 Bebauungsplan ist nicht erforderlich nach § 1 Abs. 3 BauGB</u> Nach dem Ziel und Zweck der Planung sollen Standorte für die bestehenden Gewerbebetriebe gesichert werden, soll die Hafennutzung entlang der Kaikante im Wallhafen gesichert werden, sollen schließlich Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe-/ Hafennutzung und den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen begrenzt werden, ein weitgehender Ausschluss von Einzelhandelnutzungen zum Schutz des Lübecker Zentrenkonzeptes erfolgen, Anwohner von unzumutbaren Lärmbelästigungen geschützt und die Bebauungshöhen zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen der Stadtansichten auf das UNESCO-Welterbe "Lübeck Altstadt" begrenzt werden. Schließlich wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die abfallwirtschaftlichen Nutzungen mit Rücksicht auf die Bestandsnutzungen eingeschränkt werden sollen, um	In den Teilbereichen des Gewerbegebietes zwischen Einsiedelstraße und Trave gibt es über lange Zeiträume bestehende gewerbliche Nutzungen mit umfangreichen Genehmigungen. Diese genießen Bestandsschutz. Die damit verbundenen genehmigten möglichen Emissionen seitens der Betriebe lassen eine Ansiedlung von sensibleren Nutzungen wie z.B. Wohnnutzungen auf diesen Teilflächen planungsrechtlich nicht zu. Um eine Ausweitung emissionsintensiver gewerblicher Nutzungen zu verhindern und dem heutigen Anspruch an Immissionsschutz bestehender Nutzungen gerecht zu werden, ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 04.40.00 erforderlich. Nur so können die Voraussetzungen für eine langfristige Entwicklung hin zu sensibleren Nutzungen geschaffen werden.	nicht berücksichtigen

das Gebiet langfristig für eine städtebauliche Entwicklung zu öffnen, die dem innerstädtischen Standort gerecht wird. Allein diese Formulierung macht deutlich, dass die Stadt - was tatsächlich auch der Fall ist - die planerische Zielsetzung verfolgt, jedenfalls größere Teile des Bebauungsgebietes einer dem innerstädtischen Standort gerecht werdenden Wohn- und Mischgebietsnutzung zuzuführen. Hiervon ausgehend, erweist sich der Bebauungsplan in der jetzt vorliegenden Konzeption und mit dem jetzt vorliegenden Inhalt als nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.		
32.7 Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB Erst recht liegt keine atypische Situation vor, die insoweit ein Baurecht auf Zeit rechtfertigen könnte. Die Hansestadt Lübeck verfolgt eine Entwicklung, die darauf gerichtet ist, die Wohn- und Mischgebiete im Bereich der nördlichen Wallhalbinsel und in St. Lorenz-Nord auf wesentliche Teile des hier in Rede stehenden Gebietes zu erweitern. Das ist uneingeschränkt zu begrüßen, verlangt der Stadt dann allerdings die planerische Bewältigung ab. Keinesfalls kann die Stadt sich hier auf den Standpunkt stellen, sich dieser Aufgabe zu entledigen und bestimmte Nutzungen nur auf Zeit zuzulassen, weil diese nach Auffassung der Stadt dieser späteren, aktuell aber nicht verfolgten Entwicklung entgegenstehen oder entgegenstehen könnten. Es geht hier letztlich um eine städtebauliche Standardsituation, die jedenfalls nicht mit den Mitteln des Baurechts auf Zeit gelöst werden kann.	Eine Erweiterung der Wohn- und Mischgebiete auf Teilflächen des Plangebietes zwischen Einsiedelstraße und Trave ist nicht aktuelles Planungsziel der Hansestadt Lübeck. Planungsziel ist die Festsetzung eines ein Gewerbegebiet mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln und dem Ausschluss abfallrechtlicher Nutzungen. Dieses Ziel ist in der innerstädtischen Lage des Gebiets begründet, siehe hierzu bereits die Begründung zum Aufstellungsbeschluss.	nicht berücksichtigen
32.8 Verlagerung der abfallwirtschaftlichen Nutzungen Auf einen weiteren Aspekt ist in diesem Zusammenhang hinzuweisen: Nach den Festsetzungen Teil B Ziff. 1.7 und 1.8 wird zwar für das Teilgebiet GE_{2 West} der Umschlag und die zeitweilige Lagerung nicht gefährlicher und gefährlicher Abfälle zugelassen, dies jedoch von vornherein befristet bis zum 31.12.2033 und auch nur für den Fall, dass im Bereich der bisherigen abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten im Teilgebiet GE_{2 Mitte} die "Fertigstellung einer neuen zulässigen Nutzung die ursprüngliche abfallwirtschaftliche Tätigkeit aufgegeben	Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die abfallrechtlichen Nutzungen, für die zurzeit im GE_{2 Mitte} Genehmigungen bestehen, auf die Flächen GE_{2 West} zu verlagern und im GE_{2 Nord} einen Wertstoffhof errichten zu können. Hierzu gab es mit der Gollan Recycling GmbH, der Einsiedelstr. Grundbesitz GmbH sowie den Entsorgungsbetrieben einen einvernehmlichen Abstimmungsprozess. Die Eigentümerin und die Hansestadt Lübeck sind bezüglich der Befristung bis zum 31.12.2033 übereingekommen, diese in einem gemeinsamen Vertrag verbindlich zu regeln. Auch eine Möglich-	teilweise berücksichtigen

worden ist. Dies setzt voraus, dass zunächst eine zulässige bestandsgeschützte Nutzung aufgegeben wird, ferner eine neue Nutzung genehmigt und ausgeübt wird und erst dann eine entsprechende abfallwirtschaftliche Tätigkeit ins Genehmigungsverfahren gegeben werden kann. Bei dem dann realistischerweise verbleibenden Zeitraum von zehn bis zwölf Jahren ist eine wirtschaftlich zumutbare Nutzung unter Berücksichtigung der erforderlichen Investitionen nicht möglich. Insoweit ist festzustellen, dass unsere Mandantinnen - das gilt für alle Gesellschaften der Gollan-Gruppe - eine Nutzung entsprechend Ziffer 1.7 zu keinem Zeitpunkt umsetzen würden. Der Bebauungsplan wäre daher von vornherein hinsichtlich dieser Festsetzung ohne jede Funktion. Entsprechendes gilt im Übrigen auch für das Teilgebiet GE_{2 Nord}. Unsere Mandantin Gollan Recycling GmbH steht hier mit dem Bereich Stadtentsorgung der Hansestadt Lübeck in Verbindung und es ist verhandelt, dass unsere Mandantin die einen Recyclinghof erstellt und diesen mit einer Laufzeit von zunächst bis zum 31.12.2033 an den Bereich Stadtentsorgung vermietet. Mit den Festsetzungen zu Ziffer 1.8 wären sämtliche Investitionen nach Ablauf der Mietzeit nicht mehr nutzbar, obwohl es auch im Interesse des Bereichs Stadtentsorgung liegt, den Standort über das Jahr 2033 hinaus zu betreiben. Mangels Verschaffung der Möglichkeit einer nachfolgenden abfallwirtschaftlichen Nutzung würden unsere Mandantinnen daher von dem Vorhaben absehen müssen. Der Bebauungsplan wäre daher von vornherein hinsichtlich dieser Festsetzung ohne jede Funktion. Die Gollan Recycling GmbH hat das Gesamtareal gemietet, um auf dem Gelände vornehmlich abfallwirtschaftliche Tätigkeiten auszuführen. Würde die Gollan Recycling GmbH den hier in Rede stehenden Festsetzungen Ziffer 1.7. und Ziffer 1.8 Folge leisten, würde dies zwingend dazu führen, dass sie ihre abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten mit Ablauf des Jahres 2033 insgesamt nicht mehr auf dem Grundstück ausüben könnte, dies unabhängig von einer etwa nachfolgenden städtebaulichen Entwicklung und den Inhalten dieser städtebaulichen Entwicklung. Die wirtschaftliche Existenz dieses Standortes würde damit spätestens mit Ablauf des Jahres 2033	keit, die abfallwirtschaftlichen Nutzungen ohne Zeitverzug nahtlos vom GE_{2 Mitte} hin zum GE_{2 West} zu verlagern, ist Bestandteil des vereinbarten Vertragswerkes. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entfällt die Befristung nach § 9 Abs. 2 BauGB. Die Festsetzungen werden dahin gehend geändert, dass künftig der Umschlag und die Lagerung von Abfällen im GE_{2 West} ausnahmsweise zugelassen werden können. Für die aktuellen Nutzungsgenehmigungen besteht Bestandschutz. Der Vorwurf der Vernichtung der Geschäftsgrundlage der Gollan Recycling GmbH wird zurückgewiesen, siehe hierzu auch die Ausführungen zu 32.3. Voraussichtlich verbleiben zwischen Rechtsgültigkeit des Bebauungsplanes 04.40.00 und Dezember 2033 noch 18 Jahre. Genehmigungsverfahren und Umsetzung der benannten, beabsichtigten Vorhaben für die Teilgebiete GE_{2 West} und GE_{2 Nord} sind zeitnah möglich. Der Zeitraum, in dem abfallwirtschaftliche Nutzungen wirtschaftlich betrieben werden können, beläuft sich demnach auf mindestens 15 bis 17 Jahre. Eine gewerbliche Nutzung im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.40.00 der Grundstücke des Einwenders ist planungsrechtlich jederzeit möglich, lediglich die abfallwirtschaftlichen Nutzungen sind bis 2033 befristet.	
---	---	--

zerstört werden. Letztlich laufen die Festsetzungen auf eine völlige Einstellung der abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten hinaus. Unsere Mandantin, die Gollan Recycling GmbH, betreibt allerdings auf dem Gelände der Einsiedelstraße Grundbesitz GmbH abfallwirtschaftliche Tätigkeiten, dies aufgrund bestehender Genehmigungen. Diese zulässig ausgeübten Nutzungen sollen nunmehr nach den Festsetzungen gem. Ziffer 1.6 künftig unzulässig sein. Damit kann unsere Mandantin zwar weiterhin im Rahmen der bestandsgeschützten Nutzung weiterhin ihrem Gewerbe nachkommen, jedwede Entwicklungsmöglichkeiten sind unserer Mandantin jedoch abgeschnitten. Letztlich führt dies dazu, dass unsere Mandantin ihre Nutzung mit zunehmender Zeitdauer nicht mehr wirtschaftlich ausüben kann und daher ihrem Betrieb die Existenzgrundlage entzogen wird. Dabei geht die Hansestadt selbst davon aus, dass die Standorte GE_{2 West} und GE_{2 Nord} für abfallwirtschaftliche Tätigkeiten geeignet sind. Immerhin sollen hier u. a. die planerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass ein größerer Recyclinghof anstelle der dann künftig wegfallenden Recyclinghöfe in der Kanalstraße und in der Schwartauer Allee entstehen kann. Die Begrenzung einer derartigen Nutzung bis ins Jahr 2033 ist jedoch weder städtebaulich noch nach der Zielsetzung, wie sie sich aus der Begründung dieses Entwurfes ergibt, nachvollziehbar. Ungeachtet des Inhalts der städtebaulichen Entwicklung ist kein vernünftiger Grund ersichtlich, abfallwirtschaftliche Tätigkeiten in dem hier in Rede stehenden Plangebiet und namentlich auf dem Grundstück unserer Mandantinnen künftig zu untersagen. Sollte sich die städtebauliche Entwicklung im Sinne der bisherigen industriellen und gewerblichen Hafennutzung festigen, kann der Ausschluss der hier in Rede stehenden Tätigkeiten von Beginn an nicht nachvollzogen werden. Die Frage der Zulässigkeit abfallwirtschaftlicher Tätigkeiten im Plangebiet kann sich möglicherweise anders darstellen, wenn künftig eine andere städtebauliche Entwicklung Platz greift, die einen höheren Schutzanspruch gegenüber gewerblichen Nutzungen bzw. bestimmten gewerblichen Nutzungen auslöst. Das ist allerdings gegenwärtig nicht Planungsinhalt. Selbst im Falle einer Entwicklung		
---	--	--

zu Wohn- und Mischgebietsnutzungen in einem Teil des Plangebietes würde dies nicht zwingend der Zulässigkeit abfallwirtschaftlicher Tätigkeiten in den an die Einsiedelstraße angrenzenden Gewerbegebieten entgegenstehen. Die hier in Rede stehende Konfliktlage kann letztlich nur entweder ihrer künftigen Entwicklung überlassen werden oder Inhalt städtebaulicher Vereinbarungen werden, wozu unsere Mandantin bereits im Vorfeld uneingeschränkt ihre Bereitschaft erklärt hat. Unsere Mandantin hat frühzeitig darauf hingewiesen, dass sie die abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten dann einstellen würde, wenn im Rahmen einer künftigen Entwicklung zumindest für Teilbereiche des Grundstückes unserer Mandantin Wohn- und Mischgebietsflächen ausgewiesen bzw. festgesetzt würden. Unsere Mandantin hat vorgeschlagen und unterbreitet diesen Vorschlag erneut, die Aufgabe der abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten für den Fall einer bestimmten baulichen Entwicklung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu regeln.		
<u>32.9 Altlastenverdachtsfläche GE₂ Mitte, Teil A</u> Die vorgesehene Festsetzung ist unzutreffend. Die Umweltbehörde der Hansestadt Lübeck hat die Schadstofffreiheit zwischenzeitlich erklärt. Wir gehen davon aus, dass die vorgesehene Festsetzung entsprechend gestrichen wird. Herr Dr. Höhn von der Umweltbehörde Lübeck hat den Hinweis gegeben, dass es mindestens in den Bereichen, in denen unsere Mandantin saniert hat, einen ergänzenden Eintrag "saniert 2015" geben muss. Es handelt sich gemäß Gutachten um die Hallen 5/6/7b / 27. Damit stellt sich die Frage, ob für das Grundstück unserer Mandantin überhaupt noch Verdachtsfälle bleiben. Nach diesseitiger Auffassung ist dies nicht der Fall, was durch die umfangreichen Gutachten, die auch der Hansestadt vorliegen belegt wird, sodass die Festsetzung insgesamt gestrichen werden müsste.	Bei der Kennzeichnung von schadstoffbelasteten Böden nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB handelt es sich nicht um eine Festsetzung, sondern lediglich um eine nachrichtliche Übernahme. Zwischenzeitlich liegt die Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde über den Sachstand vor, dass die bisher im Bebauungsplanentwurf gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), saniert wurden. Die Kennzeichnung ist somit nicht mehr erforderlich und entfällt.	berücksichtigen

<u>32.10 Festsetzungen GE_{2 Nord}, Teil A</u> In Teil A der Planzeichnung des vorliegenden Entwurfes wird als Gebiet GE_{2 Nord} festgesetzt eine kleinere Dreiecksfläche, die nördlich des Gebietes GE_{2 West} anschließt. Die vorhandene Hinweislinie bezieht sich nur auf diese Fläche. Durch eine weitere Hinweislinie sollte klargestellt werden, dass sich die Gebietsbezeichnung auch bezieht auf die Dreiecksfläche südöstlich der Einsiedelstraße, westlich der internen Erschließungsstraße und nördlich des Struckbaches. Der genannte Struckbach ist in dem hier in Rede stehenden Bereich wie auch in seinem nachfolgenden Verlauf verrohrt und verläuft unter Stellplatzflächen wie auch Industrie- und Gewerbehallen. Soweit Baugrenzen für das Gebiet GE_{2 Nord} im Abstand entlang des Verlaufes des Struckbaches vorgesehen werden, entsteht ein der baulichen Nutzung entzogener 10 m breiter Streifen, der einer Nutzung des hier in Rede stehenden Gebietes nahezu unmöglich macht. Durch die Festsetzungen ist jedenfalls die vorgesehene Ansiedlung des Recyclinghofes der Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck nicht möglich, da im Bereich der nach den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine gewerblichen Hauptnutzungen stattfinden dürfen. Die vorgesehenen Baugrenzen entlang des Struckbachverlaufes sind daher zu streichen.	Für die Umsetzung der geplanten Vorhaben Recyclinghof der Gollan Recycling GmbH und Wertstoffhof der Entsorgungsbetriebe ist die Verlagerung des Leitungsrechtes für den verrohrten Struckbach erforderlich. Nach Absprache mit der Eigentümerin der Flächen, den Entsorgungsbetrieben sowie dem zuständigen Bereich Lübeck Port Authority (LPA) wird der Verlauf der Leitungsrechte bezüglich des Struckbaches im Hinblick auf die geplanten Vorhaben in der Planzeichnung geändert. Die Baugrenzen werden entsprechend dem geänderten Verlauf der Leitungsrechte angepasst. Ein Wegfall der Baugrenzen ist nicht möglich, da der Verlauf des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der LPA im Bereich des verrohrten Gewässers von Bebauung frei zu halten ist. Bis zur Umsetzung der geplanten Vorhaben hat der jetzige Verlauf der Leitung Bestandsrecht.	teilweise berücksichtigen
<u>32.11 Überbaubare Grundstücksflächen, GE_{2 Mitte}, Teil A</u> Der Entwurf sieht eine Beschränkung der überbaubaren Flächen des Gebietes GE_{2 Mitte} nach Westen vor, dies im Bereich des Verlaufes der Gasleitung und im Bereich der Fläche um den Bestandsbunker. Eine städtebauliche Rechtfertigung hierfür ist nicht ersichtlich. Der bestehende Bunker steht nicht unter Denkmalschutz. Die Fläche um den Bunker herum wird zum Abstellen von Fahrzeugen, Containern etc. genutzt und verwendet. Die Flächen sind versiegelt. Durch die Festsetzung wird eine gewerbliche Hauptnutzung nicht mehr ermöglicht. Gründe hierfür sind nicht ersichtlich. Gleiches gilt	Der Hochbunker, Einsiedelstraße 6, wurde zwischenzeitlich als Denkmal nach neuem Denkmalschutzgesetz (DSchG) ausgewiesen. Die Kennzeichnung als Denkmal wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und die Begründung entsprechend angepasst. Der Bunker befindet sich zentral auf einer Platzsituation. Die Flächen rund um den Bunker sind aufgrund städtebaulicher und denkmalpflegerischer Belange auch künftig von Bebauung freizuhalten. Der Grundstückstreifen entlang der Gleise der Hafenbahn im GE_{2 Mitte}, der durch den Verlauf der Baugrenzen ebenfalls von Be-	nicht berücksichtigen

für den Bereich der Gasleitung. Die Rechte der Berechtigten sind grundbuchlich gesichert, und zwar durch die im Grundbuch von Lübeck Blatt 51624 in Abt. 11 lfd. Nr. 6 eingetragene beschränkte persönliche Dienstbarkeit, nach welcher die Grundstückseigentümerin verpflichtet ist, die verlegte Gasrohrleitung zu dulden und Bediensteten bzw. Beauftragten das Betreten oder Befahren der Flächen zu gestatten, sowie über der Gasrohrleitung keine Anlagen oder Bauten zu errichten. Mit den vorgesehenen Festsetzungen werden unsere Mandantinnen darüber hinausgehend beschränkt, in dem sie einen weit darüber hinausgehenden Grundstücksstreifen nicht mehr im Wege der Hauptnutzung baulich nutzen können. Die vorgesehenen Baugrenzen sind entsprechend zu streichen. Im Übrigen besteht im Hinblick auf die eingetragene Dienstbarkeit und das insoweit der Berechtigten zustehende dingliche Recht kein städtebauliches Erfordernis für eine entsprechende Reduzierung der überbaubaren Grundstücksflächen.	baugung freigehalten wird, ist erforderlich, um die Erschließung des Teilgebietes GE_{2 Ost} zu sichern. Ein Wegfall der Baugrenzen ist nicht möglich.	
32.12 Überbaubare Grundstücksflächen, GE_{2 Ost}, Teil A Nach dem Entwurf wird nur ein Teil der südlich der Gleisanlagen befindlichen Flächen des Gebiets GE_{2 Ost} zur baulichen Nutzung vorgesehen. Der Abstand der Baugrenze zur Kaianlage ist nicht nachzuvollziehen und städtebaulich auch nicht geboten. Er findet auch keine Entsprechung in den vorhandenen Anlagen an der Untertrave oder im Bereich der Wallhalbinsel. Das Aussparen der östlich an die östliche Baugrenze angrenzenden Fläche ist nicht nachzuvollziehen. Die angrenzende sogenannte Tudor-Halle erfordert jedenfalls einen derartigen Abstand nicht. Die Denkmaleigenschaft der Tudor-Halle ist zwischenzeitlich entfallen. Die Zerstörung der Halle ist bedauerlicherweise in einem Maße fortgeschritten, dass der Halle ein Denkmalwert nicht mehr zukommt. Das wird eine sachverständige Begutachtung jederzeit erweisen.	Der Abstand der südwestlichen Baugrenze des Baufeldes zur Kaikante im Teilgebiet GE_{2 Ost} nimmt städtebaulich den Abstand der Gebäude zur Kaikante auf der gegenüberliegenden Nördlichen Wallhalbinsel wieder auf und begründet sich darin. Die sogenannten Tudorhallen sind als Denkmal nach Denkmalschutzgesetz ausgewiesen. Der Denkmalschutz erstreckt auch auf den Vorplatz bis zur Kaikante, auf dem sich auch historische Krananlagen befinden. Dieses Ensemble erfordert aus denkmalpflegerischen und städtebaulichen Gründen einen Mindestabstand zu angrenzenden Bebauungen. Das Teilgebiet GE_{2 Ost} ist über die ebenerdige Querung der Bahnanlage im Bereich der Hafenbahngleise erschlossen (siehe Planzeichnung). Aus städtebaulichen Gründen in Bezug auf den Denkmalschutz und, um die Erschließung des GE_{2 Ost} sicher zu stellen, kann die nordöstliche Grenze des Baufeldes lediglich bis an die Flucht der Bahnquerung heran reichen. Das Baufeld wird in diesem Sinne	teilweise berücksichtigen

	geringfügig nach Nordosten erweitert.	
32.13 aktuelle verkehrliche Erschließung In der Begründung in dem zur öffentlichen Auslegung vorliegenden Entwurf (Seite 32 f.) wird ausgeführt, dass das Plangebiet bereits verkehrlich erschlossen sei. Die Erschließung erfolge sowohl über Wasser, Schiene als auch über die Straße. Als straßenseitige Erschließung wird die Einsiedelstraße genannt. Zu Ziffer 5.3.2 wird ausgeführt, dass von der Einsiedelstraße eine Privatstraße abzweige, die zu den Flächen der Roddenkoppel führe und über welche die innere Erschließung der gewerblichen Flächen in diesem Gebiet erfolge. Die Begründung führt ferner aus, dass die so beschriebene Erschließung von den aktuellen Nutzungen ausgehe. Weiter heißt es dann allerdings: " ... Für den Fall, dass Vorhaben im Gewerbegebiet beantragt werden sollten, die zu einer erheblichen Zunahme der Verkehre im Knotenpunkt (Einmündungsbereich) und auf der privaten Erschließungsstraße führen, werden gegebenenfalls bauliche Maßnahmen als erforderlich beurteilt. [...] Bei Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung ist es erforderlich, die innere Erschließung des Gebietes zu überprüfen." In der vorgenannten Begründung wird zutreffend angegeben, dass es bei Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung erforderlich ist, die innere Erschließung des Gebietes zu überprüfen. Exakt diese Situation besteht jedoch, denn mit den vorgesehenen Festsetzungen werden bisher nach § 34 BauGB mögliche bauliche Nutzungen eingeschränkt, sollen ausgeübte Nutzungen künftig unzulässig sein und wird durch das Zerschneiden bislang zusammenhängend nutzbarer Flächen zusätzlich eine untergliederte Nutzungsstruktur geschaffen, die von vornherein eine von der bisherigen Nutzung abweichende Entwicklung und damit ebenso zwangsläufig eine Überplanung der Erschließungs- und verkehrlichen Situation erfordert.	Die aktuelle innere Erschließung der südlichen Flächen der Roddenkoppel erfolgt über eine private Erschließungsstraße. Für die aktuelle städtebauliche Situation und Nutzungsstruktur ist die Erschließung leistungsfähig und ausreichend. Das schließt auch die bereits jetzt differenzierten gewerblichen Nutzungen ein. Mit dem in der Begründung beschriebenen Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung ist eine grundlegende Änderung der städtebaulichen Situation gemeint. Sollten im Rahmen eines Strukturwandels die gewerblichen Nutzungen in mittel- oder langfristiger Zukunft an diesem Standort gänzlich neu geordnet werden oder durch die Aufgabe gewerblicher Nutzungen die Möglichkeit für andere Nutzungen offen stehen, muss auch die innere Erschließung der Flächen überprüft und ggf. angepasst werden. Der These, dass aufgrund der getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.40.00 eine Zerschneidung zusammenhängender Flächen erfolgt ist nicht nachvollziehbar. Die Baufelder berücksichtigen im Wesentlichen schon jetzt bestehende Erschließungswege und Leitungsrechte zu Gunsten Dritter. Sämtliche Nutzungen im Plangebiet genießen Bestandsschutz. Eine von den bisherigen Nutzungen abweichende Entwicklung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.40.00 nicht begründet.	nicht berücksichtigen

