Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2016/04289
öffentlich

Lübeck, 19.10.2016

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr - Satzungsbeschluss und zugehörige 121. Änderung des Flächennutzungsplanes - abschließender Beschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
02.11.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.11.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
21.11.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
22.11.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.11.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Entwurf der 121. Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Entwurf des Bebauungsplanes 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr - abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus vorangehenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zu den Bauleitplänen noch von Belang sind.

   Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird 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. Die 121. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) beschlossen.

   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein nach § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Änderungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

4. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr - in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) als Satzung beschlossen.

   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 7) gebilligt.

5. 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 Bauleitplanverfahren beteiligt. 1.201 Haushalt und Steuerung 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften 2.500 Soziale Sicherung 2.530 Gesundheitsamt 3.370 Feuerwehr 3.390 Umwelt-, Natur- u. 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 Anlage 1)
Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:	[ ] Ja [X] Nein
Begründung:	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.
Die Maßnahme ist:	[ ] neu [ ] freiwillig [X] vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

	Nein
	Ja (Anlage 1)
X	Zu den mittelbaren Auswirkungen siehe Punkt 9 der Begründung zum Bebauungsplan

Begründung:
siehe Anlagen 3 und 7

Anlagen:
1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
2 121. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan und Änderungsplan, Fassung zum abschließenden Beschluss
3 Begründung zur 121. Änderung der Flächennutzungsplanes, Fassung zum abschließenden Beschluss
4 Bebauungsplan 17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr -, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
5 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
6 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
7 Begründung zum Bebauungsplan 17.57.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee Wasserfahr - und zugehörige 121. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 17.10.2016

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und ggf. Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen aus folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)
Teil B: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (parallel zur Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)
Teil C: Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Behördenbeteiligung))

Eine erneute Prüfung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise kann hier entfallen, da sämtliche Stellungnahmen im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt worden sind oder die Inhalte der Bauleitpläne in einer Art und Weise geändert worden sind, sodass damit die Grundlage für den jeweiligen Einwand entfallen ist, oder dieselben Einwender ihre im ersten Verfahrensschritt abgegebenen Stellungnahmen in den nachfolgenden Beteiligungsverfahren durch neue Stellungnahmen konkretisiert und aktualisiert haben (siehe Teile A und B).

Zu Teil A:

Die Entwürfe der Bauleitpläne mit Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.08.2016 bis einschließlich 02.09.2016 öffentlich ausgelegen.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen insgesamt drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein (Nr. 1 bis Nr. 3). Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt einwenderbezogen.

Zu Teil B:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 27.07.2016 über die öffentliche Auslegung informiert und zur Abgabe einer Stellungnahme zum jeweiligen Planentwurf bis einschließlich 02.09.2016 aufgefordert. Einzelnen Behörden und Trägern öffentlicher Belange ist auf Antrag eine Verlängerung der Stellungnahmefrist bis zum 16.09.2016 gewährt worden. Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden insgesamt 69 Behörden, Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) und sonstige Beteiligte sowie 16 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis dieser Beteiligung sind insgesamt 38 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung eingegangen, davon 17 Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Zu Teil C:

Im Teil C werden all jene Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB behandelt, die für die abschließende Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.

Stellungnahmen aus früheren Beteiligungsschritten:

Eine erneute Prüfung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise kann hier entfallen, da sämtliche Stellungnahmen (a) in den weiteren Planungsverfahren berücksichtigt worden sind oder (b) die Inhalte der Bauleitpläne in einer Art und Weise geändert worden ist, sodass damit die Grundlage für den jeweiligen Einwand entfallen ist, oder (c) dieselben Einwender ihre im ersten Verfahrensschritt abgegebenen Stellungnahmen in den nachfolgenden Beteiligungsverfahren durch neue Stellungnahmen konkretisiert und aktualisiert haben (siehe Teile A und B).

Die Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB, deren Inhalte im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt worden sind oder wodurch die Inhalte der Bauleitpläne in einer Art und Weise geändert worden sind, so dass damit die Grundlage für den Einwand entfallen ist oder derselbe Einwender die im ersten Verfahrensschritt abgegebenen Stellungnahmen in den nachfolgenden Beteiligungsverfahren durch neue Stellungnahmen konkretisiert und aktualisiert hat, werden hier nicht mehr aufgeführt. Hierzu wird auf den Prüf- und Abwägungsbericht vom 15.06.2016, Teil A und B verwiesen.

Aufgestellt: Lübeck, den 17.10.2016

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / SvK

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

Teil A: Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung: Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt drei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein (Nr. 1 bis Nr. 3). Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nachfolgend einwenderbezogen. Die Einwender wurden anonymisiert.

Auf die allgemeinen Vorbemerkungen wird ergänzend verwiesen.