Die Hansestadt ignoriert das durch ihre eigene Planung zwangsläufig erhöhte und geänderte Verkehrsaufkommen. Dies gilt umso mehr, als in der Begründung selbst angegeben wird, dass bei jedem zur Genehmigung eingereichten Vorhaben (Neubau, Nutzungsänderung etc.) geprüft werden müsse, ob die Erschließung noch ausreichend sei.		
<u>32.14 Freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen</u> Die baugestalterische Festsetzung zu Ziff. 7.1 Satz 1 ist zu streichen bzw. abzuändern. Nach der geplanten Regelung sollen Freistehende Werbeanlagen und Werbefahnen generell unzulässig sein. Aufgrund der Gebietsstruktur und der vorzufindenden Bestandstruktur ist für die Gewerbebetriebe der Einsatz auch freistehender Werbeanlagen nicht dauerhafte Standortnachteile zu erleiden. In der Entwurfsbegründung (vgl. Seite 40 zu 5.8) wird allein ausgeführt, es werden "wegen der Lage innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe "Lübecker Altstadt", und den damit verbundenen Sichtachsen sowie der vorhandenen Kulturdenkmäler im Plangebiet Einschränkungen festgesetzt. Diese Begründung trägt den vollständigen Ausschluss frei stehender Werbeanlagen nicht. Hier können vielmehr einzelne Bereiche ermittelt und bestimmt werden, wo es aufgrund von Auswirkungen auf die genannten Sichtachsen zu einem Ausschluss kommen mag.	Die ortsansässigen Betriebe haben die Möglichkeit, sowohl an der Stätte der Leistung im Plangebiet Werbeanlagen an bestimmten Gebäudeseiten zu errichten, als auch in den Zufahrtsbereichen des Gewerbegebietes, mit Hilfe von wegweisenden Werbetafeln und im Rahmen von Sammeltafeln zu werben. Der Vorwurf der dauerhaften Standortnachteile ist nicht nachvollziehbar.	nicht berücksichtigen
<u>32.15 Werbeanlagen in Bezug auf UNESCO-Welterbe</u> Die baugestalterische Festsetzung zu Ziff. 7.3 ist abzuändern. Nach Ziff. 7.3. Satz 2 sollen selbstleuchtende und angestrahlte Hinweisschilder nur an den nach Süden oder Westen ausgerichteten Gebäudeseiten zulässig sein. Die Regelung schließt willkürlich Hinweisschilder an den übrigen Gebäudeseiten aus und greift damit unzulässig in die Bau- und Gewerbefreiheit unserer Mandantinnen ein. In der Entwurfsbegründung (vgl. Seite 40 zu 5.8) wird ausgeführt, es werden "wegen der Lage innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe "Lübecker Altstadt", und den damit verbundenen Sichtachsen sowie der vorhandenen Kulturdenkmäler im Plangebiet Einschränkungen festgesetzt. Diese Begründung trägt allen-	Der Begriff „Hinweisschild“ ist irreführend. Im Sinne der Klarstellung entfällt der Begriff. Die textlichen Festsetzungen werden dahingehend geändert, dass im Plangebiet künftig Werbeanlagen zulässig sind. Darüber hinaus sind wegweisende Tafeln sowie Sammeltafeln in den Zufahrtsbereichen zulässig. Der Einwand, dass alleine die Ausrichtung der Werbeanlage nach Süden oder Westen nicht aussagekräftig ist, um den Schutz in Bezug auf das UNESCO-Welterbe "Lübecker Altstadt" zu gewährleisten ist nachvollziehbar. Die textlichen Festsetzungen wurden daraufhin wie folgt geändert: „Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig. In ei-	berücksichtigen

falls Gebäudeseiten, die im Randbereich des Plangebietes und den nämlichen Sichtachsen liegen. Die Sichtachsen werden jedoch nicht betroffen von solchen Gebäudeseiten, von denen Wirkungen nur innerhalb des Plangebietes bzw. zwischen den einzelnen Gewerbegebieten des Plangebiets entfaltet werden.	nem Abstand von weniger als 150 m zur Uferkante der Trave sind Werbeanlagen nur an den vom Wasser nicht einsehbaren Gebäudeseiten zulässig.“	
B.2 - 33 Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH und Co. KG (Schreiben vom 27.07.2015) (anwaltschaftlich vertreten)		
<u>33.1 Betriebsbeschreibung</u> Die Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH & Co. KG ist Eigentümerin des im Plangebiet gelegenen Grundstückes Einsiedelstraße 6, 23554 Lübeck, bestehend unter anderem aus den Flurstücken Gemarkung Sl. Lorenz Flur 1, Flurstücke 103, 68/12, 71/2, 71/3, 71/4, 63/21, 63/24, 63/25 und 63/26. Auf diesem Gelände betreibt die Lagerhaus Lübeck Dr Pleines GmbH & Co. KG seit den 1990er Jahren werktags von montags bis samstags 6:00 bis 22:00 Uhr den Umschlag und die Lagerung von Massengütern. Sie verfügt über Getreide- und Düngemittelsilos, Tanks für Flüssigdünger, Hallen für Getreide- und Düngemittellagerung, Außenlagerflächen sowie zusätzliche Lagerflächen für die temporäre Unterbringung von nicht gefährlichen Abfällen. Der Betrieb erfolgt auf der Grundlage von Genehmigungen nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, unter anderem für die Lagerung und den Umschlag von Düngemitteln, Getreide, Holz, Metallschrott sowie gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen. Anlieferung und Umschlag erfolgen an den betriebseigenen Kaianlagen mit Anlegestellen für die gleichzeitige Abfertigung von zwei Massengutfrachtern durch Bagger sowie die entsprechenden Flächen für das Verladen des Massengutes auf LKW. Der Umschlag von Massengütern/ Massenschüttgütern zwischen Land- und Wasserweg ist potenziell lärm- und staubintensiv. Nach erheblichen Investitionen im zweistelligen Millionenbereich seit Anfang der 1990er Jahre beschäftigt Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH & Co. KG im Mittel 25 Angestellte, während der Erntezeit (Massenumschlag Getreide) 35 und mehr Mitarbeiter. Der Bebauungsplan 05.01.01 - Vorwerker Hafen Teil 1 - weist für	---	zur Kenntnis nehmen

das gesamte Betriebsgelände als zulässige Art der Nutzung ein Industriegebiet GI nach § 9 BauNVO aus.		
<u>33.2 Inhalte des Bebauungsplanes 04.40.00</u> Die beabsichtigte Planung würde zu einer durchgängigen Herabzonung des Betriebsgeländes auf GE führen. Weitere Einschränkungen ergeben sich zukünftig durch eine Reduzierung der überbaubaren Grundstücksfläche (erstmalige Festlegung von Baugrenzen), die massiven Eingriffe durch Lärmkontingentierung und das Verbot der offenen Lagerung von staubenden Gütern.	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 – Einsiedelstraße / Roddenkoppel - soll die Entwicklung des Gebietes mit seiner gewachsenen Gemengelage aus Wohn-, Gewerbe-, und Hafennutzungen sowie die Nähe zu dicht besiedelten Wohnquartieren (St. Lorenz Nord, St. Gertrud) und der Nördlichen Wallhalbinsel unter Berücksichtigung aller bestehenden Nutzungen an die heutigen Anforderungen in Bezug auf den Immissionsschutz angepasst werden (Lärm, Stäube, etc.). Der Bebauungsplanentwurf 04.40.00 berücksichtigt die bestehende Genehmigungslage der Nutzungsgenehmigungen im Plangebiet. Für die Flächen, die zum Betriebsgelände der Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH & Co. KG gehören, gibt es keine Bestandsgenehmigungen, für die eine Ausweisung als Industriegebiet erforderlich wäre. Sämtliche bisher erteilten Bestandsgenehmigungen behalten ihre Gültigkeit. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.40.00 gelten für neu zu beantragende Vorhaben. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen beruht im Wesentlichen auf der Sicherung bereits bestehender Erschließungswege, der Freihaltung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten Dritter belegt sind sowie auf dem Belang der Freihaltung der Sichtachsen auf das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“. Darüber hinaus soll den Betrieben eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit erhalten bleiben. Die Nähe zu sensiblen Wohnnutzungen, wie u.a. dem dicht besiedelten Wohnquartier St. Lorenz Nord machen es notwendig, die heutigen Anforderungen an Immissionsschutz und Nutzungen für das Gebiet anzupassen. Aus diesem Grund ist auch eine erstmalige Festlegung von Lärmkontingenten erforderlich. Das Verbot der offenen Lagerung von staubenden Gütern ist eingegrenzt auf mittel und stark staubende Güter gemäß VDI-Richtlinie 3790 - Blatt 3. Die offene Lagerung schwach staubender Güter nach der gemäß VDI-Richtlinie 3790 - Blatt 3 bleibt zulässig.	Klarstellung

33.3 Lärmimmissionen und Bestandsgenehmigungen Die vorhandenen Genehmigungen nach BImSchG schöpfen auf der Grundlage der aktuellen Festsetzung einer Nutzungsart GI für Industriegebiet gegenwärtig die nach TA Lärm zulässigen Immissionsrichtwerte (bspw. 70 dB(A) tags / nachts) für Immissionsorte im Industriegebiet aus. Zukünftig sollen nach dem Willen des Plangebers auf der Teilfläche GE_{4 Ost} nur noch Betriebe und Anlagen zulässig sein, deren Lärmimmissionen auf 60/44 dB(A) begrenzt sind. Trotz der Ausweisung als Gewerbegebiet steht der Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH auf ihrem Betriebsgelände zukünftig also nur noch ein Lärmkontingent wie in einem Mischgebiet zur Verfügung.	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. Ein Lärmemissionskontingent bezieht sich auf eine Fläche, der Grenzwert für Lärmimmissionen an den sensibleren Immissionsorten bezieht sich auf einen Punkt. Das Lärmemissionskontingent bedeutet nicht, dass diese Werte an jedem Ort des emittierenden Betriebes eingehalten werden müssen, sondern, dass aufgrund der Betriebsorganisation nach dem entsprechenden Rechenmodell der Lärmemissionskontingente nach der DIN 4591 „Geräuschkontingentierung“ diese Werte nicht überschritten werden dürfen. Hierzu bedarf es einer gutachtlichen Stellungnahme im Einzelfall. Der Einwand einer Reduzierung der Lärmemissionen auf Mischgebieteniveau ist sachlich nicht richtig.	nicht berücksichtigen
33.4 Einwand der Bestandsfestschreibung Bedenkt man, dass eine Reduzierung des Schalleistungspegels um 3 dB(A) einer Halbierung der Lautstärke gleichkommt, verliert meine Mandantin hier also für zukünftige Erweiterungs- und Ergänzungsbauten ein Hundertfaches des jetzt vorhandenen Lärmkontingentes mit der faktischen Auswirkung einer Bestandsfestschreibung. Denn eine Betriebserweiterung oder Betriebsanpassung durch neue Genehmigungen würde stets zu einer Einhaltung der durch den neuen Bebauungsplan festgesetzten Lärmkontingente zwingen. Planungsauswirkung ist also ein Einfrieren des Bestandes auf die jetzige Genehmigungslage. Vor diesem Hintergrund erscheint es kurios, dass im Rahmen der Begründung zu den Lärm-	Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 soll die Entwicklung des Gebietes mit seiner gewachsenen Gemengelage aus Wohn-, Gewerbe-, und Hafennutzungen sowie die Nähe zu dicht besiedelten Wohnquartieren unter Berücksichtigung aller bestehenden Nutzungen an die heutigen Anforderungen in Bezug auf den Immissionsschutz angepasst werden (Lärm, Stäube, etc.). Die Herabzonung der bisher als Industriegebiet festgesetzten Flächen zu einem Gewerbegebiet ist demnach folgerichtig. Die bestehende Genehmigungslage der ansässigen Betriebe wurde diesbezüglich berücksichtigt. Demnach ist für sämtliche im Plangebiet ansässigen Betriebe die Ausweisung eines Industriegebietes nicht erforderlich.	nicht berücksichtigen

emissionen ausgeführt wird, dass die mit den vorhandenen Bau- und Betriebsgenehmigungen verbundenen gewerblichen Nutzungen aus schalltechnischer Sicht "nicht zwingend die Ausweisung eines Industriegebietes erfordern." Ehrlicher wäre an dieser Stelle wohl die Aussage gewesen, dass aufgrund der Lärmkontingentierung eine zusätzliche Nutzung des Betriebsgeländes als Industriegebiet zukünftig erfolgreich verhindert werden kann. Dass diese Verhinderungsplanung im Widerspruch zum erklärten Planungsziel für diesen Bebauungsplan steht, dürfte auf der Hand liegen. Nach diesseitiger Einschätzung liegt durch die Anordnung der niedrigsten Emissionskontingente für den potenziell lärmintensivsten Teil des Plangebietes eine unzumutbare Eingrenzung der planerischen Zweckbestimmung vor.	Es entsteht keine Bestandsfestschreibung der betrieblichen Genehmigungen. Vorhaben für Betriebserweiterungen oder Nutzungsänderungen können jederzeit im Rahmen der entsprechenden Genehmigungsverfahren gestellt werden. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist es dann erforderlich, den Nachweis zu erbringen, dass die künftig festgesetzten Lärmemissionskontingente eingehalten werden. Die festgesetzten Lärmemissionskontingente hängen maßgeblich von der Lage der Flächen im Verhältnis zu den Immissionsorten (sensiblere Nutzungen) ab. Je geringer die Distanz zwischen Lärmquelle und Immissionsort, desto größer das Konfliktpotential und damit das Erfordernis der Beschränkung der Lärmemissionen. Der Vorwurf einer unzumutbaren Eingrenzung der planerischen Zweckbestimmung ist zurück zu weisen.	
33.5 OVG Schleswig – Urteil 1 KN 10/10 Was ursprünglich ein GI gewesen ist und jetzt im Gewand eines GE daherkommt, ist schalltechnisch ein MI. Darauf, dass das rechtlich nicht erforderlich ist, hatten wir bereits in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung mit Schreiben vom 15. Januar 2015 hingewiesen. Denn das OVG Schleswig hat im Urteil vom 6. Juni 2011 zum Aktenzeichen 1 KN 10/10 ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass es dem Plangeber nicht verwehrt ist, die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau für ein GE von 65/50 dB(A) oder ein GI von 70/70 dB(A) voll auszuschöpfen (S. 11, lit. cc.).	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 Bebauungsplanänderung 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. Die Sachlage in diesem Beispiel ist hier nicht vergleichbar.	nicht berücksichtigen
33.6 Wohnnutzung Einsiedelstraße 22 Darin sieht sich der Plangeber jedoch gehindert, weil er irrtümlich annimmt, dem wohngenutzten Grundstück Einsiedelstraße 22 ein Schutzniveau wie in einem MI zubilligen zu müssen. In der Folge reduziert sich das Lärmkontingent für das Betriebsgelände der Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH & Co. KG so drastisch, dass der Immissionsrichtwert von 70/70 dB(A) auf ein Emissionskontingent von 60/44 dB(A) reduziert werden soll. Der Unterschied entspräche im Tagesmittel umgerechnet einem Äquivalent von 23 An- und	Die Wohnnutzung Einsiedelstraße 22 wurde 1953 genehmigt. In eine Abwägung müssen alle Belange eingestellt werden. Die rechtmäßig aufgenommene Wohnnutzung zählt dazu und muss als solche berücksichtigt werden. Es ist nicht Aufgabe des Plangebers, zu beurteilen, ob sämtliche im Plangebiet erteilten bauordnungsrechtlichen Genehmigungen einer rechtlichen Prüfung stand halten. Aufgabe des Plangebers ist es, alle bestehenden Genehmigungsbestände in die Abwägung einzustellen.	nicht berücksichtigen

Abfahrten durch LKW mit einer Ladekapazität von 621 Tonnen und damit einem Tagesumsatz von rd. € 120.000,00 ohne Fracht und Steuern. Hätte der Plangeber das Abwägungsmaterial gesichtet, wäre er zu dem Ergebnis gelangt, dass zwar von einer ursprünglich genehmigten Wohnnutzung auf dem Grundstück Einsiedelstraße 22 auszugehen ist, denn dort wurde für einen Baukörper mit einer Kubatur von 177 m³ ein Bauschein erteilt, bei einer Untersuchung der tatsächlichen Gegebenheiten, hätte der Plangeber allerdings zu dem Ergebnis gelangen müssen, dass das genehmigte Gebäude nicht mehr vorhanden ist. Stattdessen wurde durch Um- und Anbauten ein wesentlich größeres Gebäude errichtet, das inzwischen einen formell und materiell illegalen Schwarzbau darstellt, der keinerlei Schutzbedürftigkeit mehr für sich in Anspruch nehmen kann. So hat die Hansestadt Lübeck selbst bereits mit Ordnungsverfügung vom 03.02.2013 den teilweisen Rückbau verfügt und den hiergegen gerichteten Widerspruch des Bewohners mit Bescheid vom 12.01.2015 zurückgewiesen.	Die vom Einwender erwähnte Ordnungsverfügung zum teilweisen Rückbau beschränkt sich auf Gebäudeteile eines nachträglichen Anbaus / Wintergartens. Die Gültigkeit der ursprünglich genehmigten Wohnnutzung von 1953 wird nicht in Frage gestellt. Darüber hinaus ist die Darstellung der Sachlage verkürzt dargestellt. Es gibt in Summe neun Immissionsorte mit sensiblen Nutzungen, die Grundlage des Gutachtens für die Berechnung zur Festlegung von Lärmemissionskontingenten sind. Die Wohnnutzung auf dem Grundstück Einsiedelstraße 22 ist lediglich einer von neun maßgeblichen Immissionsorten und nicht alleinige Grundlage der festgelegten Kontingente.	
<u>33.7 Bedingte Nutzungsmöglichkeiten</u> Der Hinweis Seite 70/104 im Bericht zur Prüfung und Behandlung der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen auf § 9 Abs. 2 a BauGB ist unverständlich. Die Vorschrift behandelt zentrale Versorgungsbereiche. Selbst wenn befristete und bedingte Nutzungsmöglichkeiten nach Abs. 2 gemeint sein sollten, ist hier für den Einwender nicht erkennbar, inwieweit ihm ein "Baurecht auf Zeit" vorliegend hilfreich sein könnte, zumal ein derartig befristetes oder bedingtes Baurecht nicht festgesetzt wurde. Denn notwendige Voraussetzungen für ein Baurecht auf Zeit ist die hinreichende Bestimmbarkeit. Der Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH & Co. KG wird aber durch die Herabzonung des Betriebsgeländes von GI auf GE die notwendige Flexibilität zur Anpassung ihrer Betriebserlaubnisse an einen sich immer schneller wandelnden Markt genommen. Auf die Vielzahl von Änderungen an den vorhandenen Betriebserlaubnissen innerhalb der letzten fünf Jahre sei beispielhaft verwiesen. Auf eine nähere Darlegung wird an dieser Stelle verzichtet, da der	Der letzte Absatz der Erläuterungen zur Prüfung und Abwägung des Punktes 37.2 des Prüf- und Abwägungsberichtes zur Auswertung der Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 und § 3 Abs. 1 BauGB vom 06.05.2015 ist nach erneuter Prüfung sachlich falsch und wird nicht weiter aufrecht erhalten. Er entfällt ersatzlos.	berücksichtigen

Plangeber im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials entsprechend seiner gesetzlichen Verpflichtungen alle Betriebserlaubnisse nebst den dazugehörigen Änderungen beim LLUR eingeholt, gesichtet und für die Abwägung aufbereitet hat. Die Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH & Co. KG nimmt an dieser Stelle allerdings zur Kenntnis, dass der Plangeber dem Grunde nach bereit ist, die betrieblichen Interessen des Unternehmens zu berücksichtigen. Es wäre jedoch hilfreicher, wenn zu diesem Zweck umsetzbare Vorschläge bzw. konkrete Planänderungen hin zu einer Erweiterung des Lärmkontingentes gemacht werden.		
33.8 <u>Einschränkung der Lagerung und des Umschlages von Abfällen und Schüttgütern</u> Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH & Co. KG nimmt positiv zur Kenntnis, dass GE_{4 Ost} von dem Verbot der Lagerung und des Umschlages von Abfällen gemäß Ziffer 1.6 der planungsrechtlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung ausgenommen ist und damit die bestehende Genehmigungslage des Betriebes berücksichtigt wird.	---	zur Kenntnis nehmen
33.9 <u>Überbaubare Grundstücksflächen</u> Der Planentwurf nimmt erstmalig eine massive Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen durch die Festlegung von Baufenstern vor, ohne dass die Beweggründe dafür in der Begründung offengelegt würden. Da außerhalb der Baufenster keine Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden dürfen, wirken diese Baufenster faktisch wie ein Bauverbot. So würde es also zukünftig unmöglich sein, die vorhandene Waage einzuhausen. Soweit es in der Begründung hinsichtlich des Bauverbotes für einen Streifen von Mittel 20,0 m, teilweise 37,0 m bis zur Kaikante heißt, hier solle die Sichtachse von der Eric-Warburg-Brücke auf die Altstadt nicht beeinträchtigt werden, trägt diese Begründung nicht für das GE_{4 Ost}. Dieses liegt in unmittelbarer Nähe der Eric-Warburg-Brücke und beeinträchtigt in seinem nördlichen Teil ausweislich der Feststellungen in einem Ortstermin vom 22. Juli 2015 selbst dann nicht die Sichtachse zur Altstadt, wenn dort eine Bebauung bis zur Kaikante	Die erstmalige Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen beruht im Wesentlichen auf der Sicherung bereits bestehender Erschließungswege, der Freihaltung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten Dritter belegt sind sowie auf dem Belang der Freihaltung der Sichtachsen auf das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“. Darüber hinaus soll den Betrieben eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit erhalten bleiben. An dem benannten Ortstermin 22.07.2015 war kein Vertreter der Hansestadt Lübeck beteiligt. Seitens der Hansestadt Lübeck wurden die Sichtachsen von der Eric-Warburg-Brücke überprüft. Dabei hängt es wesentlich vom Standort auf der Brücke ab, ob die Sichtachse auf die Silhouette der Lübecker Altstadt durch eine Bebauung der Uferkante beeinträchtigt wird. Die verkehrliche Verbindung dient neben dem motorisierten Verkehr auch dem Fuß- und Radverkehr. Im „Vorbeifahren“ ist eine Wahrnehmung der Blickachse durchaus gegeben. Darüber hinaus gibt es auf der	teilweise berücksichtigen

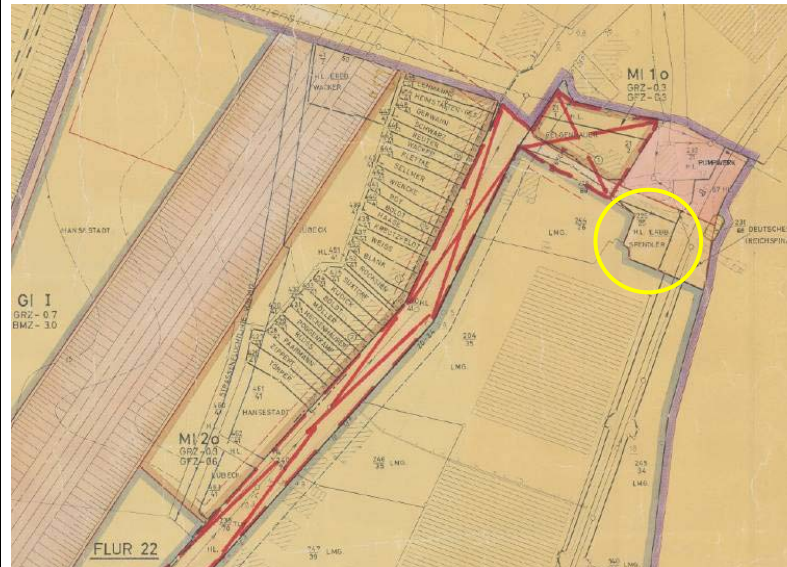
heran vorgenommen würde. Tatsächlich wird mit dem Bauverbot an der Kaikante auch die Errichtung von technischen Anlagen zum Be- und Entladen von Schiffen an der Anlegestelle ausgeschlossen. Denn von diesen gehen Wirkungen wie Gebäude aus. Hier müsste in jedem Einzelfall mit einer Ausnahme/Befreiung gearbeitet werden, deren Erteilung in Ansehung des Planungsgrundsatzes "Minderung von Beeinträchtigungen der Stadtansichten auf das UNESCO-Welterbe "Lübecker Altstadt" nicht zu erwarten ist. Zwar ist weiterer Planungsgrundsatz die Sicherung der Hafennutzung entlang der Kaikante. Andererseits wird zu überlegen sein, ob damit nicht zwei einander widersprechende Planungsziele definiert würden. Jedenfalls hat die Eric-Warburg-Brücke vornehmlich den Zweck, Verkehr aufzunehmen und dient nur reflexartig als "Aus-sichtsplattform". Hinzukommt, dass Teile der Lübecker Altstadt von der Eric-Warburg-Brücke schon jetzt nicht einsehbar sind. Es wird also durch die Errichtung von Bauten an der Kaikante ein Blick auf die "Lübecker Altstadt" gar nicht beeinträchtigt. An dieser Stelle scheint das Abwägungsmaterial noch nicht ausreichend gesichtet worden zu sein. Ein Ortstermin auf der Eric-Warburg-Brücke erscheint hilfreich. Mit dem Verbot der Errichtung von Gebäuden an der Kaikante wird jedenfalls eine den technischen Anforderungen entsprechende, zukünftige Änderung der Entladetechniken in unzumutbarer Weise erschwert und beeinträchtigt. Auch durch die anderen angesprochenen Maßnahmen werden die Entwicklungsmöglichkeit und - damit langfristig gesehen - auch der Erhalt des Betriebes am Standort gefährdet.	Brücke mehrere baulich hervorgehobene Aussichtspunkte. Die Sichtachsen auf die Lübecker Altstadt sind auch dann von Bedeutung, wenn sie in den Randbereichen in Teilen eingeschränkt sind. Der Bedarf der Schutzwürdigkeit ist aus städtebaulicher Sicht unbedingt gegeben. Bezüglich des Bauverbotes technischer Anlagen im Bereich der Kaikante ist der Einwand berechtigt. Um die hafenbezogenen Nutzungen nicht einzuschränken wurde im Sinne der Klarstellung folgende textliche Festsetzung 2.4 bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen ergänzt: „Im Gewerbegebiet können ortsfeste Anlagen und Einrichtungen zum Be- und Entladen von Schiffen wie Krane und Förderanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie als betriebszugehörige Hauptanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO)“	
B.2 - 34 Eigentümer des Grundstücks Einsiedelstraße 22 (Schreiben vom 17.12.2014 und 20.07.2015) (anwaltlich vertreten)		
<u>34.1 Aufrechterhaltung der Stellungnahme vom 17.12.2014</u> Wir halten unsere Stellungnahme vom 17.12.2014 zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung aufrecht, machen sie hiermit zum Gegenstand unserer Stellungnahme zur Offenlage und tragen ergänzend zu den aktuellen Entwürfen (6.5.2015) vor wie folgt:	In der Stellungnahme vom 17.12.2014 im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind keine inhaltlichen Anregungen enthalten, die nicht in der aktuellen Stellungnahme vom 20.07.2015 erneut aufgeführt sind. Auf eine gesonderte Auflistung und Behandlung der Anregungen aus der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird deshalb im aktuellen Bericht zur Prüfung und Abwägung nach § 3 Abs. 2 BauGB verzichtet.	zur Kenntnis nehmen

34.2 Planungsanlass Auf S. 5 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-Welterbe Lünecker 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. 20). 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 legalisieren. Deshalb lehnt meine Mandantschaft den Planentwurf insgesamt ab und verweist dazu auf folgende Gesichtspunkte:	Aufgabe des Bebauungsplanes 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 Gewerbegebietsniveau und der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten deutlich unter dem bisherigen Industriegebietsniveau entsteht eine Verbesserung. Durch langfristig niedrigere Immissionen für die Wohnnutzung einerseits und Bestandssicherung, Planungssicherheit sowie Erweiterungsmöglichkeiten in festgesetztem Rahmen für die Gewerbenutzung andererseits verändert sich die aktuelle Situation positiv. Dass der Konflikt nicht gänzlich aufgelöst werden kann und eigentlich nicht harmonisierende Nutzungen weiterhin nebeneinander bestehen, widerspricht dem nicht.	nicht berücksichtigen
34.3 Nutzungsabgrenzungen und Baugrenzen 1. 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 wohl als Gewerbefläche überplant (GE_{4 Ost}). Allerdings ist die Identifizierbarkeit der der Nutzungsabgrenzungen der GE-Teilgebiete weder in der Sache nachvollziehbar noch - schon wegen des ständigen Springens und Wechselns über Baugrenzen hinweg - im Plan nachvollziehbar und bestimmt. Dass die Nutzungsabgrenzungen von Baugrenzen abweichen, ist nicht nachvollziehbar und fehlerhaft, weil dies künftig zu großen	Die Aufteilung des Gewerbegebietes in untergliederte Teilgebiete beruht im Wesentlichen auf der Untergliederung der Flächen nach Betriebseinheiten im Bestand und in Abhängigkeit bestehender Flurstücksgrenzen. Dieses Aufteilungskriterium wurde gewählt, um unter Berücksichtigung des gewerblichen Nutzungsbestandes Lärmemissionskontingente zum Schutz der umgebenden sensiblen Nutzungen (Wohnen, Schulen) ermitteln zu können. Die erstmalige Einschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen beruht im Wesentlichen auf der Sicherung bereits bestehender Erschließungswege, der Freihaltung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten Dritter belegt sind sowie auf dem Belang der Freihaltung der Sichtachsen auf das	nicht berücksichtigen

Problemen bei der Umsetzung des Plans führen kann (immerhin gibt es nach den textlichen Festsetzungen erhebliche Unterschiede bei den Nutzungsmöglichkeiten der Teilgebiete).	UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“. Darüber hinaus soll den Betrieben eine größtmögliche Gestaltungsfreiheit erhalten bleiben. Das Entstehen von Problemen aufgrund zusammenhängender Baufelder mit differenzierten Nutzungsmöglichkeiten ist nicht nachvollziehbar, zumal die Abgrenzung der verschiedenen Nutzungen zumeist die Eigentumsverhältnisse berücksichtigen.	
<u>34.4 Festsetzungen zur Bestandssicherung</u> 2. Gezielte Festsetzungen, die den Bestand des Hauses Einsiedelstraße 22 sichern, können wir nach wie vor nicht erkennen. Entgegen der ausgelegten Unterlagen und der vorläufigen Abwägungstabelle können wir auch nicht erkennen, dass sich die Situation des Hauses verbessert. Im Gegenteil soll die künftige Nutzbarkeit und Entwicklungsfähigkeit (z.B. Bauanträge/Baugenehmigungen) dieses Hausgrundstücks massiv eingeschränkt werden. Eigentumsrechte werden beschnitten. Meine Mandantschaft wehrt sich hiergegen nachdrücklich und weist auf mögliche Entschädigungspflichten Ihrerseits hin.	Bezüglich der Art der der baulichen Nutzung befand sich das Grundstück des Einwenders bisher auf planungsrechtlich auf einer Verkehrsfläche (Bebauungsplan 05.01.00). Der Bebauungsplan 04.40.00 setzt künftig ein Gewerbegebiet mit umfangreichen Nutzungsmöglichkeiten fest, so dass sich planungsrechtlich deutlich mehr Nutzungsmöglichkeiten begründen. Bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung bestand auf der Verkehrsfläche lediglich das Bestandsrecht für die errichteten Gebäude. Der Bebauungsplan 04.40.00 legt erstmalig umfangreiche überbaubare Grundstücksflächen fest, die die Möglichkeit begründen, bauliche Anlagen zu beantragen und zu errichten. Der Einwand der Einschränkung der Nutzbarkeit und Entwicklungsfähigkeit ist nicht nachvollziehbar und zurückzuweisen. Ein Anspruch auf Entschädigungspflicht ist nicht erkennbar.	nicht berücksichtigen
<u>34.5 Baugrenze Einsiedelstraße 22</u> 3. Gegenüber dem Entwurf der frühzeitigen Beteiligung wurde jetzt die Baugrenze sogar noch so verändert, dass sie quer durch den Vorbau des Hauses Einsiedelstraße 22 verläuft. Gründe dafür sind nicht ersichtlich; diese weitergehende Einschränkung ist zurück zu nehmen.	Die Verlagerung der Baugrenze wurde erforderlich, um den Mindestabstand der überbaubaren Grundstücksflächen zur Verkehrsfläche zu gewährleisten. Die bestehenden baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.	nicht berücksichtigen
<u>34.6 Bisheriges Planungsrecht</u> 4. Auf unseren Hinweis der frühzeitigen Beteiligung haben Sie erkannt, dass das Haus Einsiedelstraße 22 entgegen Ihrer damaligen Darstellung bisher nicht in einer ausgewiesenen GI-Fläche liegt. Sie behaupten, dass das Grundstück als Verkehrsfläche ausgewiesen sei. Letzteres lässt sich anhand der hier vorliegenden Kopie (Ausschnitt) des stark vergilbten Plans nicht nachvollziehen. Indes-	Der Bebauungsplan liegt der Hansestadt Lübeck im Original vor. Hieraus wird eindeutig ersichtlich, dass sich das Grundstück des Einwenders planungsrechtlich auf einer ausgewiesenen Verkehrsfläche (Sackgasse) im Bebauungsplan 05.01.00 befindet. Die Hansestadt Lübeck hat den Konflikt bewältigt, indem sie den tatsächlichen Verlauf des Verkehrsweges, der der Erschließung des Grundstücks Einsiedelstraße 22 dient, als Verkehrsfläche	nicht berücksichtigen

sen ziehen Sie keine Konsequenzen aus dieser Erkenntnis.
Wir halten Ihren Ansatz der Konfliktbewältigung, betreffend das Grundstück der Mandanten und insgesamt nach wie vor für fehlerhaft.

festsetzt und darüber hinaus das Grundstück selbst als Baugebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausweist und mit umfangreichen überbaubaren Grundstücksflächen belegt (siehe Auszug Bebauungsplan 05.01.00 - Vorwerker Hafen Teil 1 -).



34.7 Lärmimmissionswerte sind zu hoch

5. Das zuvor und 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 die Lärmwerte von 65/50 dB(A) zu. Das sind die Richtwerte für ein GE. Diese sind zu hoch und werden dem Schutzanspruch meiner Mandantschaft aus vielerlei Gründen nicht gerecht:

Das Wohngebäude Einsiedelstraße 22 wurde in der schalltechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm mit den 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 Bebauungsplan 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 Belastung als durch das bisherige Planungsrecht induziert.

nicht berücksichtigen

34.8 Gebietstypus/ Art der baulichen Nutzung

Das Grundstück lag bisher - anders als Ihr ursprünglicher Ausgangspunkt und der des offenbar unveränderten Schallgutachtens

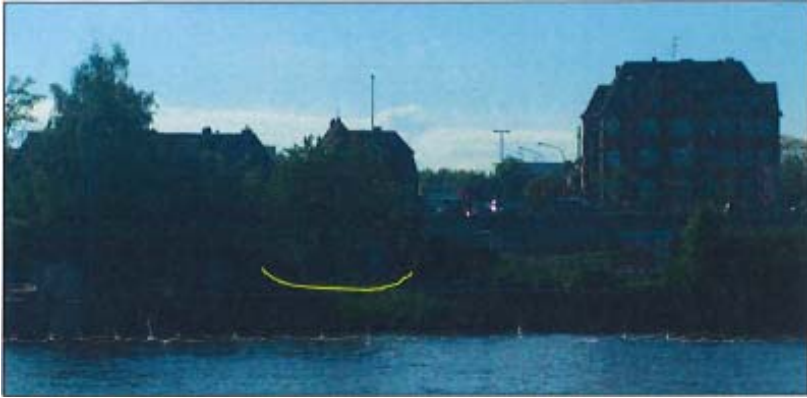
Das Grundstück lag bislang auf einer Verkehrsfläche zwischen festgesetzten Industriegebieten. Aus dieser Situation war der Schutzanspruch bisher geringer als das hier angenommene GE.

nicht berücksichtigen

aus 2013 - nicht in einem festgesetzten GI oder GE.	Die Festsetzung GE ist deckt sich zudem mit dem Planungsziel des Bebauungsplanes.	
34.9 <u>Historie</u> Das Wohnhaus meiner Mandantschaft ist zeitlich prioritär zum aktuellen Bebauungsplan 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 angenommen. 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 Bebauungsplanes 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1 – von 1965 das Grundstück mit dem Wohnhaus erworben. In dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan grenzt das Grundstück unmittelbar an ein festgesetztes Industriegebiet an.	nicht berücksichtigen
34.10 <u>Außenwohnbereich</u> Sie übersehen völlig, dass zu dem Wohnhaus auch ein Außenwohnbereich gehört, der ebenfalls geschützt ist und der 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.	nicht berücksichtigen
34.11 <u>Bebauungszusammenhang</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 ehem. Straßenführung der Einsiedelstraße begann und die mit einigen, teils größeren Wohnhäusern, im Bereich meines Mandanten auch die östliche Seite der Einsiedelstraße umfasste.	Das Haus Einsiedelstraße 22 kann nicht mit den Grundstücken westlich der Einsiedelstraße als Bebauungszusammenhang betrachtet werden. Dazwischen befinden sich als breite Zäsur die Nordtangente und die Anliegerstraße für die Reihenhäuser. Das Wohnhaus ist zudem durch die bestehende Topographie tiefer gelegen. Die Firsthöhe des Hauses liegt unterhalb des Straßenniveaus der Nordtangente. Ein städtebaulicher und räumlicher Zusammenhang besteht nur mit dem Grundstück der Pumpstation.	nicht berücksichtigen

<u>34.12 Mischgebiet westlich der Einsiedelstraße</u> 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. Ihre Argumentation hierzu (z.B. Abwägungstabelle frühzeitige Beteiligung) trägt nicht, sondern stellt sich als sog. "Etikettenschwindel" dar: Die südlich an die Wohnhäuser angrenzende bisherige Parkplatzfläche schafft nur in etwa eine Baufläche von im Schnitt 100 x 20 m. Diese ist in sich geschlossen, genauso wie die Wohnbaufläche nördlich davon in sich geschlossen ist:	Wie dem Planentwurf zu entnehmen ist, setzt sich die Mischgebietsfestsetzung auch südlich der bestehenden Reihenhausbebauung 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. Der neue Bebauungsplan bekräftigt diese Grundhaltung und schlägt dem MI zusätzliche Baufelder zu, so dass sich hier Gewerbe ansiedeln und dem MI-Charakter gerecht werden kann. Der Vorwurf des „Etikettenschwindels“ wird zurückgewiesen.	nicht berücksichtigen
<u>34.13 Lärmschutz</u> Eine Durchmischung von Wohnen und Gewerbe findet also gerade nicht statt, sondern unterschiedliche Nutzungen werden aufeinander prallen und so die ohnehin sehr kritische Lärmsituation der Wohnnutzungen westlich wie östlich (meine Mandanten) der Einsiedelstraße weiter verschärfen (vgl. z.B. das neue Verkehrslärmgutachten, welches Gesamtlärmwerte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts erwartet und damit die Schwelle zur Enteignung und Gesundheitsgefährdung reißt. Letzteres will der Gutachter aber nicht sehen und setzt diese Schwelle höher an - für die Planung und Abwägung viel zu hoch - an. Richtig wäre die Einstufung dieses Bereichs als Wohngebiet und die planerische Klärung, wie - Z.B. durch Abstandsflächen und Immissionsminderungsmaßnahmen - mittel- und langfristig ein dem Gebiet entsprechender Schutz hergestellt werden kann.	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.	nicht berücksichtigen

	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.	
34.14 <u>Bebauungszusammenhang</u> Gleiches gilt auch für das Grundstück meiner Mandanten, denn es war jedenfalls zum Zeitpunkt seiner Bebauung für lange Zeit Teil dieses Gebietes: So gab es westlich von ihnen 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).	Die hier benannten Wohngebäude, die im Zuge der Nordtangente abgerissen wurden, standen straßenbegleitend auf dem topographischen Niveau der heute noch bestehenden Reihenhäuser an der Einsiedelstraße. Ein Bebauungszusammenhang mit dem Gebäude des Mandanten lässt sich auch hier aus den vorgenannten topographischen Gründen nicht herstellen. Das Haus Einsiedelstraße liegt deutlich abgerückt vom ehemaligen Verlauf der Einsiedelstraße in Richtung Trave auf dem steil zur Trave abfallenden Gelände. Der First liegt unterhalb des Straßenniveaus der Nordtangente. Ein städtebaulicher Bebauungszusammenhang ist hier nicht abzuleiten (siehe Foto).	nicht berücksichtigen

		
34.15 Beurteilung als Mischgebietsnutzung Wieso vor diesen Hintergründen meiner Mandantschaft nur der Schutz zugebilligt 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. In der Abwägungstabelle, Stand 6.5.14, schreiben Sie auf S. 68 oben zutreffend selbst, dass für die Einsiedelstraße 22 auch eine Beurteilung entsprechend eines Kern- oder Mischgebietes erfolgen könnte. Das ist richtig - umgesetzt wird das aber fälschlich nicht. Aus der gleichen Seite der Abwägungstabelle geht im Übrigen hervor, dass es bei Dr. Pleines zu keinen Einschränkungen kommen werde, alles sei am Bestand ausgerichtet. Angesichts der insgesamt viel zu hohen Lärmimmissionen halten wir dieses Festhalten am Bestand auch für zukünftige Entwicklungen für abwägungsfehlerhaft.	Ein Bebauungszusammenhang mit den Wohnhäusern im Mischgebiet ist nicht herzustellen. Das Haus befand sich bisher planungsrechtlich auf einer Verkehrsfläche. Das Grundstück wird planungsrechtlich durch den Bebauungsplan 04.40.00 in das Gewerbegebiet mit einbezogen. Auch die bisherigen Wohnnutzungen östlich der der Einsiedelstraße mit den Adresslagen Einsiedelstraße 8 und Einsiedelstraße 10 werden als Gewerbegebiet überplant, weil das für diese Flächen planungsrechtliches Ziel ist, um einer Ausweitung der konfliktreichen Gemengelage von Gewerbebetrieben und Wohnnutzungen an diesem Standort planerisch entgegenzuwirken. Der Bestandsschutz für die Wohnnutzungen ist davon unberührt. Der Anspruch als Mischgebietsnutzung bewertet zu werden, besteht nicht. Dem Betrieb Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH und Co. KG werden durch die neu festgesetzten Lärmemissionskontingente und die Herabstufung des Baugebietstypus vom Industriegebiet zum Gewerbegebiet ebenfalls Einschränkungen zugemutet.	nicht berücksichtigen
34.16 Verkehrslärm Letzteres gilt auch deshalb, weil der Lärm vom Straßenverkehr und Bahnverkehr noch hinzukommt. Die ausgelegte (neue) Verkehrsunter-suchung des Büros ibs kommt nach den Anlagen 6 und 7 für den Prognosefall 2030 für das Haus meiner Mandantschaft zu tags (um die 70 dB(A) und nachts (60 bis 65 dB(A)) zu Werten im Bereich	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 konkreten Lärmschutzmaßnahmen im Zuge des Ausbaus des Verkehrsweges Nordtangente bereits am Ge-	Klarstellung

der Gesundheitsgefährdung und des enteignenden Eingriffs. Es ist daher planerisch nicht vertretbar, auch noch beim Gewerbelärm für alle Ewigkeit das absolute Höchstmaß (65 /50 dB(A)) festschreiben zu wollen. Die Stadt hat die Einsiedelstraße geplant und aus nicht nachvollziehbaren Gründen auf aktiven Lärmschutz verzichtet.	bäude 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 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.	
<u>34.17 kumulative Betrachtung der Lärmimmissionen</u> Die Kumulation der verschiedenen Lärmquellen führt für die Wohnnutzungen im Plangebiet zu gesundheitsgefährdenden Gesamtimmissionen. Diese Konflikte bleiben planerisch ungelöst und werden letztlich auf Dauer festgeschrieben.	Für den Mandanten wurde zudem bereits eine Entschädigung der Kosten für Schallschutzmaßnahmen geleistet (siehe Punkt). Die Planungen im Zuge des Bebauungsplanes generieren keine neuen zusätzlichen Belastungen. Die aktuelle Verkehrslärmuntersuchung bezieht bei der Empfehlung von Lärmpegelbereichen auch die Lärmimmissionen aus dem Gutachten zum Gewerbelärm mit ein. Für das Grundstück Einsiedelstraße 22 ist der Lärmpegelbereich V festgesetzt. Die Regelungen zum passiven Schallschutz greifen bei neuen	nicht berücksichtigen