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Rechtsanwaltskanzlei in Vertretung eines Anwohners Kronsforder Landstraße (im Plangebiet), Schreiben vom 01.09.2016 und 21.04.2016		
1.1 Lärmbelästigung und Beeinträchtigung Schutzgut Klima/ Luft (Schreiben vom 21.04.2016) Gegen die amtliche Bekanntmachung der Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck betreffend Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee/ Wasserfahr – sowie die zugehörige 121. Änderung des FNP der Hansestadt Lübeck im Stadtteil St. Jürgen werden namens und in Vollmacht des Mandanten folgende Einwände erhoben: 1. Die Öffnung der von der Kronsforder Landstraße abzweigenden Straße Wasserfahr für den Durchgangsverkehr zur Baltischen Allee führt zu einer erheblichen Lärmbelästigung für die Anwohner in dem betroffenen Gebiet. 2. Die Öffnung der von der Kronsforder Landstraße abzweigenden Straße Wasserfahr für den Durchgangsverkehr zur Baltischen Allee führt zu einer Beeinträchtigung des Schutzguts Klima/ Luft. Begründung: Zutreffend ist zwar, dass es sich bei der Kronsforder Landstraße um eine stark befahrene Straße handelt. Bei der von der Kronsforder Landstraße abzweigenden Straße Wasserfahr handelt es sich jedoch um eine Sack-	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden ein Gutachten zu dem zu erwartenden Straßenverkehrslärm und ein Gutachten zu den zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen erstellt. Bezüglich der Lärmimmissionen zeigt sich, dass für die betroffenen Grundstücke eine Lärmzunahme zu erwarten steht. Maßnahmen des Schallschutzes (Lärmschutzwand oder passive Maßnahmen) sind erforderlich und möglich. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen. Bezüglich der Luftqualität ist festzuhalten, dass auch bei einer prognostizierten Verkehrszunahme die einschlägigen Grenzwerte eingehalten werden. Die Straße Wasserfahr besitzt heute keinen Geh- und Radweg. Der Geh- und Radweg, der bisher parallel zur Oslostraße verläuft, soll perspektivisch entlang der Wasserfahr bis zur Kronsforder Landstraße fortgesetzt werden. Der Kapitelsdörfer Kirchweg ist heute in Teilen Privateigentum und Bestandteil eines zusammenhängenden Gewerbebetriebes. Darüber hinaus ist er in seiner örtlichen Lage deutlich weiter nördlich gelegen und nicht in gleicher Weise perspektivisch zur Anbindung der Gewerbesuchräume G 7	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
gasse. Derzeit werden durch diese Straße lediglich das Grundstück der ehemaligen Ziegelei sowie einzelne Familienhäuser erschlossen. Die Öffnung der Wasserfahr als Durchgangsverkehr für das neugeplante Gewerbegebiet stellt eine zusätzliche, erhebliche Belastung für die Anwohner dar. Die Straße wird gerade geöffnet, um eine leistungsfähige Querverbindung zwischen Kronsforder Landstraße und Baltischer Allee zu schaffen. Perspektivisch ist sogar geplant, weitere Gewerbeflächen in den Bereichen Genin und Niemark zur Verfügung zu stellen. Damit ist über den durch das jetzt geplante Gewerbegebiet ansteigenden Verkehr mit einer noch weiteren Belastung bezüglich Lärmemissonen und Luftverunreinigungen zu rechnen. Der Öffnung der derzeitigen Sackgasse Wasserfahr widerspricht der Mandant. Das Schallschutzgutachten bezüglich der potenziell zu erwartenden Lärmemissionen (Kfz-Verkehr und Gewerbelärm) ist derzeit noch nicht bekannt. Es sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Der Mandant geht davon aus, dass bei dem zu erwartenden Verkehr die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse beeinträchtigt werden. Der Feinstaubanteil wird sich extrem erhöhen. Davon ist nicht nur der Mandant betroffen, sondern auch die weiteren Bewohner in dem betroffenen Gebiet. Derzeit kommt der Verkehrslärm lediglich von der Kronsforder Landstraße her. Wenn nun die Wasserfahr für den Verkehr geöffnet wird, wird der Verkehr sehr dicht an dem Haus des Mandanten vorbeigeleitet, was zu einer erheblichen Belastung führen wird. Durch den Stoppverkehr im Zusammenhang mit dem Einbiegevorgang von der Kronsforder Landstraße in die Wasserfahr wird es zu einer zusätzlichen Beeinträchtigung kommen.	und G 8 geeignet. Eine Verlängerung der Novgorodstraße bis zur Kronsforder Landstraße hätte umfangreiche Eingriffe in bestehende Ausgleichsflächen eine vergleichbare Belastung der dort bestehenden Wohnbebauung an der Kronsforder Landstraße sowie deutliche höhere Kosten für die Straßenbaumaßnahmen zur Folge. Aus diesen Gründen wird der Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahr der Vorzug gegeben.	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Die Öffnung der Wasserfahr erfolgt zur Entlastung der Malmöstraße. Diese Straße ist bereits vierspurig. Bei der Wasserfahr handelt es sich um eine kleine Sackgasse mit einer Breite von 6,05 m. Der Fußweg auf der Wasserfahr ist derzeit schon sehr schmal. Es passt gerade ein Kinderwagen auf den Fußweg. Es wird angeregt, alternativ über eine Erschließung des neuen Gewerbegebiets über den Kapitelsdörfer Kirchweg verlängert über den Stockholmring zur Novgorodstraße nachzudenken. Alternativ ist über eine Kompensation nachzudenken.		
1.2 <u>Planung der Lärmschutzwand (Schreiben vom 21.04.2016)</u> Der Bürger widerspricht der Öffnung der derzeitigen Sackgasse Wasserfahr. Für sein Grundstück ist nach der DIN 4109 ein Lärmpegelbereich V ausgewiesen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von 71 bis 75 dB (A). Aus diesem Grunde ist auch geplant, eine Lärmschutzwand in Höhe von drei Metern an der Grundstücksgrenze zur Wasserfahr und zur Kronsforder Landstraße zu errichten. Die Lärmschutzwand kann allerdings nicht durchgehend errichtet werden, da dem Mandanten ansonsten die Zufahrt zu seinem Grundstück unmöglich gemacht werden würde. Darüber hinaus fehlt es an einem Lärmschutz im Bereich der Grundstücksseite zum derzeit angelegten Grünstreifen.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Bei der Planung und Festsetzung der Lärmschutzwand ist berücksichtigt worden, dass mindestens eine Zufahrt zum Grundstück von der Straße Wasserfahr aus erhalten bleibt. Eine Schallschutzwand an der nordwestlichen, zur Grünfläche ausgerichteten Grundstücksgrenze wurde nicht in berücksichtigt, da eine dreiseitige Umschließung des Grundstücks mit Lärmschutzwänden aus städtebaulichen Gründen vermieden werden sollte. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	nicht berücksichtigen
1.3 <u>Erhebliche Lärmbelastung (Schreiben vom 21.04.2016)</u> Es ist mit einer erheblichen Lärmimmission zu rechnen, da zu erwarten ist, dass viele Fahrzeuge und insbesondere LKW-Fahrer die Querverbindung zwischen Kronsforder Landstraße und Baltischer Allee nutzen werden, um dann	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden ein Gutachten zu dem zu erwartenden Straßenverkehrslärm und ein Gutachten zu den zu erwartenden Luftschadstoffimmissionen erstellt.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
weiter in Richtung Niemark zu fahren. Der Mandant beobachtet bereits jetzt, dass auf der Malmöer Straße eine erhebliche Verkehrsbelastung vorherrscht. Viele LKW-Fahrer biegen ab in die Kronsforder Landstraße und fahren dann weiter in Richtung Niemark/ Flughafen. Das Einfamilienhaus des Mandanten befindet sich in einem allgemeinen Wohngebiet, in dem eine Lärmbelastung von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts zulässig ist. Diese Vorgabe wird aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens nicht einzuhalten sein. Die Straße Wasserfahr soll dreispurig ausgebaut werden.	Bezüglich der Lärmimmissionen zeigt sich, dass für die betroffenen Grundstücke eine Lärmzunahme zu erwarten steht. Maßnahmen des Schallschutzes (Lärmschutzwand oder passive Maßnahmen) sind erforderlich und möglich. Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen. Aufgrund der Lage am Knotenpunkt Wasserfahr / Kronsforder Landstraße sind insbesondere die direkt angrenzenden Wohnbaugrundstücke Kronsforder Landstraße Nr. 70 bis Nr. 72 durch Verkehrslärmimmissionen stark betroffen. Die Beurteilungspegel liegen hier im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mit Werten von 65 bis 75 dB(A) tags und 55 bis 65 dB(A) nachts deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts. Demnach ist für das Grundstück Kronsforder Landstraße Nr. 70 überwiegend Lärmpegelbereich V festzusetzen. Da sich die prognostizierten Pegel für das Grundstück Kronsforder Landstraße Nr. 70 teilweise im Bereich der Gesundheitsgefährdung bewegen (>70 dB(A) tags, > 60dB(A) nachts), wurde ergänzend geprüft, ob aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Auswirkungen möglich sind. Hierbei sind insbesondere auch die Flächenbedarfe und verkehrlichen Erfordernisse (z.B. Sichtdreiecke) des Ausbaus des Knotenpunkts Wasserfahr / Kronsforder Landstraße zu berücksichtigen. Möglich wäre die Errichtung einer 2 bis 3 m hohen Schallschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 34/2 aus Flur 5, Gemarkung Genin (auf Privatgrund) sowie auf Teilen der das Wohnbaugrundstück östlich begrenzenden Straßenflurstücke 26/11 aus Flur 4, Gemarkung Genin und Flurstück 8/23 aus Flur 1, Gemarkung Vorrade. Eine solche Schallschutzwand wäre geeignet, eine Minderung der Beurteilungspegel um bis zu 8 dB(A) zu erzeugen und damit die Pegel auf ein	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Maß zu reduzieren, bei dem keine Gesundheitsgefährdung mehr vorliegt. Im Bebauungsplan werden daher die für eine Schallschutzwand erforderlichen Flächen festgesetzt. Die Errichtung kann