	Vorhaben, bei denen die Schalldämmmaße der jew. Lärmpegelbereiche zu beachten sind. Durch den Bebauungsplan 04.40.00 wird keine Zunahme von Verkehrslärmemissionen begründet. Die Belastung aus der verkehrlichen Belastung wurde bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Nordtangente gegenüber dem Einwender abgewogen und Maßnahmen zum passiven Lärmschutz zu Gunsten des Einwenders finanziell ausgeglichen. Die Prognose der aktuellen Verkehrslärmuntersuchung deckt sich im Wesentlichen mit den Prognosezahlen aus dem Planfeststellungsverfahren. Durch den Bebauungsplan 04.40.00 wird auch keine Zunahme von Gewerbelärmemissionen begründet. Im Gegenteil wird eine Lärmemissionskontingentierung für die verschiedenen Teilgewerbegebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan verhindert eine Verschärfung der Konfliktsituation und verbessert die Voraussetzungen für die langfristige Entwicklung. Er setzt darüber hinaus Lärmpegelbereich fest, die eine Kumulation der verschiedenen Lärmarten berücksichtigt.	
34.18 <u>Zwischenfazit</u> • Auch die Argumentation der Stadt betreffend die Einsiedelstraße 22, wonach das Haus in ein bereits gewerbliches Umfeld hineingebaut wurde, führt nicht weiter (ob die im Plan sowie der Abwägungstabelle erhobenen Behauptungen zur historischen Entwicklung des Gebietes zutreffend sind, entzieht sich der genauen Kenntnis der Mandanten): Denn die Stadt hat dort Baugenehmigungen für ein Wohnhaus erteilt. Eine Beschränkung auf Betriebsangehörige gab es nicht; jedenfalls wurde nichts dergleichen von der Stadt durchgesetzt. Sie kann sich aus ihrer planerischen Verantwortung der von ihr verursachten Situation auch nicht dadurch herauswinden, sich auf angeblich nicht eingehaltene Verträge einer seit Jahrzehnten nicht mehr existenten Firma zu berufen. Damit verschleierte sie nur, dass sie selbst nicht aktiv geworden ist und alles hat geschehen lassen, als meine Mandanten das Grundstück (gutgläubig!) erworben haben. • Kurz: Jetzt versucht die Planbegründung und Abwägungstabelle	Der Einwender hat das Grundstück zu einem Zeitpunkt erworben (in den 1990er Jahren), an dem der heute rechtsgültige Bebauungsplan 05.01.00 von 1965 bereits gültig war. Der Einwender hat also das Grundstück mit dem Wissen erworben, dass es sich planungsrechtlich zwischen zwei Industriegebieten auf einer Verkehrsfläche befindet. Die Erläuterung der Historie diene zum Verständnis des Gesamtzusammenhangs. Der Bebauungsplan dient dazu die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der städtebaulichen Ziele der einer Kommune zu schaffen. Gerade aufgrund der Immissionsdichte durch Gewerbenutzungen und Verkehr ist es Ziel der Hansestadt Lübeck, künftig keine Wohnnutzungen zwischen Einsiedelstraße und Trave zuzulassen. Durch das Überplanen der nicht mehr benötigten Verkehrsfläche zu einem Gewerbegebiet mit überbaubaren Grundstücksflächen werden außerdem die Voraussetzungen für eine deutliche Bodenwertsteigerung für das Grundstück Einsiedelstraße 22 geschaffen.	nicht berücksichtigen

den Eindruck zu erwecken, als sei die Stadt an der entstandenen Situation ohne jede Verantwortung. Der Eindruck ist unzutreffend. Und schon deshalb ist die Stadt gehindert eine Situation zu planen, die dauerhaft in der bestehenden Nutzung zu Immissionsbelastungen insb. beim Lärm im Bereich der Gesundheitsgefährdung führt: • Das Flurstück der Mandanten ist bisher gerade keine GE-Fläche, sondern nach Ihren Erkenntnissen planerisch anders ausgewiesen (nicht benötigte Verkehrsfläche). Man kann das Problem nicht damit lösen, nunmehr einfach GE darüber zu legen und zu behaupten, damit sei das Problem planerisch gelöst. Tatsächlich läuft es aber für die dortigen Bewohner auf das Grundgesetz verletzende Immissionsbelastungen hinaus, die jede Ruhe und Erholung innen und im Außenwohnbereich unmöglich machen. • Auch die Argumentation, durch die GE-Lärm-Werte werde sich die Situation verbessern kann nicht greifen: Denn diese Argumentation setzt voraus, dass bisher GI-Werte zulässig sein würden. Das ist unzutreffend. Richtiger Weise hätte bisher auf Mischgebietswerte abgestellt werden müssen. Die von Ihnen vorgesehenen GE-Werte führen danach rechtlich zu einer Verschlechterung.	Das Grundstück hat zu keiner Zeit in einem Bebauungszusammenhang bestanden, welches den Status eines Mischgebietes begründet hätte. Auf einer Verkehrsfläche besteht gar kein Schutzanspruch. Somit entsteht durch die Festsetzung als Gewerbegebiet, die Festlegung von Lärmemissionskontingenten und die Berücksichtigung der Wohnnutzung des Einwenders als eigenständiger Immissionsort innerhalb der Gewerbelärmuntersuchung eine deutliche Verbesserung der immissionsschutzrechtlichen Voraussetzungen durch den Bebauungsplan 04.40.00.	
<u>34.19 Trennungsgrundsatz in Gemengelagen</u> 6. Die vorgesehene Festsetzung, dass im GE_{4 Ost} (einzige weitere Ausnahme: GE_{2 West} der Umgang mit Abfällen und Schüttgütern nicht nur im Bestand gesichert, sondern - im Gegensatz zu den anderen GE-Flächen (s. Festsetzung 1.6 ff.) - 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 alle Immissionen (insb. Stäube, Staubinhaltsstoffe, Schadstoffe, Gerüche) und Sicherheitsaspekte (Stör- und Störungsfälle, Brände, Explosionsgefahren, etc.). Die Wohnnutzung jenseits der Einsiedelstraße liegt mit ca. 40 m Entfernung viel eng an. Das Hausgrundstück meiner Mandanten soll künftig innerhalb des Gebietes liegen, wo diese Tätigkeiten zulässig wären. Erforderlich sind aber die Trennung und die Verwirklichung des Abstands-	Bei der Überplanung von Gemengelagen kann dem Trennungsgrundsatz nicht in gleichem Maße entsprochen werden wie bei Neuplanungen. Gemengelagen mit starken Immissionskonflikten weisen unbefriedigende städtebauliche Verhältnisse auf. Diese sind zu verbessern. In Gemengelagen bedeutet das eine Konfliktminderung herbeizuführen. Da eine räumliche Trennung faktisch nicht mehr herstellbar ist, kommen Maßnahmen des aktiven und passiven Immissionsschutzes in Betracht. Mit der Festlegung von Lärmemissionskontingenten und der Festsetzung von Lärmpegelbereichen wurden hier entsprechende Maßnahmen ergriffen. Um die Konfliktsituation nicht zu verfestigen, werden die vereinzelt vorhandenen Wohnnutzungen zwischen Einsiedelstraße und Trave als Gewerbegebiet überplant. Der Bestandsschutz bleibt bestehen. Um die Belastung durch Staubimmissionen zu minimieren, ist im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme im angrenzenden	Klarstellung / nicht berücksichtigen

gebots, soweit dies z.B. durch Ausweisung von Schutzflächen, die langfristig von Bebauung zu beräumen sind, möglich ist. Der Bebauungsplan könnte hier Schutzpuffer und Abstände für die Zukunft schaffen. Das macht er aber nicht, sondern schlägt die Baugrenze der GEs in einem Abstand von nur 5 m zur westlichen Grundstücksgrenze vor. Selbst Anpflanzungen sind auf den nicht überbaubaren GE-Flächen nur in zwei kleinen westlichen Teilbereichen vorgesehen. Insgesamt 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.	GE_{4 Ost} künftig nur noch die offene Lagerung von schwach staubenden Gütern gemäß VDI-Richtlinie 3790 - Blatt 3 auf Freiflächen zulässig. Die offene Lagerung mittel und stark staubender Güter nach der gemäß VDI-Richtlinie 3790 - Blatt 3 ist künftig unzulässig. Ein Ausschluss des Umschlages von Abfällen und Schüttgütern für das GE_{4 Ost} wäre aufgrund der bestehenden Genehmigungslage einem Entzug der Geschäftsgrundlage für den ansässigen Lagerhausbetrieb gleich gekommen. Im Rahmen einer gerechten Abwägung der Belange untereinander kommt diese Möglichkeit nicht in Betracht. Das Grundstück und die Wohnnutzung Einsiedelstraße 22 haben zu keiner Zeit in einem Bebauungszusammenhang mit einem Wohn- oder Mischgebiet bestanden.	
34.20 Störfallschutz 7. Der Störfallschutz ist in erster Linie und nach ständiger Rechtsprechung (vgl. z.B. Normenkontrollurteil zur Rechtswidrigkeit Bebauungsplanes 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, die im Fall eines Störfalls unmittelbar betroffen wäre und die Auswirkungen einer Explosion, eines Brandes oder auslaufender Chemikalien sofort ernsthaft zu spüren bekäme) als auch hinsichtlich der Hochwasserproblematik (genehmigte Anwesenheit z.B. wassergefährdender Stoffe + Hochwassergefahr = ernsthaftes Problem).	Auf Nachfrage beim LLUR fällt der Betrieb Lagerhaus Lübeck Dr. Pleines GmbH und Co. KG aufgrund der bestehenden Genehmigungslage nicht unter die Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12. BImSchV). Er gilt somit nicht als Störfall-Betrieb. Das Bebauungsplanverfahren kann nur die bestehende Genehmigungslage in die Abwägung einstellen. Bezüglich der Lagerung wassergefährdender Stoffe wurden entsprechende Hinweise auf notwendige Maßnahmen in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Demnach ist die Lagerung wassergefährdender Stoffe künftig nur auf Flächen zulässig, die auf mindestens NHN + 3,50 m liegen. Aufgabe des Bebauungsplanes 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). Dass der Konflikt nicht gänzlich aufgelöst werden kann und eigentlich nicht harmonisierende Nutzungen weiterhin nebeneinander bestehen, widerspricht dem nicht.	nicht berücksichtigen

<u>34.21 Abfallumschlag im GE_{2 West}</u> 8. Im GE_{2 West} soll lt. Festsetzungsentwurf 1.7 sogar explizit der Umschlag und die zeitweilige Lagerung gefährlicher Abfälle zugelassen werden. Hier gibt es nur zeitliche Begrenzungen aber keinerlei inhaltliche Einschränkungen auf bestimmte Abfälle und Lagerungsmengen sowie -zeiträume. Hieraus ergibt sich sehr erhebliches Risiko- und Störfallpotential. Von dort bis zur nächsten Wohnbebauung (wohl jenseits der Eisenbahnüberführung der Einsiedelstraße) sind es nur rund 80 m. Die Planung sieht danach vor, den Umschlag und die Lagerung von gefährlichen Abfällen bis in unmittelbare Nähe von Wohnnutzungen heran zu rücken. Begrenzungen gibt es keine und offenbar auch kein dezidiertes Störfallgutachten oder sonstige externe ernst zu nehmende Sicherheitsbetrachtungen. Die Planung ist nach den europäischen Seveso-Richtlinien sowie nach § 50 BImSchG gehalten, zwischen derartigen ggf. sicherheitsrelevanten Nutzungen und empfindlichen Nutzungen (hier offenbar Einfamilienhäuser) Abstände einzuhalten und zu sichern. Hier wird genau das Gegenteil geplant. Der Umgang mit gefährlichen Anfallen kommt planerisch zukünftig in dem gesamten Gebiet nicht mehr in Frage: Im Westen befindet es sich viel zu dicht an den Wohnnutzungen und im Osten besteht akute Überschwemmungsgefahr.	Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, die abfallrechtlichen Nutzungen, für die zurzeit im GE_{2 Mitte} eine Genehmigung besteht, in eingeschränkter Form befristet auf die Fläche GE_{2 West} und GE_{2 Nord} zu verlagern. Hierzu gab es mit der Gollan Recycling GmbH und Einsiedelstr. Grundbesitz GmbH einen einvernehmlichen Abstimmungsprozess. Die Eigentümerin und die Hansestadt Lübeck sind bezüglich der Befristung bis zum 31.12.2033 übereingekommen, diese in einem gemeinsamen Vertrag verbindlich zu regeln. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes entfällt die Befristung nach § 9 Abs. 2 BauGB. Die Festsetzungen werden dahin gehend geändert, dass künftig der Umschlag und die Lagerung von Abfällen im GE_{2 West} ausnahmsweise zugelassen werden können. Darüber hinaus wird auch die verbindliche Aufgabe der abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten im Teilgebiet GE_{2 Mitte} bei Aufnahme von abfallwirtschaftlichen Tätigkeiten im Teilgebiet GE_{2 West} in das vereinbarte Vertragswerk aufgenommen. Detailliertere eventuell notwendige Maßnahmen zur Vermeidung von Gefahren und Konflikten mit angrenzenden Nutzungen werden auf der Ebene des notwendigen Genehmigungsverfahrens erörtert.	nicht berücksichtigen
<u>34.22 Umschlag/ Lagerung gefährlicher Abfälle</u> 9. Aus hiesiger Sicht ist die Zulassung der Lagerung und des Umschlags von Abfällen insgesamt, jedenfalls aber gefährlicher Abfälle ohne jede Einschränkung in einem Teilgebiet mit der GE-Festsetzung unvereinbar.	Der zulässige Störgrad einer Anlage bestimmt sich nach den zulässigen Anlagen gemäß § 8 BauNVO und danach, ob die Anlage als erheblich belästigend in Bezug auf die baugebietstypische Schutzwürdigkeit einzustufen ist. Die Tatsache, dass eine Anlage genehmigungspflichtig nach Immissionsschutzgesetz ist, führt nicht allein zu einer bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeit. Das gilt auch für den Umgang mit gefährlichen und nicht gefährlichen Abfällen. Bei dem Umschlag und der Lagerung von Abfällen ist das Umschlagsvolumen ein wesentlicher Faktor für den Störgrad. Zum Vergleich: Die städtischen Wertstoffhöfe nehmen ebenfalls gefährliche und nicht gefährliche Abfälle von Bürgern an, die in Haushaltungen anfallen. Eine Unvereinbarkeit mit einer GE-Festsetzung erscheint in einem solchen Fall nicht haltbar.	nicht berücksichtigen

<u>34.23 Umschlag/ Lagerung staubender Güter</u> 10. Gleiches gilt für die Zulassung des Umschlags und der Lagerung (stark) staubender Güter und die Handhabung von Abfällen u.a. im meine Mandanten besonders betreffenden Teilgebiet GE_{4 Ost}. Die Einschränkungen durch die Festsetzungen 1.6 ff. in den anderen Teilgebieten werden dazu führen, dass dort zukünftig eine Konzentration derartiger Nutzungen stattfinden wird - trotz des bestandsgeschützten Wohnhauses und Außenwohnbereichs meiner Mandanten.	Um die Belastung durch Staubimmissionen zu minimieren, ist im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme im angrenzenden GE_{4 Ost} künftig nur noch die offene Lagerung von schwach staubenden Gütern gemäß VDI-Richtlinie 3790 - Blatt 3 auf Freiflächen zulässig. Die offene Lagerung mittel und stark staubender Güter nach der gemäß VDI-Richtlinie 3790 - Blatt 3 ist künftig unzulässig. Ein Ausschluss des Umschlages von Abfällen und Schüttgütern für das GE_{4 Ost} wäre aufgrund der bestehenden Genehmigungslage einem Entzug der Geschäftsgrundlage für den ansässigen Lagerhausbetrieb gleich gekommen. Im Rahmen einer gerechten Abwägung der Belange untereinander kommt diese Möglichkeit nicht in Betracht.	nicht berücksichtigen
<u>34.24 Hochwasserrisiko</u> 11. Dass große Teile des Plangebietes von Hochwasser gefährdet sind, haben auch Behörden im Rahmen der Beteiligung vorgetragen. Festsetzungen um das Problem, welches insbesondere auch das am Wasser liegende Teilgebiet GE_{4 Ost}, in dem auch das Grundstück meiner Mandanten liegt, zu lösen gibt es nicht. Verwiesen wird dagegen auf einen Hinweis. Im Hinweis A heißt es, dass aus Gründen des Hochwasserschutzes bei baulichen Anlagen eine Reihe von Grundsätzen einzuhalten seien. Z.B. habe die Lagerung wassergefährdender Stoffe mind. 3,5 m über NHN zu erfolgen. Die Stadt erkennt aber möglicherweise, dass sie hiermit - trotz der erkannten und unstrittigen Gefahren - keine verbindliche Regelung und damit auch keine Konfliktlösung schafft.	Die unter Hinweis A „Hochwasserschutz“ aufgezeigten Grundsätze für bauliche Anlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.40.00 werden ebenso wie die Planzeichnung und die weiteren textlichen Festsetzungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren zu Bauvorhaben berücksichtigt. Dem Einwand, hier keine Konfliktlösung anzubieten wird widersprochen.	nicht berücksichtigen
<u>34.25 Überschreitung der Lärmwerte nachts</u> 12. 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? Zu-	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 Immissi-	nicht berücksichtigen

sammen mit den Verkehrsbelastungen (Straße, Wasserstraße, Bahn) wird nachts der Wert und von 60 dB(A) überschritten (vgl. oben), so dass meine Mandantschaft im Bereich der grundrechtlich relevanten Gesundheitsverletzung belastet wird.	onsorten, 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 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 Gesamtverkehrslärmbetrachtung (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 Lärmemissionskontingente, 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 Wohnnut-	
---	--	--

	zung vorzusehen, entspricht dem Grundsatz keine städtebaulichen Missstände zu schaffen bzw. zu verfestigen.	
<u>34.26 Überschreitung der Lärmwerte tags</u> 13. Gleiches gilt für prognostizierte Tagwerte um 60 dB(A) durch Anlagenlärm, die nach Ihrer Konzeption durch alle umliegenden GEs entstehen dürfte. Diese ist für die Innen- und Außenwohnbereiche meiner Mandantschaft nicht tragbar. Auch hier wird es nach dem Verkehrslärmgutachten 2015 so sein, dass die Gesamtlärmbelastung oberhalb 70 dB(A) als Durchschnittswert liegt. Die Gesamtlärmbelastung (inkl. aller Arten von Verkehrs lärm) ist in diesem Fall durch Sie zu untersuchen und es ist zu prüfen, wie dem Schutzanspruch meiner Mandantschaft ernsthaft Rechnung getragen werden kann.	Die im Einwand angesprochene Überschreitung betrifft einen Immissionsort am Wohngebäude Einsiedelstraße 22 im EG und OG. Durch die Zusatzbelastung aus den kontingentierten Flächen wird der Tagbeurteilungspegel zwar geringfügig erhöht, aus der Spalte Gesamtlärmbelastung der Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung ist jedoch ersichtlich, dass in der Gesamtlärmbelastung 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 planbe-	nicht berücksichtigen

	dingten Lärmbelastungen – weder durch Verkehrslärm noch durch Gewerbelärm. Es werden keine erhöhten Verkehre erzeugt und durch das Festsetzen flächenbezogener Lärmemissionskontingente, 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.	
34.27 <u>Erweiterung Lärmkontingente um Fläche GE₆</u> 14. Die ausliegende Lärmuntersuchung von Oktober 2013 ist veraltet: Nachträglich wurde das Plangebiet um die Fläche GE₆ (vormals GE₀) erweitert, die sich nordöstlich von meinem Mandanten bis zur Eric-Warburg-Brücke erstreckt. Diese GE₆-Fläche war nicht Teil der Lärmkontingentierung des Gutachters in 2013. Sie gehört aber zum Plangebiet. In einer kritischen Lärmsituation wie hier darf eine Fläche nicht ausgespart werden, zumal dies eine Fläche ist, die tatsächlich noch neu zu benutzen ist. Woher nunmehr die Werte für dieses Teilgebiet im Festsetzungsentwurf 1.5 stammen, ist nicht nachvollziehbar; sie werden angezweifelt. Für eine Sonderbehandlung dieser GE-Fläche gegenüber den anderen GE-Flächen gibt es keinen Raum.	Das Teilgewerbegebiet GE₆ war in der schalltechnischen Untersuchung zunächst 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 GE₆, 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 berücksichtigen
34.28 <u>Ermittlung der Lärmvorbelastung</u> 15. 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.	Der Einwand ist nicht ausreichend konkretisiert um fach- und sachgerecht abwägen zu können.	nicht berücksichtigen
34.29 <u>Lärmpegelbereiche und passiver Schallschutz</u> 16. In der Planzeichnung sind nunmehr Lärmpegelbereiche (LPB) nach der DIN 4109 festgesetzt. Ergänzende textliche Festsetzungen dazu finden sich unter 4. Die Vorgaben des Gutachtens ibs auf S. 31 f. sind allerdings nicht vollständig umgesetzt. Die vom Gut-	Die Möglichkeit der Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm wurde bereits im Planfeststellungsverfahren zur Nordtangente nachvollziehbar abgeprüft und als nicht umsetzbar eingeschätzt. Im Ergebnis kommt die Abwägung zu dem Schluss, dass aus einer Vielzahl von Gründen (u.a. technischen, optischen, gestalterischen, städtebaulichen sowie Belange der	Klarstellung

achter gesehene Notwendigkeit, LPBs zwecks passiven Lärmschutzes darzustellen, macht das Lärmproblem nochmals besonders deutlich. Passiver Schallschutz kommt dabei i.d.R. nur als Notlösung und nur in geringem Umfang in Betracht. Hier soll er großflächig für zukünftige Wohnnutzungen, Büros, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume gelten. Und es geht auch nicht um geringfügige Überschreitungen: LPB III steht nach der DIN 4109 für Lärmwerte an den Außenbauteilen im Bereich des Gewerbelärms. Festgesetzt werden LPBs IV und V. Das sind also zu erwartende Industriegebietswerte und noch mal 5 dB(A) darüber hinaus. Gesunde Wohnverhältnisse kann es so nicht geben. Gleiches gilt für Beherbergungs- und Unterrichtsbetriebe sowie Büros, in denen man arbeiten kann. Außenwohnbereiche werden gar nicht geschützt. Für Büros, Wohn- und Arbeitsräume sind nicht einmal Lüftungseinrichtungen vorgeschrieben, sondern nur für Kinderzimmer und Schlafräume (Festsetzung 4.2).	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.	
<u>34.30 Städtebauliches Konzept</u> 17. Das Ganze zeigt eindrücklich, dass das bisher nach wie vor vorgesehene städtebauliche Konzept nicht funktionieren kann und widersprüchlich ist. Wenn die Stadt ihrem eingangs zustimmend dargestellten Konzept nachgehen will (geringer emittierendes Gewerbe, Öffnung für Büronutzungen, sportliche Zwecke, kirchliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe, etc.), dann muss sie auch so planen, dass das möglich wird. Dazu müsste sie - wie es sich für ein GE gehört - stark staubende und gefährliche Güter und Abfälle zukünftig insgesamt ausschließen und nicht nur partiell. Und sie müsste ein zukunftsfähiges Lärmschutzkonzept erarbeiten, welches die gewollten zukünftigen Nutzungen erst ermöglicht. Da der Verkehrslärm massiv ist, gehören hierzu entsprechende Abstände und die Stadt wird nicht umhin kommen, jedenfalls partiell aktiven Lärmschutz entlang der Verkehrstrassen zu verwirklichen.	Die Möglichkeit der Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen gegen Verkehrslärm wurde bereits im Planfeststellungsverfahren zur Nordtangente nachvollziehbar abgeprüft und als nicht umsetzbar eingeschätzt (siehe 34.30). Ein Ausschluss des Umschlages von Abfällen und Schüttgütern für das GE_{4 Ost} wäre aufgrund der bestehenden Genehmigungslage einem Entzug der Geschäftsgrundlage für den ansässigen Lagerhausbetrieb gleich gekommen. Im Rahmen einer gerechten Abwägung der Belange untereinander kommt diese Möglichkeit nicht in Betracht. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 – Einsiedelstraße / Roddenkoppel - soll die Entwicklung des Gebietes mit seiner gewachsenen Gemengelage aus Wohn-, Gewerbe-, und Hafennutzungen sowie die Nähe zu dicht besiedelten Wohnquartieren (St. Lorenz Nord, St. Gertrud) und der Nördlichen Wallhalbinsel unter Berücksichtigung aller bestehenden Nutzungen an die heutigen Anforderungen in Bezug auf den Immissionsschutz angepasst (Lärm, Stäube, etc.) werden. Diesbezüglich sollen die aktuellen gewerblichen Nutzungen und	nicht berücksichtigen

	Emissionen im Plangebiet betrachtet und unter Berücksichtigung des Bestandes und der Abwägung privater und öffentlicher Belange Festsetzungen in Bezug auf Art und Maß der baulichen Nutzungen getroffen werden.	
34.31 <u>Lärmgutachten zum Gewerbelärm (Kontingentierung)</u> 18. 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 das „Nicht-Relevanz-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 Zusatzbelastung 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 Bebauungsplanes 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	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 genehmigte 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.	nicht berücksichtigen

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 Salami-taktik 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.		
<u>34.32 Irrelevanzkriterium</u> Auch die vom Schallgutachter vorgesehene Abweichung vom -15 dB(A) als Irrelevanzkriterium, welches die entsprechende DIN-Vorschrift bei Schallkontingentierungen vorsieht, ist indiskutabel. 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. Deshalb halten wir auch Ihren Festsetzungsvorschlag 1.5 für problematisch. U.E. kann bei Emissionskontingenten eine Relevanz nur bei Unterschreitung des Immissionswertes um -15 dB(A) angenommen werden. Sie gehen von -10 dB(A) bzw. -12 dB(A) aus.	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 Geräusch 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.	nicht berücksichtigen
<u>34.33 Staubemissionen</u> 19. 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. Dezidierte Staubgutachten o.ä. gibt es wohl immer noch nicht, obwohl sich derartige Nutzungen - wie oben dargestellt - zukünftig z.B. auf die Teilfläche GE_{4 Ost} konzentrieren werden. Auch wenn Sie die offene Lagerung unterbinden wollen: Hallentore und Dachluken stehen zwecks Lüf-	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 Zu-	nicht berücksichtigen

tung und Befahren mit Fahrzeugen offen; mit relevanten Emissionen ist zu rechnen.	sammenhang 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. Auch ein gutachtlicher Nachweis kann im Rahmen des Genehmigungsverfahrens eingefordert werden.	
34.34 Verkehrliche Erschließung 20. Es ist unklar, wie das GE₆ verkehrlich und insgesamt erschlossen werden soll. Eine eigene Zufahrt direkt im Kreuzungsbereich von Einsiedel- und Josephinenstraße scheint verkehrlich kaum machbar - abgesehen davon, dass mehrere Meter Höhenunterschied zu überwinden sind. Sie gehen davon aus, dass eine Erschließung über die nördlich der Eric-Warburg Brücke gelegenen Grundstücke (und dann unter der Brücke hindurch) gegeben ist und behaupten das Vorliegen ausreichender rechtlicher Absicherungen dieser außerhalb des Plangebietes liegenden Privatgrundstücke. Dies können wir nicht nachprüfen und bezweifeln das. Öffentliche Verkehrsflächen scheinen jedenfalls nicht hieran zu reichen. Befürchtet wird daher nach wie vor: Läuft es ggf. über eine Erschließung dieses GE über den engen Wegestummel hinaus, der auch meine Mandantschaft erschließt? Eine derartige Zuwegung wäre aus verkehrlichen und Immissionsschutzgründen auszuschließen. Der dortige vormals vorg. GE-Streifen ist in der aktuellen Planzeichnung allerdings in Versorgungsfläche geändert worden.	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 Grundstücksstreifen zwischen Pumpwerk und Wasserfläche sieht der aktuelle Bebauungsplanentwurf die Zweckbindung für Versorgungsanlagen für Abwasserbeseitigung vor. Eine Erschließung über die Versorgungsflächen ist nicht möglich.	bereits berücksichtigt
34.35 Natur- und Artenschutz 21. Im Hinblick auf den Artenschutz und Eingriff/ Ausgleich halten wir an unserer Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung fest wie folgt: "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	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.	nicht berücksichtigen

Vögel und auch besonders geschützte Fledermäuse vorkommen. Es ist falsch, sein Grundstück mit den benachbarten - z.B. Dr. Pleines - gleich zu setzen." Ergänzend schließen wir uns diesbezüglich vollinhaltlich der Stellungnahme des NABU SH vom 13.01.2015 an, die lt. Abwägungstabelle nur zum kleinen Teil berücksichtigt wird. Auch der erneuten Stellungnahme des NABU SH im gegenständlichen Offenlageverfahren schließen wir uns diesbezüglich ergänzend an.	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. Mit Hinweis C – Naturschutz wurden insbesondere die Belange von Vögeln gestärkt und mit Hinweis D – Artenschutz der textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass im Rahmen von Anträgen zum Abbruch von Gebäuden die Untere Naturschutzbehörde beteiligt wird. So werden insbesondere die Belange von Fledermäusen berücksichtigt.	
<u>34.36 Überschreitung der GRZ</u> 22. Nicht tragfähig erscheint die Überschreitung der GRZ von 0,8 (reguläre Obergrenze ist damit bereits erreicht) in Ihrem Festsetzungsvorschlag 2.2. Ein Baum für 200 m² GRZ-Überschreitung sind extrem wenig. Zudem ist nicht einmal geregelt, ob der Baum jeweils im betreffenden Teilgebiet gepflanzt werden muss oder irgendwo anders. Auch steht hier nichts dazu, ob der Baum gepflegt und erhalten werden muss.	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 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. Der Ausgleich ist üblicherweise auf dem betroffenen Grundstück	nicht berücksichtigen

	umzusetzen. Eine diesbezügliche zusätzliche textliche Festsetzung erscheint nicht zwingend erforderlich.	
34.37 <u>Zusammenfassung</u> Insgesamt gilt daher nach wie vor: Ihre Planung ist unausgewogen und leidet an einer Vielzahl von Ermittlungsfehlern und -defiziten. Meine Mandantschaft leidet bereits jetzt unter viel zu hohen Belastungen, u.a. durch Lärm, Stäube und Schadstoffe. Ihre Planung will das perpetuieren und wird dies 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.	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 Lübeck ist die Bestandssicherung der bestehenden Nutzungen im Plangebiet. So werden beispielsweise durch die Festschreibung 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 Bauflächen, das berücksichtigt den Bestand eines bebauten Grundstückes und ist faktisch eine Verbesserung.	nicht berücksichtigen

Teil B.3 Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zu Bebauungsplaninhalten und/oder mit bebauungsplanrelevanten Hinweisen aus dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligungen nach § 4 Abs. 1 BauGB, die nicht berücksichtigt worden sind und nach wie vor für die Abwägung relevant sind.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis/ Behandlung
B.3 - 35 Bereich Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 16.12.2014)		
35.1 <u>Gründefizit „Holstentor-Nord“</u> Das benachbarte Wohngebiet „Holstentor Nord“ (ausschließlich Geschosswohnungsbau) weist die höchste Bevölkerungsdichte 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.).	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 berücksichtigen
35.2 <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 Fußgänger und Radfahrer auf die Brücke hinauf ergänzt werden. Der vorzusehende Uferweg sollte, sofern möglich, landschaftlich eingebunden/ gestaltet werden, um seine Attraktivität für die Nutzer zu erhöhen. Es wird vorgeschlagen, die Wegeführung (außerhalb von Hafenanlagen) mit einen 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

<u>35.3 Vorschlag zur Bepflanzung der inneren Erschließungsstraße</u> Es wird begrüßt, dass für die innere Erschließung der Roddenkoppel, nördlich der Karlstraßenbrücke ausgehend, ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, sowie fortführend, ein Gehrecht zum angesprochenen Uferweg festgesetzt werden soll. Diese (einzurichtende) Wegebeziehung würde als Spange den Uferweg über ein bereits vorh./ teilweise gepl. Wegenetz mit den Wohngebieten Falkenfeld/ Vorwerk sowie Krempelsdorf/ Dornbreite verbinden. Aus landschaftsplanerischer Sicht wird vorgeschlagen, Straße und Weg durch beiderseitige Baumreihen als Allee einzugrünen, um eine Grünstreife im Mittelteil der Roddenkoppel anzulegen, Straße und Weg für Nutzer landschaftlich attraktiver zu gestalten und schließlich einen linearen Biotopverbund innerhalb der Gewerbe- und Verkehrsflächen zu schaffen.	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 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.	nicht berücksichtigen
<u>35.4 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
<u>35.5 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.	teilweise berücksichtigen
<u>35.6 Fehlende Aussagen zum Baumbestand im Plangebiet</u> Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Bäume vorhanden, die der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (BSS) unterliegen. Im neu aufzustellenden Bebauungsplan muss eine Aussage enthalten sein, wie mit Bäumen zu verfahren ist, die der Baum-	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	teilweise berücksichtigen

schutzsatzung unterliegen. Dazu gibt es folgende Möglichkeiten: 1. Bäume, die eindeutig erhalten bleiben sollen, sind als "zu erhalten" festzusetzen. Folge: Bäume sind durch Bebauungsplan 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 Bebauungsplan 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.	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.	
<u>35.7 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 Bebauungsplan als „Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen	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

oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ dargestellt werden.		
<u>35.8 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 GE₆, GE2_{West} und im SO_{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 berücksichtigen
<u>35.9 Rückbau versiegelter Flächen:</u> Die Verringerung des Versiegelungsgrades dient der Verbesserung der Luftqualität und dem Schutz vor Starkregen-bedingtem 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes ist die Sicherung der gewerblichen Strukturen. Eine Umstrukturierung hin zu größeren Grün- und Freiflächen ist nicht Ziel der Planung.	nicht berücksichtigen
<u>35.10 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	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	teilweise berücksichtigen

werden.	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 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.“	
35.11 <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 berücksichtigen
35.12 <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) ausgenommenen, wohnortnahen GE₀	Im Teil GE₀ des Gewerbegebietes sind die Lagerung und der Umschlag von Abfall von Schüttgütern bereits ausgeschlossen. Im Teil GE_{4 West} 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 GE_{4 Mitte} nach GE_{4 West} verlagert. Die Prüfung und ggf. Genehmigung sonstiger emittierender Nutzungen wird im Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz geprüft.	nicht berücksichtigen

und GE _{4 West} möglich ist. Weiterhin sollte geprüft werden, ob zur Vermeidung möglicher zukünftiger Konflikte andere emittierende Nutzungen ausgeschlossen werden können.	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 innenstadtnaher Lage ausgeschlossen werden.	
B.3 - 36 Lübecker Hafengesellschaft mbH und Nordic Rail Service GmbH (NRS) (Schreiben vom 10.07.2015 und 15.07.2015)		
36.1 <u>Hinweis auf Stellungnahme aus Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB</u> Die Lübecker Hafengesellschaft mbH (LHG) und Nordic Rail Service GmbH (NRS) halten an der Stellungnahme vom 17.12.2014 aus der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB auch im Rahmen ihrer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB vom 10.07.2015 und 15.07.2015 fest, sofern sie keine Berücksichtigung gefunden haben sollten.	Der Umgang mit den Teilen der Stellungnahme aus dem Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, die keine Berücksichtigung erfahren haben, werden im Teil B.1 dieses Prüfberichtes ab Pkt. Teil B.111.13 im Anschluss an die aktuelle Stellungnahme behandelt.	zur Kenntnis nehmen

Teil B.4 Stellungnahmen mit Anregungen oder Bedenken zu Bebauungsplaninhalten und/oder mit bebauungsplanrelevanten Hinweisen aus dem Verfahren der frühzeitigen Beteiligungen nach § 3 Abs. 1 BauGB, die nicht berücksichtigt worden sind und nach wie vor für die Abwägung relevant sind.

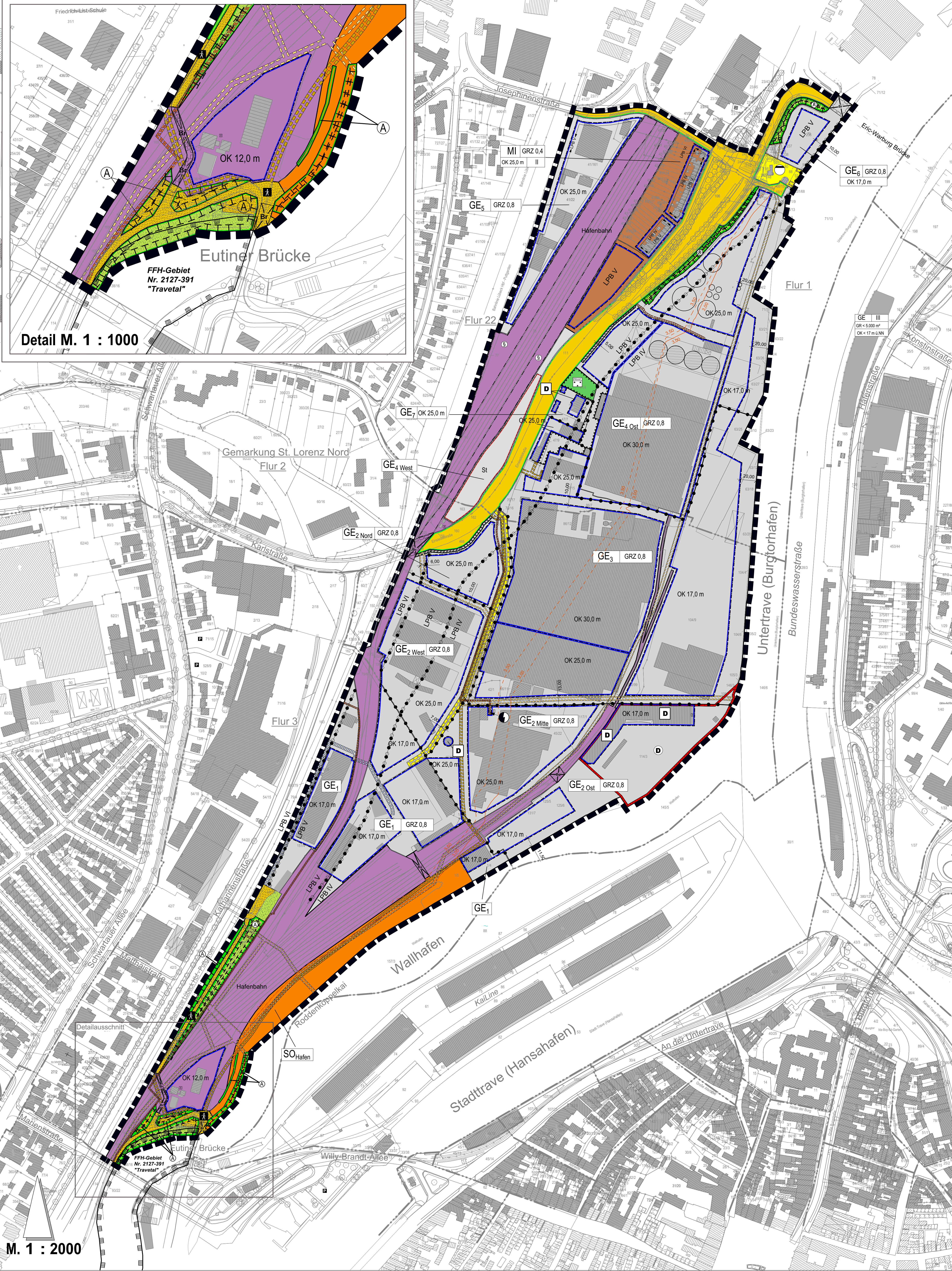
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/ Behandlung
B.4 - 37 HW Immobilien GmbH & Co.KG Nord (Schreiben vom 18.12.2014)		
37.1 <u>Anregung zur Herausnahme aus dem Denkmalschutz</u> Sie haben einen Teil der vorhandenen Gebäude unter Denkmalschutz gestellt. Da 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 Denkmalschutzliste 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

B.4 - 38 Themen und Anregungen zur Erörterungsveranstaltung vom 16. Dezember 2014, 18:00 Uhr (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)		
38.1 Frage zu den Emissionskontingenten		
– 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 Eigenart 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.	nicht berücksichtigen
– 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 Bebauungsplanes können somit in dessen Geltungsbereich Denkmäler in die Denkmalliste eingetragen werden – in solchen Fällen fehlt dann die Kennzeichnung im Bebauungsplan.	nicht berücksichtigen

38.2 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
38.3 Fragen zum Beteiligungszeitraum		
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 Abs. 2 BauGB. Dieser Verfahrensschritt folgt erst noch.	nicht berücksichtigen
38.4 Fragen zum Thema „öffentlicher Fußweg“		
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

38.5 Fragen zur Grünflächen-/Freiraumstruktur		
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
38.6 Anmerkungen zum Artenschutz		
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
B.4 - 39 Ergebnisse der Erörterungsveranstaltung vom 16. Dezember 2014, 15:00 Uhr (im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, hier: eingeladene Vertreter der gewerblichen Betriebe bzw. Grundstücke)		
39.1 Stellungnahmen im Rahmen der Veranstaltung Die in der Erörterung der Planung mit den Vertretern der Betriebe bzw. der Grundstücke vorgebrachten Anregungen und Bedenken stimmen inhaltlich mit den schriftlichen Stellungnahmen überein.	Um Wiederholungen zu vermeiden, erfolgt hier keine gesonderte Auflistung.	zur Kenntnis nehmen

04.40.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

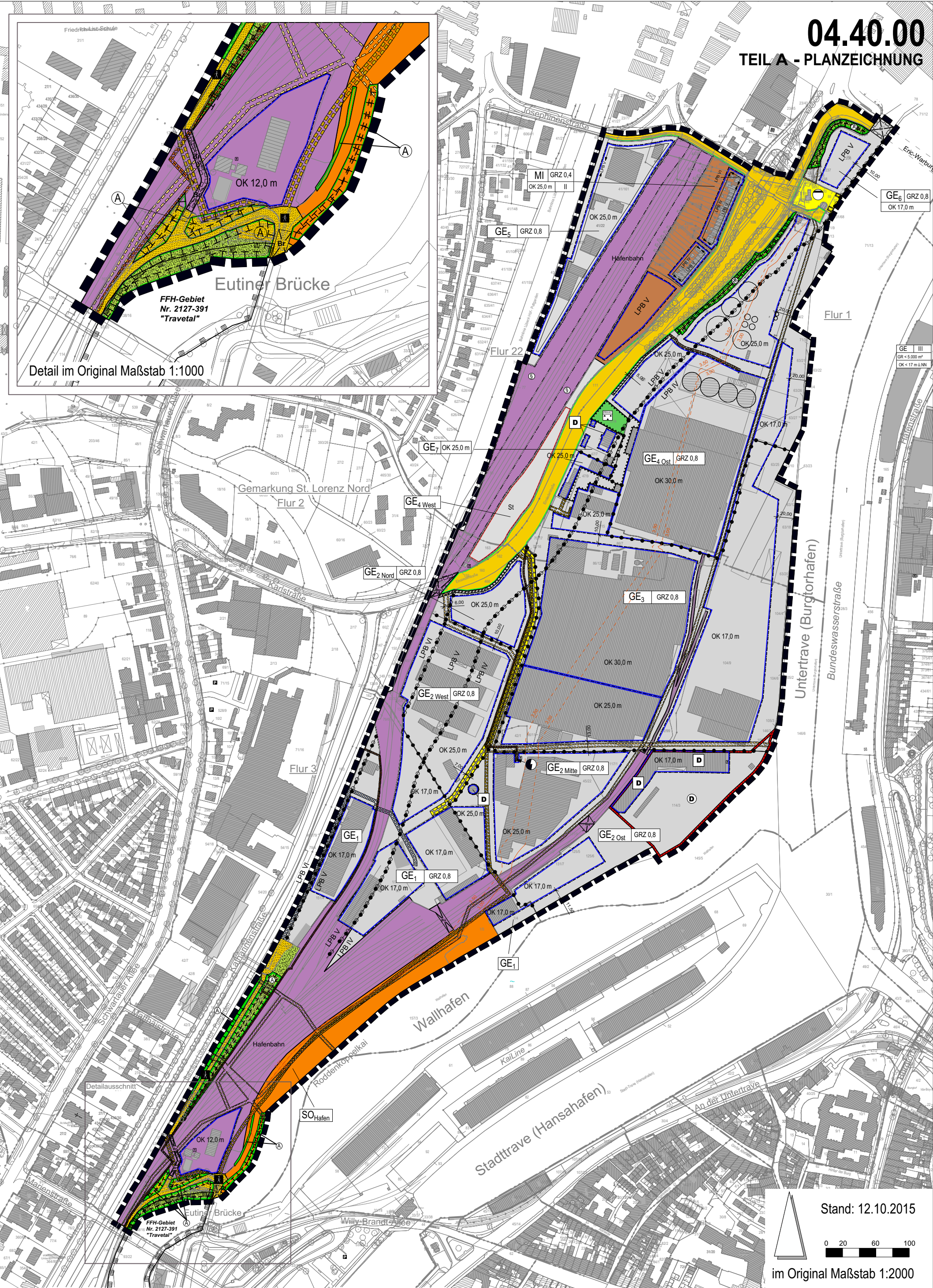
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I. S. 466), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), geändert durch Gesetz vom 27.01.2011, BGBl. I. S. 1509).

FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
- MI Mischgebiet (§ 9 BauNVO)
 - GE Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)
 - SO Sonstiges Sondergebiet - Hafengebiet (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 16 BauNVO)**
- 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
 - OK 26,0 m Maximale Gebäudehöhe/Oberrande baulicher Anlagen in Metern über Normal Höhen Null
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Verkehrsfassaden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauBG)
 - Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsfassaden besondere Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg
 - Verkehrsrin
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauBG)**
- Versorgungsflächen
 - Abwasser
 - Elektrizität
 - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)
 - 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 16 BauBG)**
- Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauBG)
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauBG)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG)
 - St Stellplatz
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
 - Mit Geh- und Fahrmatten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsnetze zu belastende Flächen (Gas) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsnetze zu belastende Flächen (Trinkwasser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsnetze zu belastende Flächen (Abwasser) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsnetze zu belastende Flächen (Strom) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)
 - Abgrenzung von Gebäuden/Außenwänden mit unterschiedlichen Lärmpegeln (LpB, z.B. Lärmpegelbereich V)
 - Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Lärmpegeln (LpB, z.B. Lärmpegelbereich V)
 - Benennung von Festsetzungen in Metern
 - Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauBG)
 - Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauBG)
 - Bü: Bahnunterführung in Bahnanlage, Bq: ebenerdige Bahnquerung in Bahnanlage, Br: Brücke über Bahnanlage
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauBG)
 - Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauBG)
 - FFH-Gebiet Nr. 2127-391 "Travetal" gemäß § 32 BNatSchG
 - Festgesetzte Ausgleichsfläche gemäß § 15 BNatSchG
 - geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 UNatSchG
- DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- Verlauf der Höhenlinie in m
 - ungefähre Verlauf der Höhenlinie in m
- PLANUNTERLAGE**
- Flugrouten (vorhanden)
 - Flugrouten
 - Flurkennnummern
 - Gebäude (Bestand)
 - vorhandene Stö-Anlagen
 - Gleisanlagen

TEIL B - TEXT

- I. Planungsrechtliche Festsetzungen**
- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauBG)**
- Im Sondergebiet Hafen sind Betriebe und Anlagen zulässig, die dem Betrieb eines Handelshafens dienen. Die Lagerung und der Umschlag von Gütern sind zulässig. Die Lagerung und der Umschlag von Abfällen und Schuttgütern sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlagen 1 und 2 und Fassaden sowie ständiger Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche auf nicht mehr als insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- In dem Gewerbegebiet (GE) können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß Anlage 3 nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² zugelassen werden. Dabei dürfen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als branchenrelevante Randsortimente auf nicht mehr als insgesamt 10 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- Im Gewerbegebiet können Verkaufsstellen, 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 Vor- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen der Betriebsstätte im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstellen einen Anteil von bis zu 10 % der Bruttoverkaufsfläche 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).
- Innere der nachfolgend aufgeführten Teilflächen des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{eq} gemäß DIN 45691 (siehe Hinweis I) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden (siehe Hinweis I) und die nachfolgende Tabelle: Emissionskontingente in dB(A)
- | Kontingenz | Teilfläche | LEK, tags [dB(A)] | LEK, nachts [dB(A)] |
|------------|---|-------------------|---------------------|
| 1 | GE ₁ SO ₁ | 47 | 47 |
| 2 | GE ₁ SO ₂ , GE ₁ SO ₃ , GE ₁ SO ₄ , GE ₁ SO ₅ | 60 | 47 |
| 3 | GE ₁ SO ₆ , GE ₁ SO ₇ , GE ₁ SO ₈ , GE ₁ SO ₉ | 60 | 44 |
| 4 | GE ₁ SO ₁₀ , GE ₁ SO ₁₁ , GE ₁ SO ₁₂ , GE ₁ SO ₁₃ | 60 | 44 |
| 5 | GE ₁ SO ₁₄ , GE ₁ SO ₁₅ , GE ₁ SO ₁₆ , GE ₁ SO ₁₇ | 60 | 46 |
- Dabei sind die von den kontingierten Flächen unter Anwendung der Emissionskontingente verursachten Immissionen ausschließlich mit geometrischer Ausbreitung zu bestimmen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die festgesetzten Emissionskontingente, wenn der Beurteilungspunkt den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten von mindestens 10 dB tags und 12 dB nachts unterschreitet (Erhöhung der Relevanzgrenze nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.1).
- In den Teilgebieten GE₁, GE₂, GE₃, GE₄, GE₅, GE₆, GE₇, GE₈, GE₉, GE₁₀, GE₁₁, GE₁₂, GE₁₃, GE₁₄, GE₁₅, GE₁₆, GE₁₇, GE₁₈, GE₁₉, GE₂₀, GE₂₁, GE₂₂, GE₂₃, GE₂₄, GE₂₅, GE₂₆, GE₂₇, GE₂₈, GE₂₉, GE₃₀, GE₃₁, GE₃₂, GE₃₃, GE₃₄, GE₃₅, GE₃₆, GE₃₇, GE₃₈, GE₃₉, GE₄₀, GE₄₁, GE₄₂, GE₄₃, GE₄₄, GE₄₅, GE₄₆, GE₄₇, GE₄₈, GE₄₉, GE₅₀, GE₅₁, GE₅₂, GE₅₃, GE₅₄, GE₅₅, GE₅₆, GE₅₇, GE₅₈, GE₅₉, GE₆₀, GE₆₁, GE₆₂, GE₆₃, GE₆₄, GE₆₅, GE₆₆, GE₆₇, GE₆₈, GE₆₉, GE₇₀, GE₇₁, GE₇₂, GE₇₃, GE₇₄, GE₇₅, GE₇₆, GE₇₇, GE₇₈, GE₇₉, GE₈₀, GE₈₁, GE₈₂, GE₈₃, GE₈₄, GE₈₅, GE₈₆, GE₈₇, GE₈₈, GE₈₉, GE₉₀, GE₉₁, GE₉₂, GE₉₃, GE₉₄, GE₉₅, GE₉₆, GE₉₇, GE₉₈, GE₉₉, GE₁₀₀, GE₁₀₁, GE₁₀₂, GE₁₀₃, GE₁₀₄, GE₁₀₅, GE₁₀₆, GE₁₀₇, GE₁₀₈, GE₁₀₉, GE₁₁₀, GE₁₁₁, GE₁₁₂, GE₁₁₃, GE₁₁₄, GE₁₁₅, GE₁₁₆, GE₁₁₇, GE₁₁₈, GE₁₁₉, GE₁₂₀, GE₁₂₁, GE₁₂₂, GE₁₂₃, GE₁₂₄, GE₁₂₅, GE₁₂₆, GE₁₂₇, GE₁₂₈, GE₁₂₉, GE₁₃₀, GE₁₃₁, GE₁₃₂, GE₁₃₃, GE₁₃₄, GE₁₃₅, GE₁₃₆, GE₁₃₇, GE₁₃₈, GE₁₃₉, GE₁₄₀, GE₁₄₁, GE₁₄₂, GE₁₄₃, GE₁₄₄, GE₁₄₅, GE₁₄₆, GE₁₄₇, GE₁₄₈, GE₁₄₉, GE₁₅₀, GE₁₅₁, GE₁₅₂, GE₁₅₃, GE₁₅₄, GE₁₅₅, GE₁₅₆, GE₁₅₇, GE₁₅₈, GE₁₅₉, GE₁₆₀, GE₁₆₁, GE₁₆₂, GE₁₆₃, GE₁₆₄, GE₁₆₅, GE₁₆₆, GE₁₆₇, GE₁₆₈, GE₁₆₉, GE₁₇₀, GE₁₇₁, GE₁₇₂, GE₁₇₃, GE₁₇₄, GE₁₇₅, GE₁₇₆, GE₁₇₇, GE₁₇₈, GE₁₇₉, GE₁₈₀, GE₁₈₁, GE₁₈₂, GE₁₈₃, GE₁₈₄, GE₁₈₅, GE₁₈₆, GE₁₈₇, GE₁₈₈, GE₁₈₉, GE₁₉₀, GE₁₉₁, GE₁₉₂, GE₁₉₃, GE₁₉₄, GE₁₉₅, GE₁₉₆, GE₁₉₇, GE₁₉₈, GE₁₉₉, GE₂₀₀, GE₂₀₁, GE₂₀₂, GE₂₀₃, GE₂₀₄, GE₂₀₅, GE₂₀₆, GE₂₀₇, GE₂₀₈, GE₂₀₉, GE₂₁₀, GE₂₁₁, GE₂₁₂, GE₂₁₃, GE₂₁₄, GE₂₁₅, GE₂₁₆, GE₂₁₇, GE₂₁₈, GE₂₁₉, GE₂₂₀, GE₂₂₁, GE₂₂₂, GE₂₂₃, GE₂₂₄, GE₂₂₅, GE₂₂₆, GE₂₂₇, GE₂₂₈, GE₂₂₉, GE₂₃₀, GE₂₃₁, GE₂₃₂, GE₂₃₃, GE₂₃₄, GE₂₃₅, GE₂₃₆, GE₂₃₇, GE₂₃₈, GE₂₃₉, GE₂₄₀, GE₂₄₁, GE₂₄₂, GE₂₄₃, GE₂₄₄, GE₂₄₅, GE₂₄₆, GE₂₄₇, GE₂₄₈, GE₂₄₉, GE₂₅₀, GE₂₅₁, GE₂₅₂, GE₂₅₃, GE₂₅₄, GE₂₅₅, GE₂₅₆, GE₂₅₇, GE₂₅₈, GE₂₅₉, GE₂₆₀, GE₂₆₁, GE₂₆₂, GE₂₆₃, GE₂₆₄, GE₂₆₅, GE₂₆₆, GE₂₆₇, GE₂₆₈, GE₂₆₉, GE₂₇₀, GE₂₇₁, GE₂₇₂, GE₂₇₃, GE₂₇₄, GE₂₇₅, GE₂₇₆, GE₂₇₇, GE₂₇₈, GE₂₇₉, GE₂₈₀, GE₂₈₁, GE₂₈₂, GE₂₈₃, GE₂₈₄, GE₂₈₅, GE₂₈₆, GE₂₈₇, GE₂₈₈, GE₂₈₉, GE₂₉₀, GE₂₉₁, GE₂₉₂, GE₂₉₃, GE₂₉₄, GE₂₉₅, GE₂₉₆, GE₂₉₇, GE₂₉₈, GE₂₉₉, GE₃₀₀, GE₃₀₁, GE₃₀₂, GE₃₀₃, GE₃₀₄, GE₃₀₅, GE₃₀₆, GE₃₀₇, GE₃₀₈, GE₃₀₉, GE₃₁₀, GE₃₁₁, GE₃₁₂, GE₃₁₃, GE₃₁₄, GE₃₁₅, GE₃₁₆, GE₃₁₇, GE₃₁₈, GE₃₁₉, GE₃₂₀, GE₃₂₁, GE₃₂₂, GE₃₂₃, GE₃₂₄, GE₃₂₅, GE₃₂₆, GE₃₂₇, GE₃₂₈, GE₃₂₉, GE₃₃₀, GE₃₃₁, GE₃₃₂, GE₃₃₃, GE₃₃₄, GE₃₃₅, GE₃₃₆, GE₃₃₇, GE₃₃₈, GE₃₃₉, GE₃₄₀, GE₃₄₁, GE₃₄₂, GE₃₄₃, GE₃₄₄, GE₃₄₅, GE₃₄₆, GE₃₄₇, GE₃₄₈, GE₃₄₉, GE₃₅₀, GE₃₅₁, GE₃₅₂, GE₃₅₃, GE₃₅₄, GE₃₅₅, GE₃₅₆, GE₃₅₇, GE₃₅₈, GE₃₅₉, GE₃₆₀, GE₃₆₁, GE₃₆₂, GE₃₆₃, GE₃₆₄, GE₃₆₅, GE₃₆₆, GE₃₆₇, GE₃₆₈, GE₃₆₉, GE₃₇₀, GE₃₇₁, GE₃₇₂, GE₃₇₃, GE₃₇₄, GE₃₇₅, GE₃₇₆, GE₃₇₇, GE₃₇₈, GE₃₇₉, GE₃₈₀, GE₃₈₁, GE₃₈₂, GE₃₈₃, GE₃₈₄, GE₃₈₅, GE₃₈₆, GE₃₈₇, GE₃₈₈, GE₃₈₉, GE₃₉₀, GE₃₉₁, GE₃₉₂, GE₃₉₃, GE₃₉₄, GE₃₉₅, GE₃₉₆, GE₃₉₇, GE₃₉₈, GE₃₉₉, GE₄₀₀, GE₄₀₁, GE₄₀₂, GE₄₀₃, GE₄₀₄, GE₄₀₅, GE₄₀₆, GE₄₀₇, GE₄₀₈, GE₄₀₉, GE₄₁₀, GE₄₁₁, GE₄₁₂, GE₄₁₃, GE₄₁₄, GE₄₁₅, GE₄₁₆, GE₄₁₇, GE₄₁₈, GE₄₁₉, GE₄₂₀, GE₄₂₁, GE₄₂₂, GE₄₂₃, GE₄₂₄, GE₄₂₅, GE₄₂₆, GE₄₂₇, GE₄₂₈, GE₄₂₉, GE₄₃₀, GE₄₃₁, GE₄₃₂, GE₄₃₃, GE₄₃₄, GE₄₃₅, GE₄₃₆, GE₄₃₇, GE₄₃₈, GE₄₃₉, GE₄₄₀, GE₄₄₁, GE₄₄₂, GE₄₄₃, GE₄₄₄, GE₄₄₅, GE₄₄₆, GE₄₄₇, GE₄₄₈, GE₄₄₉, GE₄₅₀, GE₄₅₁, GE₄₅₂, GE₄₅₃, GE₄₅₄, GE₄₅₅, GE₄₅₆, GE₄₅₇, GE₄₅₈, GE₄₅₉, GE₄₆₀, GE₄₆₁, GE₄₆₂, GE₄₆₃, GE₄₆₄, GE₄₆₅, GE₄₆₆, GE₄₆₇, GE₄₆₈, GE₄₆₉, GE₄₇₀, GE₄₇₁, GE₄₇₂, GE₄₇₃, GE₄₇₄, GE₄₇₅, GE₄₇₆, GE₄₇₇, GE₄₇₈, GE₄₇₉, GE₄₈₀, GE₄₈₁, GE₄₈₂, GE₄₈₃, GE₄₈₄, GE₄₈₅, GE₄₈₆, GE₄₈₇, GE₄₈₈, GE₄₈₉, GE₄₉₀, GE₄₉₁, GE₄₉₂, GE₄₉₃, GE₄₉₄, GE₄₉₅, GE₄₉₆, GE₄₉₇, GE₄₉₈, GE₄₉₉, GE₅₀₀, GE₅₀₁, GE₅₀₂, GE₅₀₃, GE₅₀₄, GE₅₀₅, GE₅₀₆, GE₅₀₇, GE₅₀₈, GE₅₀₉, GE₅₁₀, GE₅₁₁, GE₅₁₂, GE₅₁₃, GE₅₁₄, GE₅₁₅, GE₅₁₆, GE₅₁₇, GE₅₁₈, GE₅₁₉, GE₅₂₀, GE₅₂₁, GE₅₂₂, GE₅₂₃, GE₅₂₄, GE₅₂₅, GE₅₂₆, GE₅₂₇, GE₅₂₈, GE₅₂₉, GE₅₃₀, GE₅₃₁, GE₅₃₂, GE₅₃₃, GE₅₃₄, GE₅₃₅, GE₅₃₆, GE₅₃₇, GE₅₃₈, GE₅₃₉, GE₅₄₀, GE₅₄₁, GE₅₄₂, GE₅₄₃, GE₅₄₄, GE₅₄₅, GE₅₄₆, GE₅₄₇, GE₅₄₈, GE₅₄₉, GE₅₅₀, GE₅₅₁, GE₅₅₂, GE₅₅₃, GE₅₅₄, GE₅₅₅, GE₅₅₆, GE₅₅₇, GE₅₅₈, GE₅₅₉, GE₅₆₀, GE₅₆₁, GE₅₆₂, GE₅₆₃, GE₅₆₄, GE₅₆₅, GE₅₆₆, GE₅₆₇, GE₅₆₈, GE₅₆₉, GE₅₇₀, GE₅₇₁, GE₅₇₂, GE₅₇₃, GE₅₇₄, GE₅₇₅, GE₅₇₆, GE₅₇₇, GE₅₇₈, GE₅₇₉, GE₅₈₀, GE₅₈₁, GE₅₈₂, GE₅₈₃, GE₅₈₄, GE₅₈₅, GE₅₈₆, GE₅₈₇, GE₅₈₈, GE₅₈₉, GE₅₉₀, GE₅₉₁, GE₅₉₂, GE₅₉₃, GE₅₉₄, GE₅₉₅, GE₅₉₆, GE₅₉₇, GE₅₉₈, GE₅₉₉, GE₆₀₀, GE₆₀₁, GE₆₀₂, GE₆₀₃, GE₆₀₄, GE₆₀₅, GE₆₀₆, GE₆₀₇, GE₆₀₈, GE₆₀₉, GE₆₁₀, GE₆₁₁, GE₆₁₂, GE₆₁₃, GE₆₁₄, GE₆₁₅, GE₆₁₆, GE₆₁₇, GE₆₁₈, GE₆₁₉, GE₆₂₀, GE₆₂₁, GE₆₂₂, GE₆₂₃, GE₆₂₄, GE₆₂₅, GE₆₂₆, GE₆₂₇, GE₆₂₈, GE₆₂₉, GE₆₃₀, GE₆₃₁, GE₆₃₂, GE₆₃₃, GE₆₃₄, GE₆₃₅, GE₆₃₆, GE₆₃₇, GE₆₃₈, GE₆₃₉, GE₆₄₀, GE₆₄₁, GE₆₄₂, GE₆₄₃, GE₆₄₄, GE₆₄₅, GE₆₄₆, GE₆₄₇, GE₆₄₈, GE₆₄₉, GE₆₅₀, GE₆₅₁, GE₆₅₂, GE₆₅₃, GE₆₅₄, GE₆₅₅, GE₆₅₆, GE₆₅₇, GE₆₅₈, GE₆₅₉, GE₆₆₀, GE₆₆₁, GE₆₆₂, GE₆₆₃, GE₆₆₄, GE₆₆₅, GE₆₆₆, GE₆₆₇, GE₆₆₈, GE₆₆₉, GE₆₇₀, GE₆₇₁, GE₆₇₂, GE₆₇₃, GE₆₇₄, GE₆₇₅, GE₆₇₆, GE₆₇₇, GE₆₇₈, GE₆₇₉, GE₆₈₀, GE₆₈₁, GE₆₈₂, GE₆₈₃, GE₆₈₄, GE₆₈₅, GE₆₈₆, GE₆₈₇, GE₆₈₈, GE₆₈₉, GE₆₉₀, GE₆₉₁, GE₆₉₂, GE₆₉₃, GE₆₉₄, GE₆₉₅, GE₆₉₆, GE₆₉₇, GE₆₉₈, GE₆₉₉, GE₇₀₀, GE₇₀₁, GE₇₀₂, GE₇₀₃, GE₇₀₄, GE₇₀₅, GE₇₀₆, GE₇₀₇, GE₇₀₈, GE₇₀₉, GE₇₁₀, GE₇₁₁, GE₇₁₂, GE₇₁₃, GE₇₁₄, GE₇₁₅, GE₇₁₆, GE₇₁₇, GE₇₁₈, GE₇₁₉, GE₇₂₀, GE₇₂₁, GE₇₂₂, GE₇₂₃, GE₇₂₄, GE₇₂₅, GE₇₂₆, GE₇₂₇, GE₇₂₈, GE₇₂₉, GE₇₃₀, GE₇₃₁, GE₇₃₂, GE₇₃₃, GE₇₃₄, GE₇₃₅, GE₇₃₆, GE₇₃₇, GE₇₃₈, GE₇₃₉, GE₇₄₀, GE₇₄₁, GE₇₄₂, GE₇₄₃, GE₇₄₄, GE₇₄₅, GE₇₄₆, GE₇₄₇, GE₇₄₈, GE₇₄₉, GE₇₅₀, GE₇₅₁, GE₇₅₂, GE₇₅₃, GE₇₅₄, GE₇₅₅, GE₇₅₆, GE₇₅₇, GE₇₅₈, GE₇₅₉, GE₇₆₀, GE₇₆₁, GE₇₆₂, GE₇₆₃, GE₇₆₄, GE₇₆₅, GE₇₆₆, GE₇₆₇, GE₇₆₈, GE₇₆₉, GE₇₇₀, GE₇₇₁, GE₇₇₂, GE₇₇₃, GE₇₇₄, GE₇₇₅, GE₇₇₆, GE₇₇₇, GE₇₇₈, GE₇₇₉, GE₇₈₀, GE₇₈₁, GE₇₈₂, GE₇₈₃, GE₇₈₄, GE₇₈₅, GE₇₈₆, GE₇₈₇, GE₇₈₈, GE₇₈₉, GE₇₉₀, GE₇₉₁, GE₇₉₂, GE₇₉₃, GE₇₉₄, GE₇₉₅, GE₇₉₆, GE₇₉₇, GE₇₉₈, GE₇₉₉, GE₈₀₀, GE₈₀₁, GE₈₀₂, GE₈₀₃, GE₈₀₄, GE₈₀₅, GE₈₀₆, GE₈₀₇, GE₈₀₈, GE₈₀₉, GE₈₁₀, GE₈₁₁, GE₈₁₂, GE₈₁₃, GE₈₁₄, GE₈₁₅, GE₈₁₆, GE₈₁₇, GE₈₁₈, GE₈₁₉, GE₈₂₀, GE₈₂₁, GE₈₂₂, GE₈₂₃, GE₈₂₄, GE₈₂₅, GE₈₂₆, GE₈₂₇, GE₈₂₈, GE₈₂₉, GE₈₃₀, GE₈₃₁, GE₈₃₂, GE₈₃₃, GE₈₃₄, GE₈₃₅, GE₈₃₆, GE₈₃₇, GE₈₃₈, GE₈₃₉, GE₈₄₀, GE₈₄₁, GE₈₄₂, GE₈₄₃, GE₈₄₄, GE₈₄₅, GE₈₄₆, GE₈₄₇, GE₈₄₈, GE₈₄₉, GE₈₅₀, GE₈₅₁, GE₈₅₂, GE₈₅₃, GE₈₅₄, GE₈₅₅, GE₈₅₆, GE₈₅₇, GE₈₅₈, GE₈₅₉, GE₈₆₀, GE₈₆₁, GE₈₆₂, GE₈₆₃, GE₈₆₄, GE₈₆₅, GE₈₆₆, GE₈₆₇, GE₈₆₈, GE₈₆₉, GE₈₇₀, GE₈₇₁, GE₈₇₂, GE₈₇₃, GE₈₇₄, GE₈₇₅, GE₈₇₆, GE₈₇₇, GE₈₇₈, GE₈₇₉, GE₈₈₀, GE₈₈₁, GE₈₈₂, GE₈₈₃, GE₈₈₄, GE₈₈₅, GE₈₈₆, GE₈₈₇, GE₈₈₈, GE₈₈₉, GE₈₉₀, GE₈₉₁, GE₈₉₂, GE₈₉₃, GE₈₉₄, GE₈₉₅, GE₈₉₆, GE₈₉₇, GE₈₉₈, GE₈₉₉, GE₉₀₀, GE₉₀₁, GE₉₀₂, GE₉₀₃, GE₉₀₄, GE₉₀₅, GE₉₀₆, GE₉₀₇, GE₉₀₈, GE₉₀₉, GE₉₁₀, GE₉₁₁, GE₉₁₂, GE₉₁₃, GE₉₁₄, GE₉₁₅, GE₉₁₆, GE₉₁₇, GE₉₁₈, GE₉₁₉,



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)

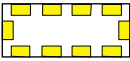
	Private Grünfläche - Hausgarten -
-------------	-----------------------------------

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)

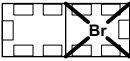
	Umgrenzung von Flächen für Massnahmen´zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen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

Sonstige Planzeichen

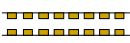
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
St	Stellplätze
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen



Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



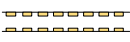
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen (ebenerdig / Brücke) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



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)



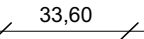
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Versorgungsbetriebe zu belastende Flächen (Strom) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



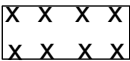
Abgrenzung von Gebäudeteilen/Außenwänden mit unterschiedlichen Lärmpegelbereichen (LPB) (z.B. Lärmpegelbereich V)



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Lärmpegelbereichen (LPB) (z.B. Lärmpegelbereich V)



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)

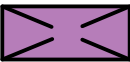


Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Bü: Bahnunterführung in Bahnanlage, Bq: ebenerdige Bahnquerung in Bahnanlage; Br: Brücke über Bahnanlage



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



FFH-Gebiet Nr. 2127-391 "Travetal" gemäß § 32 BNatSchG



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

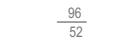
PLANUNTERLAGE



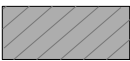
Flurstücksgrenzen (vorhanden)



Flurgrenzen



Flurstücksnummern



Gebäude (Bestand)



vorhandene Silo-Anlagen



Gleisachsen

Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - Teil B - Text

Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand 12.10.2015

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 I) 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 I), Recyclingstoffen und Schüttgütern unzulässig. (§ 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)
- 1.7. Im Teilgebiet GE_{2 West} des Gewerbegebietes können der Umschlag und die zeitweilige Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (siehe Hinweis I) in Hallen ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 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 I) sowie die zeitweilige Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung können ausnahmsweise zugelassen werden. (§ 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO)
- 1.9. Im Teilgebiet GE_{2 West} des Gewerbegebietes können der Verkauf und die Lagerung von Schüttgütern ausnahmsweise zugelassen werden. Der Verkauf und die Lagerung von mittel und stark staubenden Schüttgütern gemäß VDI-Richtlinie 3790 - Blatt 3 (siehe Hinweis I) 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 I) 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 GE₇ 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 und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 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)
- 2.4. Im Gewerbegebiet können ortsfeste Anlagen und Einrichtungen zum Be- und Entladen von Schiffen wie Krane und Förderanlagen als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie als betriebszugehörige Hauptanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 5 Satz 1 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; s. Hinweis I) 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 für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung 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 in den Zufahrtsbereichen bis zu einer Gesamtgröße von 5,0 m².
- 7.3. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig. In einem Abstand von weniger als 150 m zur Uferkante der Trave sind Werbeanlagen nur an den vom Wasser nicht einsehbaren Gebäudeseiten zulässig.
- 7.4. Je Betrieb sind maximal vier Werbeanlagen unterhalb der Traufkante in Form eines Schriftzuges und/oder Firmenlogos zulässig. Ihre Gesamtgröße 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. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)**9. Alleebäume entlang der Einsiedelstraße**

Der in der Einsiedelstraße vorhandene Alleebaumbestand ist eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützte Allee.