in Verbindung mit den Straßenausbaumaßnahmen erfolgen, sobald die tatsächliche Verkehrsmengenentwicklung die Maßnahme erforderlich werden lässt. Unter Berücksichtigung der Errichtung der vorstehend beschriebenen Schallschutzwand würden sich die Anforderungen für den passiven Schallschutz im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Kronsforder Landstraße Nr. 70 auf den Lärmpegelbereich IV verringern. Bei den Außenbereichen des Grundstücks Kronsforder Landstraße Nr. 70 sind auch bei Umsetzung der Lärmschutzwand Beurteilungspegel zu erwarten, die mit 65 dB(A) (nordwestlicher Grundstücksteil) und 63 dB(A) (Vorgartenbereich zur Kronsforder Landstraße) bis zu 10 dB(A) oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und bis zu 6 dB(A) oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen. Zu berücksichtigen ist aber, dass in den südwestlich orientierten, durch die Bebauung abgeschirmten Grundstücksbereichen, Beurteilungspegel erreicht werden können, die mit 48 bis 59 dB(A) zwar z.T. noch oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005, aber innerhalb der Grenzwerte der 16. BImschV liegen. Damit ist aus Sicht der Hansestadt Lübeck eine ausreichende Aufenthaltsqualität gegeben. In der Abwägung zwischen der Bedeutung des Bebauungsplans für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck und der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur wird die Verschlechterung der Immissionssituation als vertretbar angesehen, da die Auswirkungen durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes auf ein verträgliches Maß gemindert werden können. Eine Anspruchsprüfung nach der 16. BImSchV hat ergeben,	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	dass bei einem Ausbau der Straße Wasserfahr für das Grundstück Kronsforder Landstraße Nr. 70 ein grundsätzlicher Anspruch auf (passiven) Lärmschutz begründet wäre und für die betroffenen Grundstückseigentümer ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand, Einbau von Schallschutzfenstern) bestehen kann.	
1.4 <u>Alternative Erschließung über Kapitelsdörfer Kirchweg (Schreiben vom 21.04.2016)</u> Eine alternative Erschließung des Gewerbegebiets über den Kapitelsdörfer Kirchweg, verlängert über den Stockholmring zur Novgorodstraße haben die Einwender bereits angeregt.	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Der Kapitelsdörfer Kirchweg ist heute in Teilen Privateigentum und Bestandteil eines zusammenhängenden Gewerbebetriebes. Darüber hinaus ist er in seiner örtlichen Lage deutlich weiter nördlich gelegen und nicht in gleicher Weise perspektivisch zur Anbindung der Gewerbesuchräume G 7 und G 8 geeignet. Eine Verlängerung der Novgorodstraße bis zur Kronsforder Landstraße hätte umfangreiche Eingriffe in bestehende Ausgleichsflächen eine vergleichbare Belastung der dort bestehenden Wohnbebauung an der Kronsforder Landstraße sowie deutliche höhere Kosten für die Straßenbaumaßnahmen zur Folge. Aus diesen Gründen wird der Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahr der Vorzug gegeben.	nicht berücksichtigen
1.5 <u>Übernahme des Grundstücks (Schreiben vom 21.04.2016)</u> Alternativ ist der Mandant bereit, das Grundstück gegen Zahlung eines angemessenen Kaufpreises zu veräußern oder aber Gespräche über Maßnahmen zur Vermeidung des zu erwartenden Lärms und der zu erwartenden Luftverunreinigungen zu führen.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 2 Bürger – Schreiben vom 02.09.2016		
2.1 <u>Betroffenheit</u> Der Bürger ist als täglicher Nutzer der Radwegeverbindung durch die Wasserfahr, als Vorstandsmitglied im ADFC als Interessenvertreter der Radfahrer sowie als Mitarbeiter der Fa. Greif-Velox (direkter Anlieger der Einmündung der Wasserfahr in die Kronsforder Landstraße) in seinen Interessen betroffen.	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
2.2 <u>Fehlender Nachweis des Bedarfs der Öffnung Wasserfahr</u> Der Bedarf der Öffnung Wasserfahr wird an keiner Stelle nachgewiesen, sondern immer nur behauptet. Es besteht der Verdacht, dass die Öffnung nur um ihrer selbst Willen gefordert wird. zur Begründung, 2.1 Anlass und Erfordernis, 6. Absatz: Von der Baltischen Allee biegen auch morgens bei jeder Ampelphase max. 2 Kfz in die Malmöstraße ab, oft auch gar keins. Ob von diesen Kfz überhaupt eins von der Malmöstraße rechts in die Kronsforder Landstraße abbiegt, ist fraglich. Nur für diese Kfz wäre die Abkürzung durch die Wasserfahr relevant. Jeder übrige Verkehr wäre Schleichverkehr, der sich einen Vorteil an der Kreuzung Malmöstraße / Kronsforder Landstraße in Richtung Innenstadt erhofft. Dieser Verkehr ist z.B. wegen der Wohnbebauung nicht erwünscht und soll bevorzugt durch die Geniner Straße abgewickelt werden.	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Das Erfordernis zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Öffnung des Straßenzuges Kronsforder Landstraße – Wasserfahr – Oslostraße – Baltische Allee ergibt sich bereits aus dem Ziel, die Verkehrsabwicklung im bestehenden Netz zu verbessern und leistungsfähig zu gestalten. Darüber prognostiziert das Verkehrsgutachten nachvollziehbar, wie sich sowohl die bestehenden Verkehre als auch die zusätzlichen Quellverkehre auf der Grundlage des Lübecker Verkehrsmodells voraussichtlich entwickeln.	nicht berücksichtigen
2.3 <u>Radverkehr nicht nur Erholungsverkehr</u> Radverkehr wird im Wesentlichen nur als Erholungsverkehr betrachtet, obwohl er wegen der radfahrtauglichen Nähe	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
des Gewerbegebiets zum Stadtzentrum besonders intensiv für den Weg zur Arbeit gefördert werden sollte – auch schon bei der Ausgestaltung dieses Bebauungsplans.		
2.4 <u>Qualität des Radwegeaufbaus</u> Der Radweg westlich der Baltischen Allee soll zur Förderung der Fahrradnutzung asphaltiert ausgeführt werden.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden an die zuständige Abteilung weitergegeben. Über den Belag des Geh- und Radwegs wird im Zuge der Ausführungsplanung zu entscheiden sein. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen
2.5 <u>Einbindung des ADFC in die Detailplanung des Radwegs</u> Falls die Öffnung der Wasserfahr tatsächlich umgesetzt werden sollte, treten dort einige potentiell gefährliche Stellen auf. Es wird deshalb darum gebeten, den ADFC in die Detailplanungen mit einzubeziehen.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Wunsch einer Beteiligung des ADFC an den weiteren Planungen wurde an die zuständige Abteilung weitergegeben. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen
2.6 <u>Fehlender Bedarf an weiteren Gewerbeflächen außerhalb des Plangebiets</u> zur Begründung, 2.1 Anlass und Erfordernis, 6.-7. Absatz: Realisierbarkeit bedeutet noch lange nicht, dass auch ein Bedarf besteht. Das vorhandene Gewerbegebiet an der A 20 stand seit der Erstellung jahrelang brach. Erst jetzt nach 14 Jahren wird es langsam bebaut und durch die Änderung jetzt nochmal verdoppelt. Der Einwender zweifelt den Bedarf nach weiteren Flächen an. Eine Entwicklung so weit außerhalb wie Niemark widerspricht auch den Grundsätzen des Natur- und Klimaschutzes. Eine Verdichtung ist einer Neuerschließung vorzuziehen. Dabei sind vor allem auch die Arbeitswege der Mitarbeiter (und ggf. Kunden) zu berücksichtigen, die zum Vorteil der Gesundheit und des Klimaschutzes bevorzugt mit dem Rad oder dem ÖPNV	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Die Stellungnahme bezieht sich auf die im Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“ als perspektivische Entwicklungsflächen identifizierten Suchräume G 7 westlicher Teilbereich („Genin Süd“, südöstlich Kronsforder Landstraße/ südlich Karkbrede bis zur A 20; als prioritär zu entwickeln (Kategorie 1)), G 7 südöstlicher Teilbereich („Genin Süd“, beidseitig Karkbrede bis zur A20 und G 8 („Niemark“, südwestlich der A 20 beidseitig der Kronsforder Landstraße) (jeweils Kategorie 2, vorzuhaltende Flächen). Beide genannten Suchräume G 7 und G 8 liegen außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 17.57.00. Derzeit besteht eine Anbindung dieser Flächen an das überörtliche Straßennetz (Baltische Allee, A 20) über die Kronsforder	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
zurückgelegt werden sollten. S.a. „3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch: - die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ... - die Vermeidung von Emissionen ... - die Belange des Umweltschutzes ...“ Außerdem dürfen Maßnahmen, die vielleicht erst in 20 Jahren umgesetzt werden sollen, nicht schon jetzt zu erheblichen Nachteilen für die Bürger (bes. die Radfahrer) führen. Zitat: „Öffnung des Straßenzugs Kronsforder Landstraße – Wasserfahr – Oslostraße – Baltische Allee würde daher auch wesentlich zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung dieser Flächen beitragen und ihre Entwicklung begünstigen.“ Die Anbindung eines möglichen Gewerbegebiets südlich der Karkbrede wird nur von der A20 her verbessert. Aus allen anderen Richtungen gibt es keine Vorteile. Über die Autobahn werden aber i.d.R. lange Strecken zurückgelegt. Hier bieten die im Verhältnis kurzen 3km Wegersparnis durch die Öffnung der Wasserfahr auch keinen großen Vorteil. Insgesamt lassen sich also keine zwingenden Erfordernisse aus dem Absatz 1.2 herleiten, die eine Öffnung der Wasserfahr begründen könnten.	Landstraße und die Malmöstraße. Die Öffnung des Straßenzuges Kronsforder Landstraße – Wasserfahr – Oslostraße – Baltische Allee würde daher auch wesentlich zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung dieser Flächen beitragen und ihre Entwicklung begünstigen. Festzuhalten ist, dass der aufzustellende Bebauungsplan 17.57.00 und die damit vorbereitete Öffnung des Straßenzuges Kronsforder Landstraße – Wasserfahr – Oslostraße – Baltische Allee kein Präjudiz für die Entwicklung der vorstehend genannten Perspektivflächen darstellt. Das Erfordernis zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Öffnung des Straßenzuges Kronsforder Landstraße – Wasserfahr – Oslostraße – Baltische Allee ergibt sich bereits aus dem Ziel, die Verkehrsabwicklung im bestehenden Netz zu verbessern und leistungsfähig zu gestalten. Es ist nicht erkennbar, inwieweit die Arbeitswege von Mitarbeitern ansässiger Betriebe durch die Planung negativ beeinträchtigt werden könnten. Bei der Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche Wasserfahr wurde die Anlage eines Geh- und Radwegs berücksichtigt. Der Knotenpunkt Wasserfahr - Kronsforder Landstraße wird im Ausbau signalisiert werden, so dass eine sichere Querung möglich ist. Derzeit sind weder Radweg noch Querungshilfen vorhanden. Die Planung dient also auch der Förderung des Radverkehrs.	
2.7 <u>Fußweg Saurer Bruch für Radfahrer nur eingeschränkt nutzbar</u> zur Begründung, 2.2. Verkehrliche Erschließung, 6. Absatz: „Weiter nördlich verläuft zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße entlang der Novgorodstraße und im weiteren Verlauf durch die Ausgleichsflächen des Sauren	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Bruchs eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung.“ Anmerkung: der Weg ist nur ein Fußweg (Z. 239), „Radfahrer frei“. Seit der letzten Änderung der StVO ist hier nur Schrittgeschwindigkeit zulässig. Er kann deshalb ohne Umbeschilderung (Z. 240) nicht als Radverkehrsverbindung gezählt werden.		
2.8 <u>Weitere Geh- und Radwegverbindung</u> zur Begründung, 2.6 bisheriges Planungsrecht „Auf den Flächen des Sondergebiets wurden Festsetzungen für ein Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit getroffen. Im Süden und Norden des Sondergebiets ermöglichen diese eine Ost-West-Querung von der Baltischen Allee bis zum Niederbüssauer Weg. Im Osten des Sondergebiets werden die Geh- und Fahrrechte entlang der Baltischen Allee geführt.“ Der Weg im Norden des Planungsgebiets wird ersatzlos gestrichen, obwohl er für die Mitarbeiter im neuen Gewerbegebiet sowie in der Novgorodstraße (Dräger, Max Jenne) interessant wäre. Vorschlag: Ein Radweg zwischen GE2 und GE3 bindet die Ampelanlage an der Kreuzung Novgorodstraße / Baltische Allee an. (ggf. als Wegerecht bei gemeinsamer Veräußerung der beiden Grundstücke). (s.a. 5.3.7 Geh- und Radwegeverbindungen, 3. Absatz)	*<u>Für den B-Plan:</u>* Da eine geeignete Querungsmöglichkeit der Baltischen Allee ohne größere Umbaubedarfe und Leistungseinbußen der Baltischen Allee erst wieder im Bereich des Knotens Novgorodstraße möglich wäre, wird zukünftig auf die Darstellung dieser Wegeverbindung verzichtet. Für die Gewerbeflächen GE2 und GE3 soll aus Sicht der Wirtschaftsförderung die Option gewahrt bleiben, diese Flächen im Zusammenhang, bspw. durch einen einzelnen Betrieb, entwickeln zu können. Ein öffentlicher Weg bzw. ein öffentliches Wegerecht zwischen zwei Teilen eines Betriebsgeländes wird aus betrieblichen Gründen (doppelter Aufwand Umzäunung, Verlust des Betriebszusammenhangs) als starke Beeinträchtigung bewertet und daher nicht weiterverfolgt. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	nicht berücksichtigen
2.9 <u>Qualität der Anbindung</u> zur Begründung, 3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung „Aufgrund der vorhandenen guten innerstädtischen … Anbindung.“ Das betrifft nur den Kfz-Verkehr, die Anbindung des ÖPNV	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
ist nicht vorhanden, die Radverkehrsverbindung ist schlecht (gefährliche Zweirichtungsradwege in der Geniner Straße und der Kronsforder Allee). Die gute Kfz-Anbindung bedarf keiner weiteren Zufahrt über die Wasserfahr.		
2.10 <u>Keine Aufgabe der Sackgassenlage Wasserfahr</u> Zugunsten der Bequemlichkeit von Autofahrern soll die Sackgasse durchbrochen werden. Radfahrer (z.B. der Einwender) nutzen diese Verbindung täglich, um von der Kronsforder Landstraße über die Geniner Straße in die Stadt zu kommen, weil die Benutzung des Radwegs an der Kronsforder Allee, besonders zwischen Malmöstraße und Eisenbahnbrücke, lebensgefährlich ist. Die Radwegverschwenkungen mit starker Sichtbehinderung, der Zweirichtungsverkehr und die vielen Grundstücksausfahrten (z.T. gewerblich) führen bei jeder Fahrt zu brenzligen Situationen und manchmal auch zu Unfällen (hat der Einwender selber schon erfahren müssen). Außerdem wird der ohnehin schlechte Weg (gefastes Betonpflaster) durch die starken Baumwurzelausbrüche täglich unbefahrbarer. Dagegen ist die Alternative (trotz der auch hier starken Mängel (Oberfläche, Zweirichtungsradweg zwischen "Hinter den Kirschkaten" und Siemensstraße) schon fast eine Wohltat. Der Einwender sieht aber bei einer Führung des dann wohl starken Verkehrs durch die Wasserfahr (Verkehrsuntersuchung vom 23.5.16, SHP: 1000Kfz/Sph) erhebliche Einschränkungen beim Komfort und der Sicherheit für den Fahrradverkehr zum einen auf dem Zweirichtungsradweg in der Wasserfahr als auch bei der Querung der Kronsforder Landstraße.	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Es ist nicht erkennbar, inwieweit die Qualität der Wegeverbindung durch die Planung negativ beeinträchtigt werden könnte. Bei der Dimensionierung der Straßenverkehrsfläche Wasserfahr wurde die Anlage eines Geh- und Radwegs berücksichtigt. Der Knotenpunkt Wasserfahr - Kronsforder Landstraße wird im Ausbau signalisiert werden, so dass eine sichere Querung möglich ist. Derzeit sind weder ein Radweg noch Querungshilfen vorhanden. Die Planung dient also auch der Förderung des Radverkehrs.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
2.11 <u>Kein Bedarf zur Öffnung der Straße Wasserfahr</u> Der Bedarf der Öffnung des Straßenzugs Baltische Allee – Oslostraße – Wasserfahr – Kronsforder Landstraße muss angezweifelt werden. Die Verkehrsuntersuchung vom 26.5.15 (SHP) geht bei Ihrer Prognose der Entwicklung des Gewerbegebiets Genin Süd von einer Mehrbelastung von 5650 Kfz-Fahrten pro Tag gegenüber dem jetzigen Zustand aus. Auch der wäre ohne Öffnung der Wasserfahr problemlos zu bewältigen. Dennoch wird in der Begründung zum Bebauungsplan an mehreren Stellen behauptet, die Kreuzungen seien jetzt schon überlastet. So ist auch die Schlussfolgerung der Verkehrsuntersuchung trotz ihrer sachlichen Widerlegung nicht als logische Konsequenz sondern als vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis zu interpretieren. Der Einwender zitiert dazu aus dem Fazit der Verkehrsuntersuchung: „Die Prognoseverkehre können bei geschlossener Wasserfahr an allen Knotenpunkten mit Ausnahme des Kreisverkehrs leistungsfähig abgewickelt werden. Für den Kreisverkehr kann durch relativ einfache Umgestaltung (Verbreiterung der Kreisfahrbahn nach innen) die erforderliche Verkehrsqualität sichergestellt werden. […] Die Öffnung der Wasserfahr ist durch die Vielzahl an baulichen Umgestaltungen die aufwändigere und damit auch kostenintensivere Variante. Dennoch wird vor dem Hintergrund der positiv zu erwartenden Effekte und der gewerblichen Erweiterung entlang der Kronsforder Landstraße empfohlen, die Wasserfahr für den Verkehr zu öffnen.“ Ein kurzfristiger Bedarf kann nicht nachgewiesen werden. Ein möglicher späterer Bedarf bei einem Vollausbau auch der sekundären Gewerbegebiete (Niemark, siehe 1.2 und 3.4: Lübeck 2030: eine Öffnung würde „zur Verbesserung beitragen“, nicht „ist erforderlich“) sollte auch so formuliert werden.	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Das Erfordernis zur planungsrechtlichen Vorbereitung der Öffnung des Straßenzuges Kronsforder Landstraße – Wasserfahr – Oslostraße – Baltische Allee ergibt sich bereits aus dem Ziel, die Verkehrsabwicklung im bestehenden Netz zu verbessern und leistungsfähig zu gestalten.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
2.12 <u>Verkehrssichere Radwegführung</u> Zitat: „In Verlängerung der westlich bereits bestehenden Geh- und Radwegeverbindung soll ein 2,5 m-3 m breiter kombinierter Geh- und Radweg entlang der Nordseite der Straße Wasserfahr hergestellt werden.“ Der vorhandene Weg ist 3 m breit. Für eine verkehrssichere Führung sollte der Weg in der vollen Breite bis zur Kronsforder Landstraße geführt werden. Bei nicht ausreichenden Platzverhältnissen ist ggf. auch eine Geschwindigkeitsreduzierung auf der Fahrbahn möglich. Nach ERA, Absatz 3.5 Zweirichtungsradwege ist 3 m das Regelmaß. Nach VwVStVO sollen Zweirichtungsradwege grundsätzlich nicht angelegt werden, weil sie besonders gefährlich sind. (VwVStVO zu §2, Absatz 4, Satz 3 u. 4). Diese Gefahr ergibt sich ggf. durch die bisher nicht bekannte zukünftige Nutzung des Ziegeleigeländes, das über eine Zufahrt erschlossen wird, die den Radweg kreuzt. Wenn die Verkehrsplanung hier keine sichere Lösung für den Radverkehr findet, sollten wenigstens die Grundmaßnahmen nach ERA umgesetzt werden (3.5 Zweirichtungsradwege, Abschnitt Einmündungen: Zeichen 1000—32 StVO (-Sinnbild „Fahrrad“, beide Richtungen) als Hinweis auf links fahrenden Radverkehr - Anhebung der Radverkehrsfurt, - Markierung des Sinnbildes „Fahrrad“ auf der Furt mit gegenläufigen Pfeilen oder - Einfärbung der Furt. Auch die für die Grundstücksausfahrt notwendige Unterbrechung des Knicks, der zwischen dem Radweg und dem Grundstück geplant ist, sollte sehr großzügig bemessen werden, um ausreichende Sichtbeziehungen zwischen den ausfahrenden Kfz und den u.U. schnellen (leichtes Gefälle)	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen bezüglich der konkreten Umsetzung wurden an die zuständige Abteilung weitergegeben. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Radfahrern zu gewährleisten.		