IV. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**10. 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.

V. 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 einschließlich Entsiegelungsmaßnahmen 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. Dieselben Anforderungen gelten im Bereich des Wallhafens. Abstimmungen sind diesbezüglich mit dem zuständigen Bereich Lübeck Port Authority der Hansestadt Lübeck durchzuführen.
- F Bahnanlagen**
Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen gilt das Eisenbahngesetz für das Land Schleswig-Holstein vom 27.06.1995. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Bahnentwässerungen dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirkung beeinträchtigen können. Gehölze und Sträucher entlang der Bahnanlagen sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen ist der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein – Landeseisenbahnverwaltung zu beteiligen.
- G 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.
- H Kampfmittel**
Bei den Flächen im Bebauungsplan handelt es sich um keine Kampfmittelverdachtsflächen. Trotzdem sind Munitionsfunde nie ganz auszuschließen.

- I 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, Mühlendamm 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)

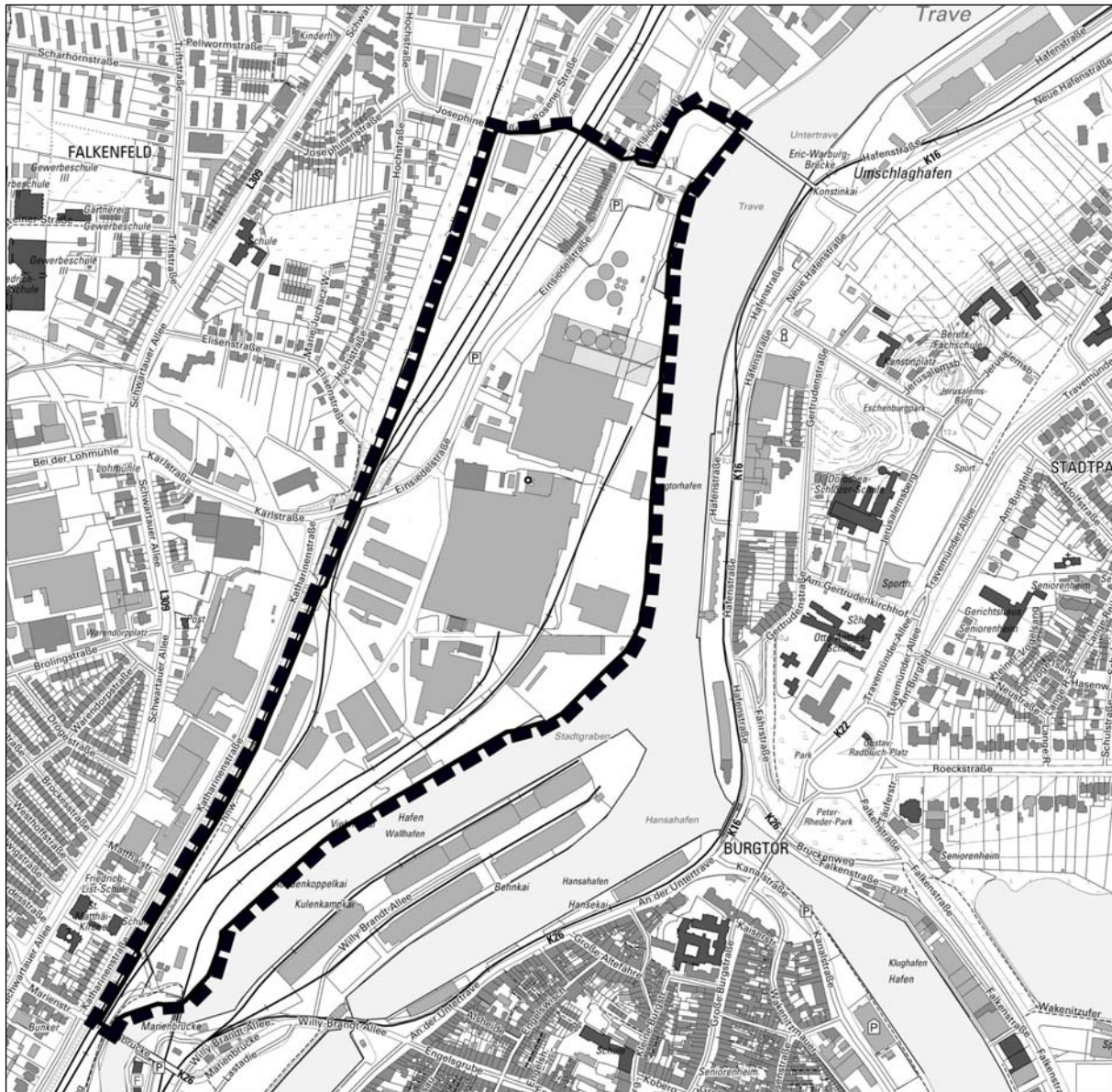
Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevante Sortimente

- 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 Abs. 8 BauGB)
zum Bebauungsplan
04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel -**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 19.10.2015



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

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	17
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	24

4.1	Ziele und Zwecke der Planung	24
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	34
5.3.4	Bahnflächen	34
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	40
5.9	Kennzeichnungen	41
5.10	Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften	41
5.11	Nachrichtliche Übernahmen	41
5.12	Hinweise	43
6.	Umweltbericht	43
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	43
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	44
6.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	44
6.2.2	Fachplanerische Grundlagen	44
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	45
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	45
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	47
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	48
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	50
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	53
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen – einschl. menschlicher Gesundheit	54
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	57
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	58
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	58
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	59
6.5	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	59

6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	60
6.7	Zusätzliche Angaben	61
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	61
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	61
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	61
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	61
6.9	Vorhandene Gutachten und umweltbezogene Informationen	62
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	62
8.	Finanzielle Auswirkungen	62
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	62
9.1	Verfahrensübersicht	62
9.2	Rechtsgrundlagen	65
9.3	Fachgutachten	65
10.	Anhang:	66
10.1	Abbildungsverzeichnis:	66
10.2	Tabellenverzeichnis	66

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 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 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-Welterbe 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 Bebauungsplanes gilt im nördlichen Teil der rechtskräftige Bebauungsplan 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 „Küsel'sche 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 Bebauungsplanes 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 Küsel'sche 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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, die mit Beschluss vom 28.06.1999 planfestgestellt ist. 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 Bebauungsplanes 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 Werftstiege, 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 Bebauungsplanes 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 nach DSchG auszuweisen.

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 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 hat nach eingehender Prüfung den Hochbunker in die Denkmalschutzliste aufgenommen.

Einsiedelstraße 10:

Das Küsel'sche 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 bestanden zwei Kontaminationsflächen (KF) deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren. Diese Flächen wurden im Entwurf zum Bebauungsplan 04.40.00 in der Plan-

zeichnung gekennzeichnet. Zwischenzeitlich wurden die betroffenen Flächen durch den Eigentümer saniert und die Sanierung durch die untere Bodenschutzbehörde bestätigt. Die Kennzeichnung ist somit nicht mehr erforderlich und entfällt.

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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes ein Konflikt durch einen bestehenden Betrieb auf, der unter die Richtlinie 2010/75/EU über Industrie-

emissionen (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 Bebauungsplanes 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, 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, 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 insbe-

sondere 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.

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 Absperrungen 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 Abs. 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 Parkplatzzflächen 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1 -. Der südliche Teil des gültigen Bebauungsplanes 05.01.00 wird mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - überplant (siehe Abbildung 3: Aktuelles Planungsrecht).

Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes 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 Gleiskörper 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 Bebauungsplanes 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 Abs. 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 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 Bebauungsplanes 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 potentiellies Gebiet 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 Versorgungsfunktion 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 Bebauungsplanes 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-Oberwohld (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 übertragenden, 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 Küsel'schen 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.

Die straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Einsiedelstraße wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Zusatz Ausgleichsflächen nach § 15 BNatSchG festgesetzt (Beschluss vom 28.06.1999).

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 Bebauungsplanes 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 städtebauliche 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. Der Bereich Lübeck Port Authority (LPA) hat bisher den Roddenkoppelkai im Wallhafen nicht für den Umschlag von Schüttgütern benötigt und hat im Lübecker Hafen auf alternative Standorte Zugriff, an denen der Umschlag von Schüttgütern zulässig ist. 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 Bebauungsplanes 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. Um Nutzungskonflikte nicht zu verfestigen sondern zu minimieren, sind im gesamten Bereich östlich der Einsiedelstraße gewerbliche Nutzungen Ziel des Bebauungsplanes. Bei der Überplanung von Gemengelagen gilt die Vorgabe, die konkurrie-

renden 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} können der Umschlag und die zeitweilige Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gemäß AVV in Hallen ausnahmsweise zugelassen werden. Durch die Verlagerung der Nutzung in Hallen werden die Immissionen für die Umgebung gesenkt. Ebenso kann der Verkauf von Schüttgütern ausnahmsweise zugelassen werden. 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 potentielles Areal der Innenentwicklung in Abhängigkeit der Entwicklung auf den benachbarten Gewerbeflächen erarbeiten zu können. Auf die Betriebskonzepte abgestimmt bestehen für die beiden 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 können ausnahmsweise zugelassen werden. 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 Küsel'sche 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 genannter 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 Bebauungsplanes 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 Küsel'schen 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 Küsel'schen 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 nichtüberbaubarer 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 stöempfindliche 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 Sicht-

beziehungen 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 gehörende 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 Bebauungsplanes 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 zulässige 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 hafenbezogene 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 Entwicklungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich fest. Im südlichen Teilbereich des Mischgebietes 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 Erschließung 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 mecklenburgische Ostseeküste (Wismar/ Rostock). Sie werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

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 Katharinenstraße 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 Erschließungssystem hätte auch zur Konsequenz, die Anbindung des Areals zwischen Nordtangente 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. Im Bebauungsplan 04.40.00 ist nicht die zurzeit aktuelle Zufahrtsregelung dargestellt, sondern die auf die geltenden Eigentumsverhältnisse und Vorbedingungen aus der Planfeststellung Nordtangente abgestimmte künftig geplante Zufahrt. Diese liegt etwas südlicher als die geltende Praxis.

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 Bebauungsplanes stehen baulichen Lösungen, die sich im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche befinden, nicht entgegen. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes wird zu Gunsten einer größtmöglichen flexiblen Grundstücksnutzung nicht festgesetzt. Sollten im Rahmen eines Strukturwandels die gewerblichen Nutzungen in mittel- oder langfristiger Zukunft an diesem Standort gänzlich neu geordnet werden oder durch die Aufgabe gewerblicher Nutzungen die Möglichkeit für andere Nutzungen offen stehen, muss auch die innere Erschließung der Flächen überprüft und ggf. angepasst werden.

Die Erschließung des SO_{Hafen} mit der angrenzenden Gewerbefläche des Teilgebietes GE₁ erfolgt zurzeit über die Eutiner Eisenbahnbrücke. Da die Unterführung der Hafenbahngleise wegen des erheblichen Gefälles, der geringen Breite sowie der engen Kurvenradien nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen von Lkw befahren werden kann, ist diese Verbindung als Erschließungsmöglichkeit für Hafenflächen oder GE-Flächen nicht geeignet.

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 Genehmigungssituation 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 Regenwasservorflutlei-

tung 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. Innerhalb des Plangebietes verläuft der Struckbach als unterirdisch verrohrtes Gewässer und mündet im weiteren Verlauf in die Trave. Der Trassenverlauf des verrohrten Struckbaches wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der LPA belegt.

Innerhalb des Grundstücks Gemarkung St. Lorenz Nord, Flur 2, Flurstück 467 steht der Verlauf des entsprechenden Leitungsrechtes zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck einer optimalen Nutzung des Grundstückes durch den Eigentümer entgegen. Der Trassenverlauf wurde optimiert und mittels Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen wurden dem veränderten Verlauf des Leitungsrechtes angepasst. Der bisherige Verlauf der Leitungsrechte genießt Bestandsschutz bis zur Umsetzung der Planung.

Innerhalb des Grundstücks Gemarkung St. Lorenz Nord, Flur 2, Flurstück 86/12 verläuft das Leitungsrecht für den Struckbach im Bereich der bestehenden Halle der LMG. Im Bebauungsplan wird das Leitungsrecht 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 fachgutachtlich 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 Bebauungsplandesign 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 Küsel'sche 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 Küsel'schen Parks wiederfinden.

5.7.1 Maßnahmen zur Begrünung

Ziel des Bebauungsplanes 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.

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche, die an das Küsel'sche Palais angrenzt, wird ebenfalls als Fläche mit Bindung für den Erhalt und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, den teils sehr alten Baumbestand, wegen der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, aber auch wegen seiner kulturhistorischen Bedeutung und der außergewöhnlichen Größe zu schützen.

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 Welterbes 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 gutachtlich 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 Bebauungsplanes 05.01.00

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

Außerkraftsetzen von Teilbereichen des Bebauungsplanes 05.02.00

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

5.11 Nachrichtliche Übernahmen

a) Denkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 (Beschluss vom 28.06.1999). 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.

Der Alleebestand entlang der Einsiedelstraße ist ebenfalls Teil des Planfeststellungsbeschlusses zur Nordtangente. Er wird als nachrichtliche Übernahme in die textlichen Festsetzungen 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 Bebauungsplanes 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 „Traveta“. Dabei handelt es sich um einen kleinen Ufer-

streifen 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 Biototyp 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 Bebauungsplanes relevanten Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplanes im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf 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 Bebauungsplanes 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 Schallleistungspegeln 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 Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

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

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

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

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

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 bestanden in den Teilgebieten GE_{2 Mitte} und GE_{2 Ost} zwei bereits untersuchte Kontaminationsflächen mit Schadstoffen. Diese Flächen wurden im Entwurf zum Bebauungsplan 04.40.00 in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zwischenzeitlich wurden die betroffenen Flächen durch den Eigentümer saniert und die Sanierung durch die untere Bodenschutzbehörde bestätigt. Die Kennzeichnung ist somit nicht mehr erforderlich und entfällt.

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 die-

se 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 Küsel'schen 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. Dazu gehören Kriechender Scheiberich (*Apium repens*), Froschlurche (*Luronium natans*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) und Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*). 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 Bebauungsplanes erfolgte nicht. Im Rahmen der jetzigen Planung erfolgt nun die Absicherung der Gartenfläche am Küsel'schen 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 ergeben 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 potentiell 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 Durchwandermöglichkeit.

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. Der Flussregenpfeiffer kann potenziell als Brutvogel vorkommen. 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. Der Rotmilan kommt im Plangebiet als Nahrungsgast vor. Auch Hinweise zum Rotmilan als Nahrungsgast sollten aufgenommen werden.

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 Bebauungsplanentwurf 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
Möwenkolonien (Sturmmöwen, Silbermöwen, Heringsmöwen)	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 Erhaltungszustand 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.“

Nahrungshabitate von besonders geschützten Vogelarten sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie von essentieller Bedeutung für die Funktion des Brutgebiets ist. Von einer solchen essentiellen Bedeutung des B-Plangebiets für den auftretenden Rotmilan ist hier nicht auszugehen.

Die in und auf 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 Küsel'sche 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 ergebenen 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 Bebauungsplanes 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 zukünftig 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 Bebauungsplanes 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 maximal 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes weist Geländehöhen zwischen 1,5 m und 11,0 m über Normalhöhennull (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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Küsel'sche 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 Denkmalwürdigkeit 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 zukünftigen 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 Be-

bauungshöhen 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes, 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-Welterbe 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-Welterbe 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 hochwassergefährdeten 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 Bebauungsplanes

Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes 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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 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 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 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 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben 26.06.2015 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes vom 06.05.2015 gebeten.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Behördenbeteiligung keine grundlegenden Anregungen und Bedenken zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht worden (siehe auch Prüf- und Abwägungsbericht zu den eingegangenen Stellungnahmen). Unter Berücksichtigung der im vorangehenden Abschnitt dargelegten Abwägung haben sich somit im Ergebnis der durchgeführten Behördenbeteiligung keine Änderungsbedarfe für den Bebauungsplan ergeben.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der zugehörigen Begründung erfolgte vom 01.07.2015 bis einschließlich 31.07.2015. Im Rahmen der Auslegung gingen insgesamt drei Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein.

Bezüglich der Prüfung und Abwägung der im Übrigen im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird auf die ausführlichen Darlegungen im zugehörigen Prüf- und Abwägungsbericht verwiesen. Soweit die Prüfung und Abwägung zu Änderungen der Planung geführt haben, werden diese nachfolgend dargelegt und begründet.

Änderungen im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Durchführung eingeschränkter Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB

Im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung ist der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes in folgenden Punkten geringfügig geändert worden:

a) Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Die Festsetzung erfolgt auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde. Demnach ist es erforderlich, dass die beiden Linden auf dem Grundstück Einsiedelstraße 10 (Küsel'sches Palais) sowie die Bäume auf der nördlich benachbarten privaten Grünanlage wegen der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, aber auch wegen ihrer kulturhistorischen Bedeutung und der außergewöhnlichen Größe, im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden. Der Eigentümer hat keine Einwände vorgebracht.

b) Verschiebung des Leitungsrechtes für den verrohrten Struckbach im Bereich der Teilgebiete GE2 Nord und GE2 West in Verbindung mit einer entsprechenden Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Verschiebung erfolgt auf Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers unter Berücksichtigung aktueller Planungen für einen Recyclinghof. Der Verlauf des Grabens und der hierfür vorgesehenen Sicherung eines Leitungsrechtes ist mit der für die Gewässerunterhaltung zuständigen Fachverwaltung (LPA) abgestimmt.

c) Die bisher befristet zulässige Art der baulichen Nutzung bezüglich der Lagerung und des Umschlages von Abfällen und Schüttgütern für die Teilgebiete GE2_{Nord} und GE2_{West} des Gewerbegebiets sind ausnahmsweise zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Festsetzung erfolgt auf Anregung des Eigentümers. Demnach ist es erforderlich, dass nach Ablauf der Befristung die auf der Grundlage der textlichen Festsetzungen 1.7 bis 1.9 genehmigten Nutzungen bezüglich der Lagerung und des Umschlages von Abfällen und Schüttgütern für die Teilgebiete GE2_{Nord} und GE2_{West} des Gewerbegebietes nicht automatisch und unwiderruflich ihre Gültigkeit verlieren. Erforderlich sei es, zum Ablauf der Frist die dann aktuellen städtebaulichen Voraussetzungen zu überprüfen und auf dieser Grundlage zu entscheiden, ob die Befristung aufrecht erhalten oder eine den dann aktuellen Anforderungen entsprechende neue Befristung erteilt werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, vereinbaren die Hansestadt Lübeck und die Einsiedelstraße Grundbesitz GmbH eine vertragliche Regelung der Befristung.