2.13 <u>Geh- und Radweg an der Westseite Kronsforder Landstraße</u> Der Einwender fragt, wo die Radfahrer queren sollen und nach der Fußgängerampel. Der Platzbedarf und mögliche Konflikte mit der Bushaltestelle müssen berücksichtigt werden. Die Querungsmöglichkeit muss für eine gute Akzeptanz durch Radfahrer und Fußgänger nahe der Wasserfahr liegen.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Der Knotenpunkt Wasserfahr - Kronsforder Landstraße wird im Ausbau signalisiert werden, so dass eine sichere Querung für Radfahrer und Fußgänger möglich sein wird. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	berücksichtigen
2.14 <u>Verlängerung Tunnelbauwerk Baltische Allee</u> Es sollte darauf geachtet werden, dass die Steigungen am Anfang und Ende des Tunnels moderat bleiben. Die Längsneigung der Rampen von Unter- und Überführungen sollte nach Möglichkeit nicht über 3 bis 4 % liegen (ERA 5.3 Unter- und Überführungen). Ggf. muss für eine bessere Beleuchtung gesorgt werden, evtl. mit Tageslichtöffnungen im Bereich von Mittelstreifen. Regelbreite mind. 5 m (ERA).	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen bezüglich der konkreten Umsetzung wurden an die zuständige Abteilung weitergegeben. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen
2.15 <u>5.3.7 Geh- und Radwegeverbindungen</u> „Die Wegbreite der verdichteten Fläche soll westlich der Baltischen Allee 3,5 m betragen." Es wird von einer verdichteten Fläche gesprochen. Radwege sollten grundsätzlich asphaltiert werden. (ERA 11.1 .2 Oberbau) nur so werden die grundlegenden Anforderungen an Radverkehrsanlagen erfüllt: - dauerhaft ebene Oberfläche mit möglichst geringem Rollwiderstand, - hohe Griffigkeit, auch bei Nässe und - Allwettertauglichkeit	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Anregungen wurden an die zuständige Abteilung weitergegeben. Über den Belag der neu anzulegenden Abschnitte des Geh- und Radwegs wird im Zuge der Ausführungsplanung zu entscheiden sein. Eine Erneuerung der bestehenden Abschnitte bzw. des Niederbüssauer Wegs ist derzeit nicht geplant. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Bei der Herstellung des neuen Weges sollte auch der abgängige Niederbüssauer Weg bis zum Bahnübergang neu asphaltiert werden.		
2.16 <u>Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)</u> Zitat: „Die ÖPNV-Erschließung entspricht nicht den Standards des aktuellen, 3. Regionalverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck, die Notwendigkeit einer ÖPNV-Erschließung ist frühzeitig - in Zusammenhang mit den Grundstücksvergaben - zu prüfen." Es sollte schon der Platz für Bushaltestellen in der Planstraße und der Oslostraße vorgesehen werden und der Busverkehr in der Einmündung der Wasserfahr in die Kronsforder Landstraße berücksichtigt werden. Das Wort „frühzeitig" wurde gegenüber der veröffentlichen Ausgabe vom März 2016 gestrichen. Es besteht der Verdacht, dass die Erschließung durch den ÖPNV bewusst erschwert werden soll.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Stadtverkehr Lübeck wurde im Verfahren zweifach beteiligt. Sofern aus Sicht des Aufgabenträgers ein Bedarf an zusätzlichen Haltestellen im Plangebiet besteht, so sind im Bereich der Baltischen Allee ausreichend noch nicht beanspruchte Nebenflächen vorgehalten, die sich für die Einrichtung zusätzlicher Haltestellen eignen. Die Laufentfernung von der Baltischen Allee zu den westlich, an der Planstraße 1 gelegenen Gewerbeflächen würde selbst bei ungünstigster Anordnung einer Haltestelle in der Baltischen Allee weniger als 300 m betragen. Dies würde den Qualitätsanforderungen (max. 500 m Entfernung für Gewerbegebiete ohne öffentliche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen) des Nahverkehrsplans entsprechen. Eine Erforderlichkeit, die Planstraße 1 für eine ÖPNV-Erschließung zu dimensionieren und dort ggf. zulasten von Parkständen oder Begrünung Haltestellen einzurichten, wird seitens der Hansestadt Lübeck nicht gesehen. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	nicht berücksichtigen
2.17 <u>Fahrradabstellanlagen</u> Es sollten überdachte, beleuchtete Fahrradabstellanlagen für mindestens 20% (?) der Mitarbeiter vorgeschrieben werden.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Bisher ist ein Defizit an Fahrradstellplätzen auf den Gewerbegrundstücken – auch im angrenzenden bestehenden gewerbegebiet nicht erkennbar. Ein entsprechender Regelungsbedarf wird nicht gesehen. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
2.18 <u>Immissionsbelastung Greif-/Velox-Werk</u> Bei der Betrachtung der Lärmimmissionen wurde das Grundstück Kronsforder Landstraße 177 (Greif-Velox) außer acht gelassen. Zitat: „An den betrachteten Immissionsorten Kronsforder Landstraße Nr. 70 bis Nr. 76 wurden für den … Prognose-Planfall mögliche Pegel zwischen 57 bis 72 dB(A) tags und 48 bis 64 dB(A) nachts prognostiziert ..., wobei sich die höchsten Pegel im direkten Einflussbereich des Knotenpunkts Wasserfahr – Kronsforder Landstraße ergeben. Es werden damit Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich.“ Vermutlich wird sich ein ähnlicher Lärmpegel auch auf dem der Einmündung der Wasserfahr gegenüberliegenden Gewerbegrundstück (Kronsforder Landstraße 177, Greif-Velox Maschinenfabrik GmbH) einstellen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts würden dann im Prognose-Planfall bei den Maximalwerten am Tage um bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 9 dB(A) überschritten. Deshalb könnte auch für dieses Grundstück die Aussage gelten, die für die gegenüberliegenden Grundstücke Kronsforder Landstraße 70-76 gemacht wurde: „Nach dem Ausbau der Straße Wasserfahr für den Durchgangsverkehr könnten sich, wie vorstehend geschildert, um mehr als 3 dB(A) höhere Beurteilungspegel als im Bestand ergeben. Damit wäre die Baumaßnahme als „wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen“ i.S.d. 16. BImschV einzustufen und der Straßenbaulastträger wäre verpflichtet, den notwendigen Lärmschutz sicherzustellen. Für die betroffenen Grundstückseigentümer könnte ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand, Einbau von Schallschutzfenstern) bestehen.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Für das gewerblich genutzte Greif-/Velox-Werk wurde für den straßenseitigen Gebäudeteil eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts um bis 5 dB(A) tags und nachts berechnet. Berücksichtigt man, dass der Grenzwert der 16. BImSchV von 69 dB(A) am Tage und der nächtliche Grenzwert von 59 dB(A) nur an den straßenzugewandten Fassaden geringfügig überschritten wird, so werden die Überschreitungen hier für vertretbar gehalten. Im Rahmen einer Anspruchsprüfung nach der 16. BImSchV wurde festgestellt, dass für das Greif-/Velox-Werk kein Anspruch auf baulichen Schallschutz besteht. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
2.19 <u>Redaktionelle Anmerkung 6.2 Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung</u> Tabelle 1: Rechtskräftige Festsetzungen: „Radwegeverbindungen am Nord-, Süd- und Ostrand der SO-Gebiete“ In der Tabelle fehlt der Hinweis, dass der nördliche Weg entfallen soll.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Tabelle zeigt in der einen Spalte das geltende Planrecht, in der anderen das zukünftige Planrecht. Insofern ist die Darstellung korrekt. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	Klarstellung
2.20 <u>Anmerkung 6.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsbedingten Umweltauswirkungen</u> 6.4.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen) Zitat: „Bestandsdarstellung: Die derzeitige Nutzung des Plangebiets wird ausführlich in Kap. 2.1 der Begründung beschrieben. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird wenig für Erholungszwecke genutzt. Von besonderer Bedeutung ist jedoch die gut genutzte Fuß- und Radwegeverbindung von der Kronsforder Landstraße über die Wasserfahr / Oslostraße unter der Baltischen Allee durch einen Tunnel hindurch und dann weiterführend über die derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen des jetzigen Sondergebietes zum Fuß- und Radweg Niederbüssauer Weg, dann weiter über die gesicherte Bahnlinie nach Alt-Genin bzw. unter der Autobahnbrücke der A20 weiter nach Westen. Der Niederbüssauer Weg ist eine sehr alte Wegeverbindung zwischen Genin und Niederbüssau und wird auch durch Spaziergänger genutzt. Er bildet eine Zäsur zwischen den landschaftlich hochwertigen Lebensräumen am ELK und den geplanten Gewerbeflächen.“ Die Radwegeverbindung wird vornehmlich als Erholungsweg dargestellt. Sie hat aber eine wichtige Funktion zur Erschließung der Arbeitsplätze in dem Gewerbegebiet. Heute ist eine gute Anbindung von Arbeitsstätten auch mit umwelt-	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Bedeutung der Wegeverbindung auch für den Arbeitsverkehr ist dem Plangeber bewusst. Die verkehrliche Bedeutung ist unter 2.2 Verkehrliche Erschließung und 5.3.7 Geh- und Radwegeverbindungen beschrieben. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