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan soll der Bürgerschaft am 26.11.2015 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:

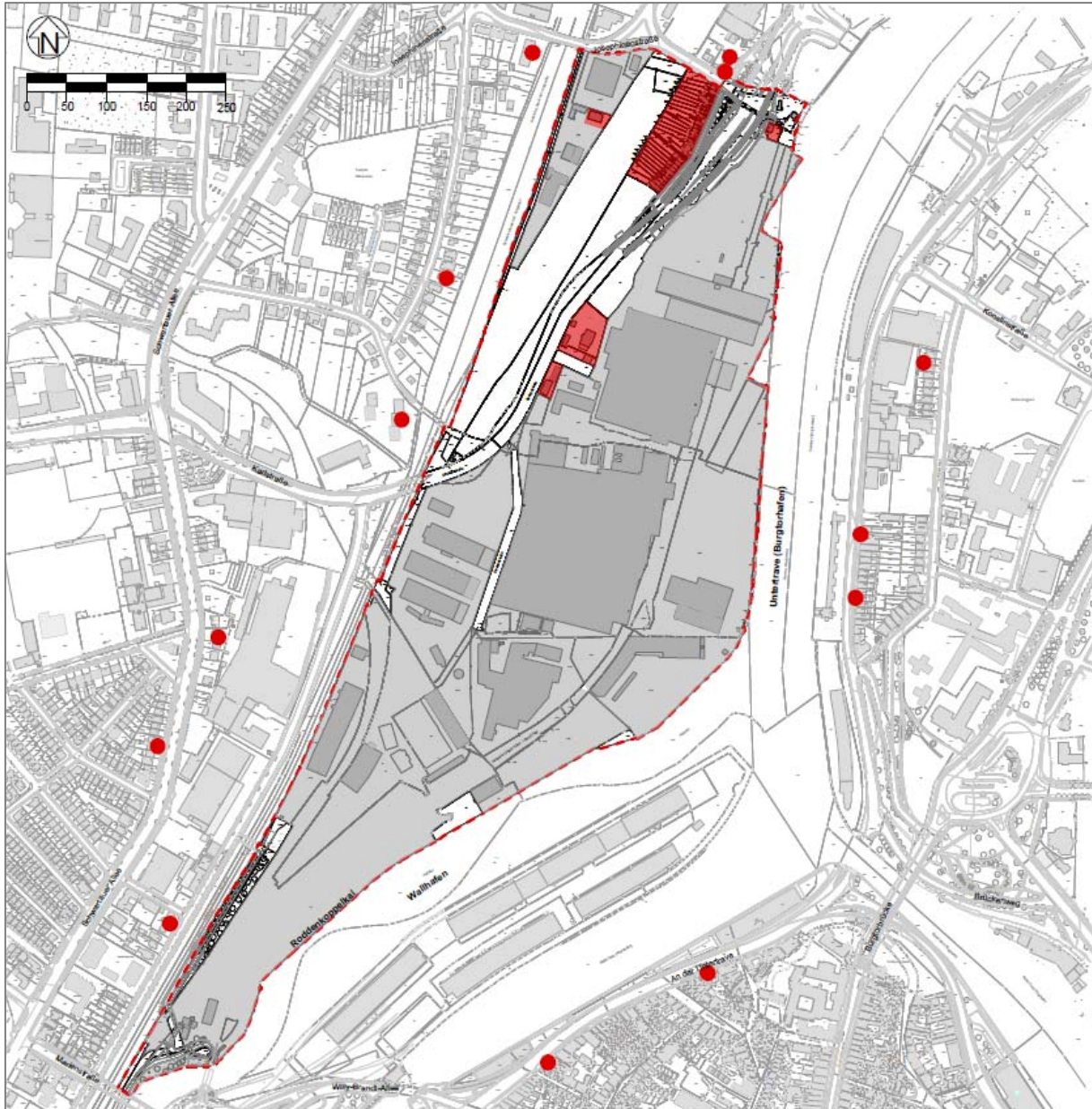
- Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung und FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ für die Bebauungspläne 05.01.01 –Vorwerker Hafen und 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel -, Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg, 14.04.2015.
- Biotoptypenkartierung 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:**

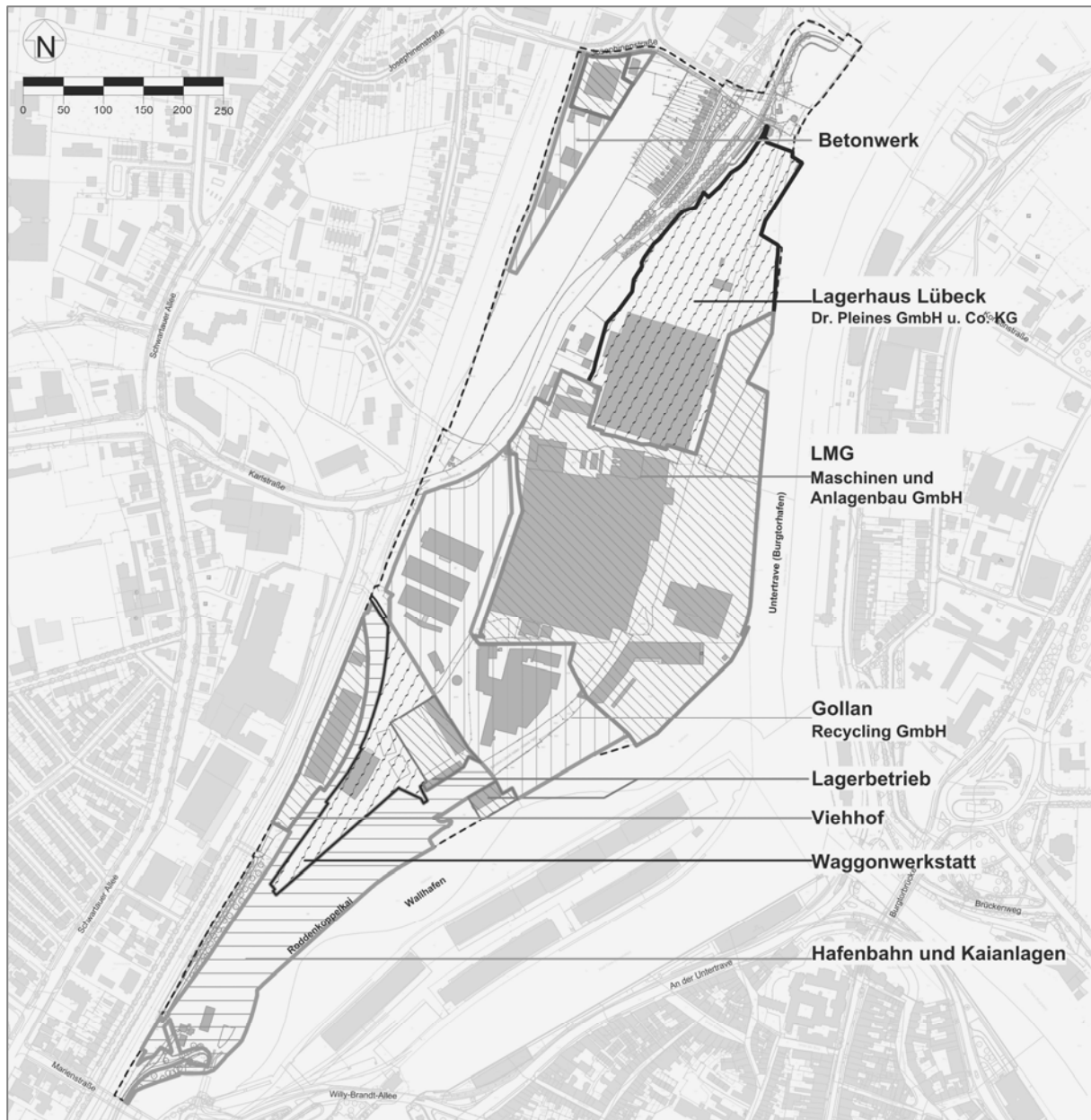
Abbildung 1: Lage der Wohnnutzungen	67
Abbildung 2: Wesentliche gewerbliche Nutzungen	68
Abbildung 3: Aktuelles Planungsrecht	69
Abbildung 4: Hochwasserrisikokarte Küstenhochwasser HW 200	70
Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte Küstenhochwasser HW 20	70
Abbildung 6: Pufferzone Welterbestätte	71
Abbildung 7: FFH Gebiet Travetal	72

10.2 Tabellenverzeichnis

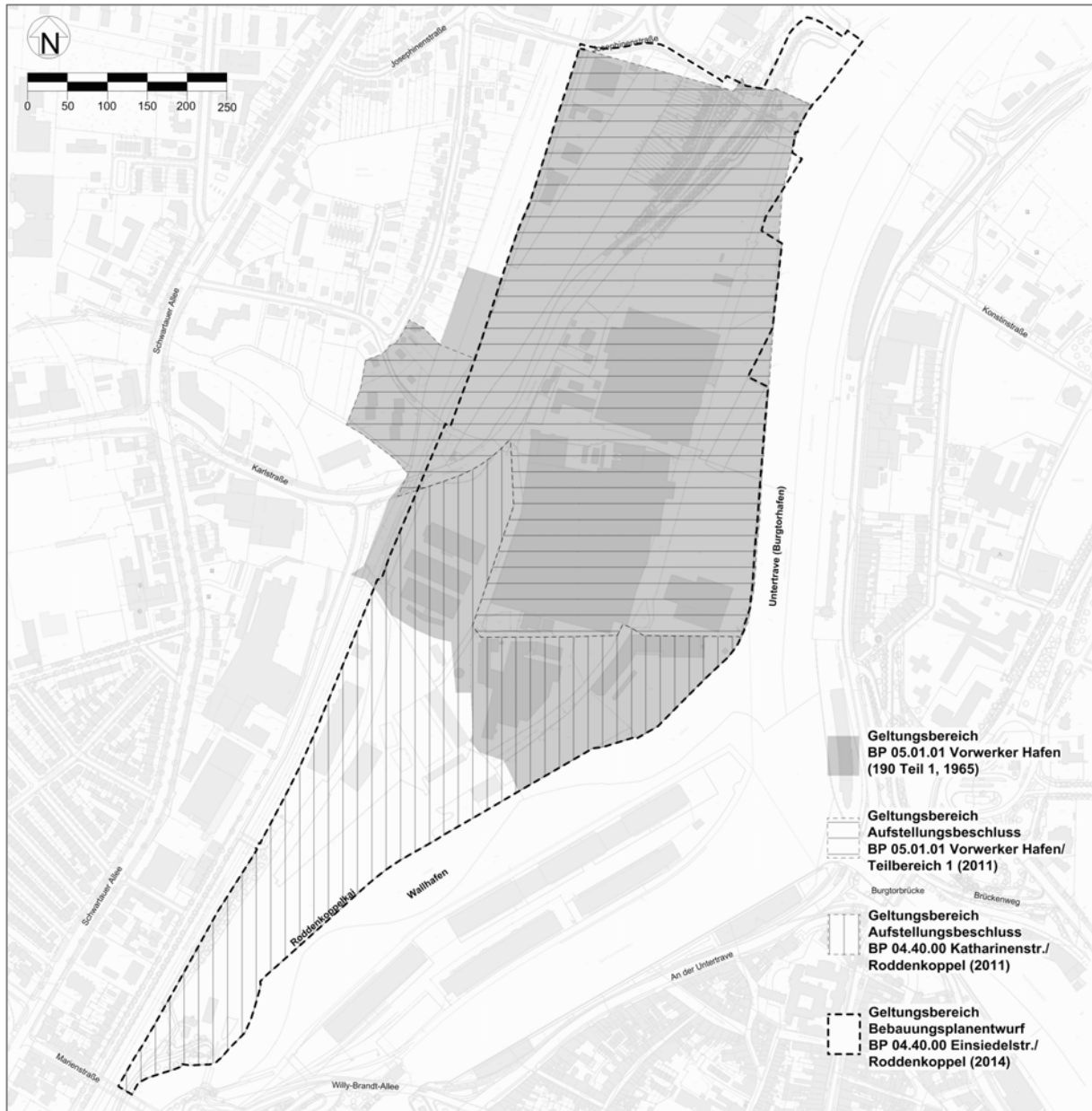
Tabelle 1: Aufstellung der Flächen	24
Tabelle 2: Emissionskontingente in dB(A)	37
Tabelle 3: Lärmpegelbereiche	39

Abbildung 1: Lage der Wohnnutzungen

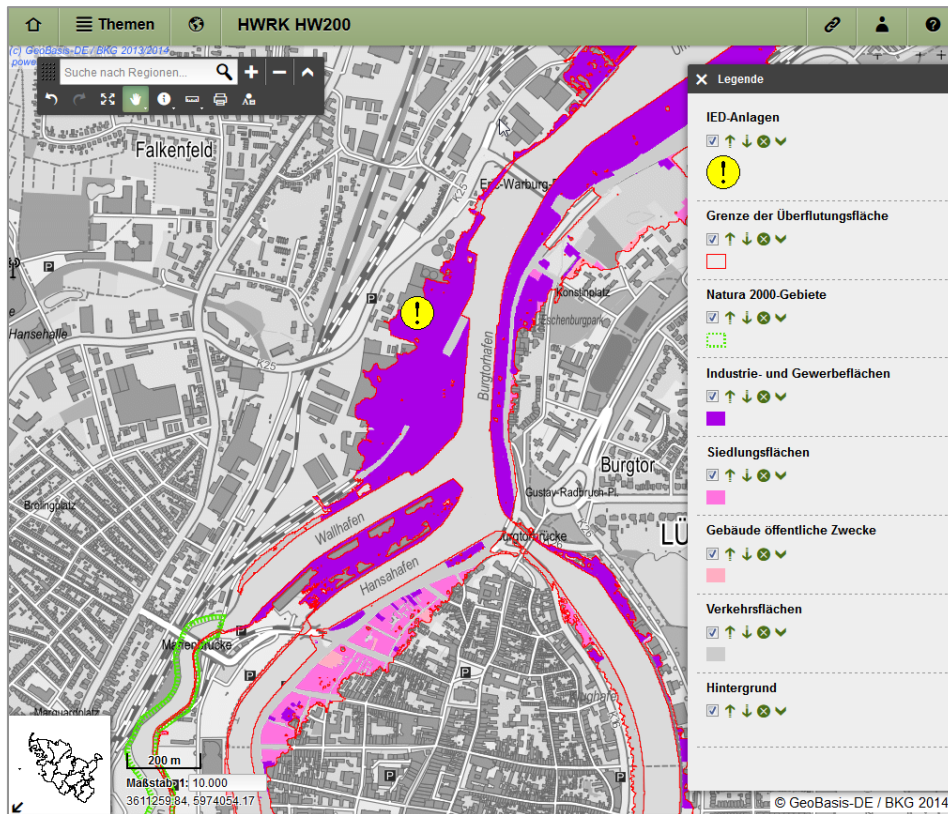
Die im Plangebiet gelegenen Wohnnutzungen sind flächig rot hinterlegt (ohne Maßstab, PLOH).

Abbildung 2: Wesentliche gewerbliche Nutzungen

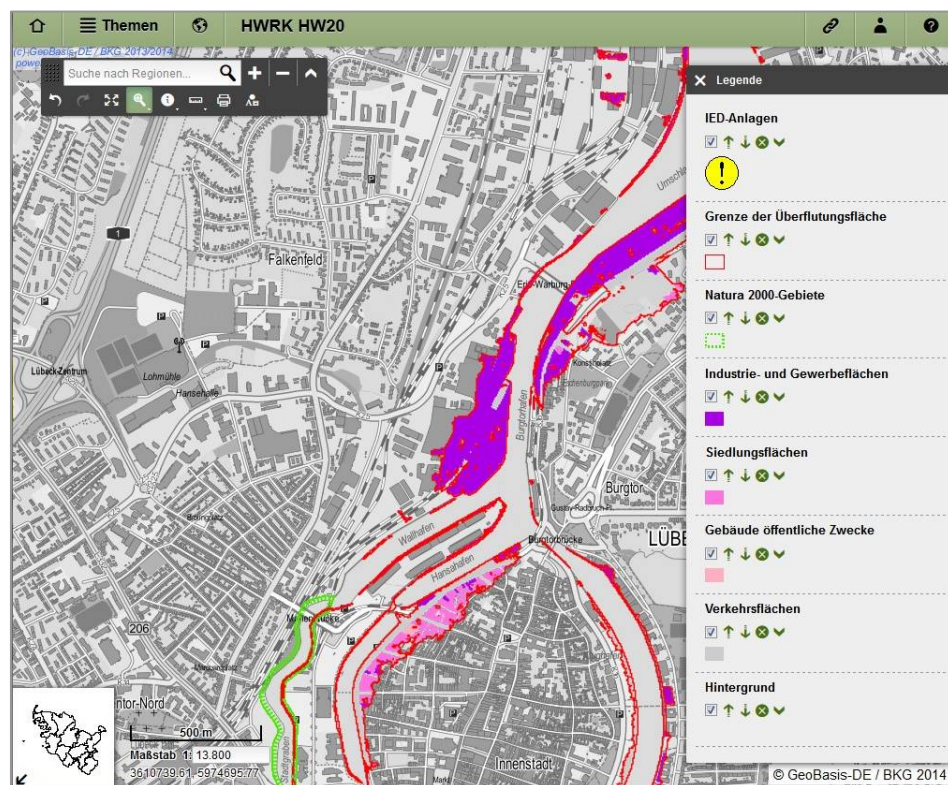
(ohne Maßstab, PLOH)

Abbildung 3: Aktuelles Planungsrecht

(ohne Maßstab, PLOH)

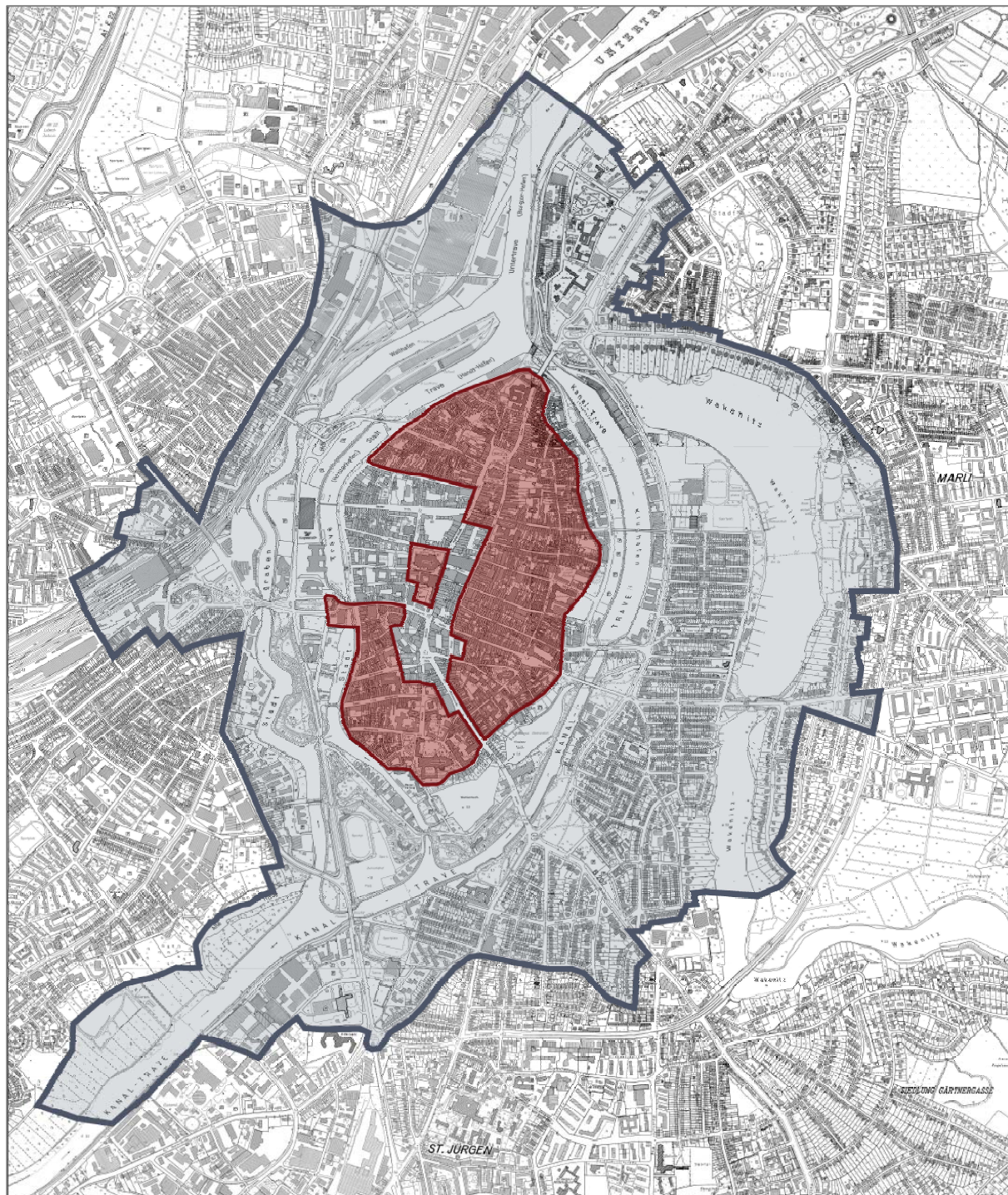
Abbildung 4: Hochwasserrisikokarte Küstenhochwasser HW 200

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

Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte Küstenhochwasser HW 20

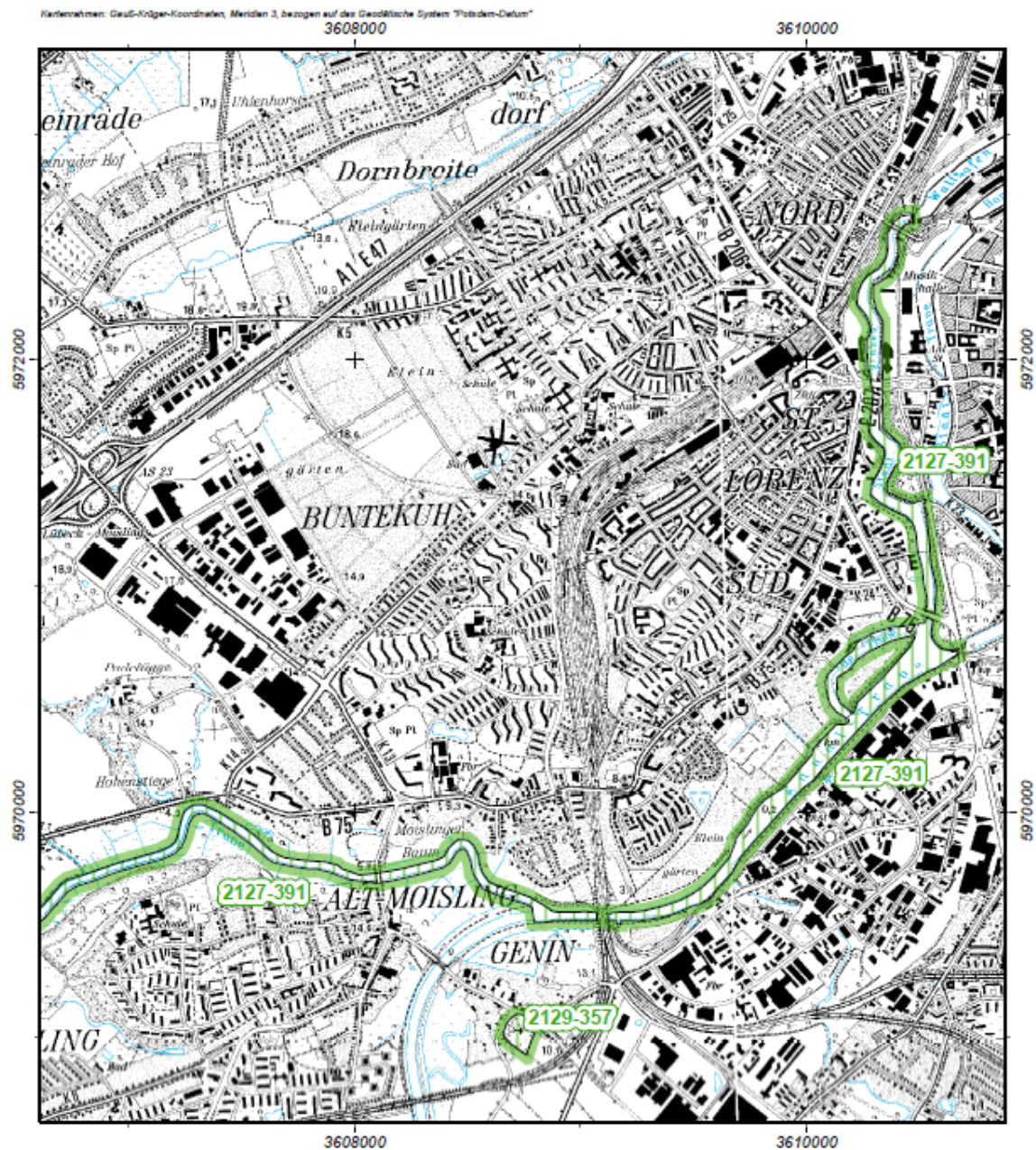
Quelle: Hochwasserkarten Schleswig Holstein (<http://hwrn.env.disy.net/cadenza/>, Zugriff 02.12.2014)

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