freundlichen Verkehrsmitteln ein wichtiger Standortvorteil. Die Nutzung des Fahrrads bringt viele Vorteile bei der Gesunderhaltung und Fitness der Mitarbeiter und dadurch nicht nur finanzielle Vorteile für die Unternehmen, sondern bessert auch das Image durch die Stärkung des Umweltschutzes. Diese Funktion wird in der Begründung zum Bebauungsplan völlig außer Acht gelassen. Ein qualitativ hochwertiger Ausbau der Verbindung über den Niederbüssauer Weg ist deshalb wünschenswert. Sie bietet u.a. auch eine fast Kfz-freie (außer einem ca. 400m langen Teilstück vom Niederbüssauer Weg bis zum ELK auf dem Radweg der Geniner Dorfstraße) Anbindung des Gewerbegebiets direkt an die Altstadt. Wegen der kürzlich erfolgten oder in Umsetzung befindlichen starken Zunahme der Arbeitsplätze in Genin (z.B. Neubau Stadtwerke und Dräger) aber auch weiterer großer Arbeitgeber ist eine Attraktivitätssteigerung dieser Verbindung entlang des ELK ohnehin perspektiv wünschenswert (z.B. durch Asphaltierung). Ein guter Ausbau der Verbindung Wasserfahr – Niederbüssauer Weg würde hier quasi den Anfang bereiten. Anmerkung: Was ist gemeint mit „unter der Autobahnbrücke der A20 weiter nach Westen.“?		
2.21 <u>Redaktionelle Anmerkung 6.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsbedingten Umweltauswirkungen</u> Erholungsfunktion Zitat: „Die erholungsbezogenen Rad- und Fußwegeverbindungen im Plangebiet bleiben in Gänze erhalten. Dies betrifft insbesondere: - den Niederbüssauer Weg, der nicht in das Erschlie-	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Funktion der genannten Rad- und Fußwegeverbindungen bleibt gewahrt bzw. wird durch den geplanten Ausbau verbessert. An der Planung eines Weges am nördlichen Plangebietsrand wird nicht festgehalten, da eine geeignete Querungsmöglichkeit der Baltischen Allee ohne größere Umbaubedarfe und Leistungseinbußen der Baltischen Allee jedoch erst wieder im Bereich des Knotens Novgorodstraße möglich wäre. Die Begründung wird diesbezüglich überar-	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
ßungssystem des geplanten Gewerbegebiets einbezogen wird - die wichtige, vom motorisierten Verkehr unabhängige Querspange zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg sowie - die durchgängige Rad- und Fußwegeverbindung Wasserfahr/ Oslostraße zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße.“ „Umweltauswirkungen der Planung: Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlich Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.“ Die vorhandenen bzw. ursprünglich geplanten Wege bleiben nicht in Gänze erhalten: - der geplante nördliche Weg entfällt (s.o.) - der Weg zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg wird jetzt von der Planstraße 1 gekreuzt (vorher kreuzungsfrei) - Der Weg zwischen Novgorodstraße und Kronsforder Landstraße war vorher nahezu Kfzfrei (nur zwei Anlieger in der Wasserfahr). Das wird sich erheblich ändern. - Wegen der Enge (2 Häuser) an der Überfahrt von der Oslostraße zur Wasserfahr ist dort nur eine eingeschränkte Radverkehrsführung möglich - Der Niederbüssauer Weg ist fast nicht mehr befahrbar (Oberflächenschäden). Er sollte in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden, um eine Planungsgrundlage für die Neuasphaltierung zu haben.	beitet. Eine Erneuerung des Niederbüssauer Wegs ist derzeit nicht geplant und in der Umsetzung unabhängig vom Planungsrecht. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
2.22 <u>Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen</u> Die Radwege werden ohne Kanalisation angelegt. Es ist daher kein Wasserverlust zu erwarten. Asphaltwege ergeben für den Naturschutz keine Nachteile (können wir bei Bedarf noch weiter begründen), ergeben aber einen starken Komfortgewinn für den Radfahrer. Die dadurch bewirkte Fahrradnutzung bringt dagegen einen erheblichen Vorteil für den Umweltschutz. Wassergebundene Decken erfordern einen erheblichen jährlichen Instandsetzungsaufwand. Für Gefällestrecken (Unterführung der Baltischen Allee) sind sie gänzlich ungeeignet. Für eine Förderung des Radverkehrs ist es aber erforderlich, die gesamte Strecke bis Alt Genin zu sanieren. Quelle: ADFC FAF 11: Radwegebau in Wald und Flur Bei wassergebundenen Decken fallen noch jährlich Unterhaltskosten von 5-10 €/m^2 an. Quelle: ADFC-FA11.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Begründung genannten wasserdurchlässigen Wegebeläge beziehen sich insbesondere auf die Gestaltung von Stellplatzflächen und Wegen auf den Privatgrundstücken. Über den Belag des Geh- und Radwegs wird im Zuge der Ausführungsplanung zu entscheiden sein. Die Anregungen wurden an die zuständige Abteilung weitergegeben. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen
2.23 <u>Finanzielle Auswirkungen</u> Planungskosten Anteilig entstehen der Stadt u.U. Kosten für die Erarbeitung und Umsetzung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplans im Bereich der Öffnung der Verkehrswegeverbindung Oslostraße /Wasserfahr, u.a. für erforderliche Fachgutachten. Kosten für die Umsetzung der Planung Bei der Umsetzung der Öffnung der Verkehrsverbindung Oslostraße/ Wasserfahr fallen anteilig Erschließungskosten für die KWL GmbH und die Hansestadt Lübeck an. ~~Eine erste in Auftrag gegebene Kostenschätzung setzt für diese~~	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Angabe zu den Kosten wurde aus der Begründung wieder herausgenommen, da die Kosten derzeit noch weiter geprüft werden. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
~~Maßnahmen überschlägig Planungs- und Baukosten von ca. 1,5 Mio. Euro an. Das Einwerben von Fördermitteln wird geprüft.~~ Hinzu kommen Kosten, die im Zuge des Erwerbs von erforderlichen privaten Grundstücksteilen für notwendige Straßenerweiterungsflächen entstehen." Die Höhe der Kosten (siehe durchgestrichener Text) werden gegenüber der Veröffentlichung vom März 2016 jetzt verschwiegen. Das kann man auch als Einflussnahme werten! Ohne Grunderwerb fallen hier schon 1,5 Mio. Euro für die Öffnung der Wasserfahr an. Für diese Summe könnte man dem Gewerbegebiet einen wesentlich besseren Dienst erweisen (s.o.): Ein neu angelegter, asphaltierter Radweg in 3m Breite kostet ca. 400 Euro/m (*). Man könnte für 1,5 Mio. Euro also einen fantastischen Radweg vom Gewerbegebiet (Kreisverkehr) über Alt Genin, runter zum Kanal und entlang des Elbe-Lübeck-Kanals bis zur Possehlbücke bauen. Was für ein Gewinn auch für das gesamte restliche Gewerbegebiet Genin Süd z.B. mit den großen Arbeitgebern Stadtwerke, Erasco, Baader, Dräger, … (*) Quelle: Schweiz: Broschüre zu Baukosten der häufigsten Langsamverkehrsinfrastrukturen Der ADFC Erfurt geht von nur 124 Euro pro Meter (bei 1,5m Breite) aus. Der Bau von Radwegen an Bundeswasserstraßen wird mit 50% gefördert.		
Nr. 3 Anwohner Kronsforder Landstraße (außerhalb des Plangebiets), persönlich zur Niederschrift am 25.08.2016		
3.1 <u>Fehlender Gehweg</u> Das Grundstück des Bürgers liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Anwohner erklärt, dass es zwischen den Grundstücken	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Für den Ausbau eines normgerechten Geh- und Radwegs entlang der Westseite der Kronsforder Landstraße zwischen der Bushaltestelle Schiereichenkoppel, der Einmündung	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
nördlich der ehemaligen Ziegelei und der nächstgelegenen Bushaltestelle Schiereichenkoppel zurzeit keinen Gehweg an der westlichen Seite der Kronsforder Landstraße gibt. Es fehlt außerdem eine Querungshilfe über die Kronsforder Landstraße, um die Haltestelle auf der östlichen Seite erreichen zu können. Aus Sicht des Anwohners besteht der Bedarf nach einer Fortsetzung des bestehenden Gehwegs (entlang des Grundstücks der ehem. Ziegelei) zwischen der südlich gelegenen Haltestelle Schiereichenkoppel und den Wohngrundstücken Kronsforder Landstraße 42 bis 58 auf der westlichen Seite der Kronsforder Landstraße.	Wasserfahr im Süden und den Grundstücken Kronsforder Landstraße Nr. 42 bis 58 im Norden werden des Weiteren Teilflächen von bis zu 3 m Tiefe des in Privatbesitz befindlichen, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücks 23/17 als Straßenerweiterungsfläche im Bebauungsplan gesichert. Der Knotenpunkt Wasserfahr - Kronsforder Landstraße wird im Ausbau signalisiert werden, so dass eine sichere Querung möglich ist.	
3.2 <u>Fehlender Gehweg</u> Darüber hinaus erläutert der Anwohner, dass zwischen den Wohngrundstücken Kronsforder Landstraße Nr. 42 bis 58 und der nördlich gelegenen Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Kronsforder Landstraße und Baltischer Allee (über Novgorodstraße) kein Gehweg auf der westlichen Seite der Kronsforder Landstraße besteht. Um diese Wegeverbindung erreichen zu können, müssen die Anwohner der Wohngrundstücke die Kronsforder Landstraße zweimal queren und den gegenüberliegenden Geh- und Radweg nutzen. Eine Querungshilfe besteht nicht. Aus Sicht des Anwohners besteht hier ebenfalls der Bedarf der Ergänzung des Gehwegs auf der westlichen Seite der Kronsforder Landstraße zwischen dem Grundstück Kronsforder Landstraße 42 und der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung im Bereich der Ausgleichsflächen.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die genannten Grundstücke befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Die Anregungen wurden an die zuständige Abteilung weitergegeben. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen

Teil B: Auswertung der im Rahmen der Beteiligung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Auf die allgemeinen Vorbemerkungen wird ergänzend verwiesen.

a) Von folgenden Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen Stellungnahmen mit bebauungsplan-relevanten Inhalten vor:

4. Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 22.06.2015, 15.04.2016 und 02.09.2016)
5. Hansestadt Lübeck, Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 25.08.2016)
6. Hansestadt Lübeck, Obere und Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 07.09.2016)
7. Hansestadt Lübeck, Feuerwehr (Schreiben vom 18.08.2016)
8. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 10.08.2016)
9. Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 07.09.2016)
10. Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 16.08.2016)
11. E-Plus Mobilfunk GmbH (Schreiben vom 26.08.2016)
12. Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben vom 04.04.2016 und 23.08.2016)
13. Kirchenkreis Lübeck - Lauenburg (Schreiben vom 18.08.2016)
14. Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 08.04.2016 und 23.08.2016)
15. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie (Schreiben vom 14.04.2016 und 14.09.2016)
16. Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 25.08.2016)
17. Telefónica Germany (Schreiben vom 26.08.2016)
18. Wirtschaftsförderung Lübeck (Schreiben vom 02.09.2016)
19. AG-29 (Schreiben vom 05.09.2016)
20. NABU Schleswig-Holstein / NABU Lübeck (Schreiben vom 31.08.2016 und 15.09.2016)

b) Folgende Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht unmittelbar bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben, die z.B. in anderen Planungs- und Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.

21. Hansestadt Lübeck, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 25.08.2016)
22. Hansestadt Lübeck, Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 03.08.2016)
23. Hansestadt Lübeck, Gesundheitsamt (Schreiben vom 03.08.2016)
24. Hansestadt Lübeck, Stadtplanung und Bauordnung – Bauaufsicht/ Bauberatung Bauaufsicht, Bauberatung (Schreiben vom 10.08.2016)
25. Bundesnetzagentur (Schreiben vom 29.07.2016)
26. DB Netz AG (Schreiben vom 09.08.2016)

27. Deutsche Telekom Technik (Schreiben vom 01.09.2016)
28. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 10.08.2016)
29. Hauptzollamt Kiel (Schreiben vom 03.08.2016)
30. IHK Lübeck (Schreiben vom 24.08.2016)
31. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Abteilung Fischerei (Schreiben vom 02.08.2016)
32. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 02.08.2016)
33. Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 11.08.2016)
34. Seniorenbeirat (Schreiben vom 22.08.2016 (Eingang))
35. TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 08.08.2016)
36. Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lübeck (Schreiben vom 30.08.2016)
37. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 11.08.2016)
38. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 23.08.2016)
39. Gemeinde Timmendorfer Strand (Schreiben vom 01.08.2016)
40. Gemeinde Groß Grönau (Schreiben vom 29.07.2016)
41. Amt Rehna (Schreiben vom 01.08.2016)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen keine Stellungnahmen vor. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Beteiligung wird in diesen Fällen davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Hansestadt Lübeck, Abfallbehörde
- Hansestadt Lübeck, Archäologie
- Hansestadt Lübeck, Stadtplanung und Bauordnung – Welterbebeauftragte
- Hansestadt Lübeck, Straßenverkehrsbehörde
- Hansestadt Lübeck, Wirtschaft und Liegenschaften
- Hansestadt Lübeck, Umwelt-, Natur und Verbraucherschutz/ Immissionsschutz
- Hansestadt Lübeck, Lübeck Port Authority
- Hansestadt Lübeck, Stadtplanung und Bauordnung – Altstadt, Stadtteilplanung – Welterbekoordination
- Hansestadt Lübeck, Stadtplanung und Bauordnung – Verkehrsplanung
- Hansestadt Lübeck, Stadtplanung und Bauordnung – Stabsstelle Stadtentwicklung – Generelle Planung
- Bundesamt für Immobilienaufgaben
- Deutsche Post Bauen GmbH, Hamburg
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung IV 2 Ausländer- und Integrationsangelegenheiten
- Investitionsbank Schleswig-Holstein

- Kabel Hamburg, Schleswig-Holstein, Mecklenburg-Vorpommern
- Kreishandwerkerschaft
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck – KWL
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Abt. 2 Landwirtschaft
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Abt. 5 Naturschutz und Forst
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig Holstein, Abt. 6 Geologie und Boden
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein – Staatskanzlei
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie
- Netz Lübeck GmbH
- Polizeidirektion Lübeck
- Stadtwerke Lübeck GmbH
- TraveKom GmbH
- Vodafone GmbH, Düsseldorf
- Gemeinde Bad Schwartau
- Amt Nordstormarn
- Amt Berkenthin
- Gemeinde Krummesse
- Amt Schönberger Land
- Amt Sandesneben-Nusse
- Amt Lauenburgische Seen
- Stadt Ratzeburg
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung
- Behindertenbeauftragte Lübeck
- Bund für Umwelt und Naturschutz
- Landesnaturschutzverband
- Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer e.V.
- Stadtbeauftragter für Naturschutz/ Beirat für Naturschutz
- Stadtschülersprecher
- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas und Telekommunikation, Post und Telekommunikation
- Deutsche Bahn AG DB Immobilien – Region Nord -
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein
- Landesluftfahrtbehörde

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 22.06.2015, 15.04.2016 und 02.09.2016)		
4.1 Landschaftsplanerische Stellungnahme Es wird auf die landschaftsplanerische Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4.1 BauGB in Verbindung mit der Stellungnahme vom 22.06.2015 zum Aufstellungsbeschluss verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzen.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - vgl. nachfolgende Abwägung -	zur Kenntnis nehmen
4.2 Darstellungen des Landschaftsplans (Schreiben vom 22.06.2015) Zur vorgesehenen Aufstellung des o.g. B-Planes bestehen aus landschaftsplanerischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Der Landschaftsplan der HL stellt sämtliche Flächen des Umgriffs östl. des Niederbüssauer Weges (NBW) bereits als „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“ dar, also ohne landschaftsplanerische Entwicklungs- und / oder Schutzgebietsdarstellungen. Die grundlegende Zielsetzung der Planung, die Entwicklung eines „klassischen“ Gewerbegebietes und damit die Konzentration großflächigen Einzelhandels an zwei Standorten im Stadtgebiet, wird als Beitrag zur Entwicklung einer räumlich-funktionalen Strukturordnung Lübecks begrüßt. Der NBW stellt die Zäsur innerhalb des Plangebietes dar: Sämtliche Flächen westl. des NBW sollten aus landschaftsplanerischer Sicht von Bebauung freigehalten werden, so wie es der Planentwurf vorsieht (zugeordnete Ausgleichsflächen). Der NBW sollte keine Erschließungsfunktion für das gepl. Gewerbegebiet erhalten, sondern aufgrund seiner landschaftlichen Lage weiterhin i.S. eines Landwirtschafts-	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Aussagen des Landschaftsplans der HL sowie des Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzeptes für das Plangebiet sind in Kap. 6.3.1 der Begründung dargestellt und wurden bei der Planaufstellung vollständig berücksichtigt (Konzentration von großflächigem Einzelhandel am Standort Genin, Freihaltung aller Flächen westlich des NBW von Bebauung, Erhalt der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Kronsforder Allee und NBW über die Straße „Wasserfahr“).	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
bzw. Erholungsweges als „Rad- und Wanderweg – Ergänzung“ (gem. Landschaftsplanerischem Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“) fungieren. Die vorh. Fuß- und Radwegverbindung über die Straße „Wasserfahr“ zwischen Kronsforder Landstraße und NBW sollte, als Erholungsweg gestaltet, erhalten bleiben.		
4.3 <u>Landschaftliche Einbindung (Schreiben vom 15.04.2016)</u> Das gepl. Gewerbegebiet sollte an seiner westl. Grenze durchgängig von einem mind. 15 m breiten Gehölzstreifen zum Niederbüssauer Weg und zur anschließend freien Landschaft (s. auch S. 38 Begründung) abgeschirmt werden. Die im Planentwurf hier vorgesehene Grünfläche von ca. 8 m Breite, auf der lediglich der vorh. Knick (gesetzl. geschützter Biotop) als Gehölzreihe dargestellt ist, ist für die genannte Funktion der optischen Abschirmung und damit der landschaftsbildlichen Einbindung des Gewerbegebietes in die benachbarten offenen Landschaftsstrukturen nicht ausreichend. Ähnlich breite lineare Gehölzstreifen zur Abschirmung von Wohn- oder Gewerbegebieten sind beispielsweise entlang der Ratzeburger Allee / Ratzeburger Landstraße und beiderseits des Padelügger Weges zu finden. Außerdem besitzt der Niederbüssauer Weg eine Bedeutung als Erholungsweg, im südl. Stadtgebiet, insbesondere für die AnwohnerInnen des Stadtteils Moisling. Auch aus diesem Grund ist aus landschaftsplanerischer Sicht eine räumlich-funktionale Trennung von intensiv bebauten und genutzten Gewerbegebiet und der freien Landschaft geboten. Es wird um Festsetzung eines durchgängigen Gehölzstreifens mit mind. 15 m Breite entlang des Niederbüssauer Weges gebeten.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Der Grünstreifen östlich des Niederbüssauer Wegs wurde auf insgesamt 11 m (3 m Knick, 5 m Saumstreifen, 3 m Pflanzstreifen) erweitert. Die Baugrenze des Gewerbegebiets hält einen Abstand von 18 m zum Niederbüssauer Weg ein. Damit wird ein angemessener und ausreichender Abstand zum Niederbüssauer Weg gewahrt. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
4.4 <u>Zusätzliche Straßenbaumpflanzungen im Gewerbegebiet (Schreiben vom 15.04.2016)</u> Wesentliches Element einer wünschenswerten Durchgrünung des gepl. Gewerbegebiets ist die Pflanzung großkroniger Bäume. In diesem Zusammenhang ist die Anlage beidseitiger Baumreihen entlang der Planstraße 1 vorgesehen. Es ist allerdings nicht ersichtlich, warum ein einseitiger Parkstreifen für Kfz eingerichtet werden soll, da die abgestellten Firmen-, Mitarbeiter- und Kundenfahrzeuge auf den jeweiligen Gewerbegrundstücken Platz finden. Insofern würde sich der vorgesehene Parkstreifen erübrigen und sollte ebenfalls durch einen durchgängigen Grünstreifen mit Baumreihe ersetzt werden. Die vorgesehene Begrenzung der Anzahl der Grundstückszufahrten (s. S. 22 der Begründung) wird grundsätzlich begrüßt. Ob eine max. Breite von jeweils 12 m, bei einer Fahrbahnbreite von 6.50 m, erforderlich ist, wird zumindest infrage gestellt. Es wird um die zeichnerische Festsetzung beidseitiger Baumreihen entlang der Planstraße 1 und um eine entsprechende Korrektur der textlichen Festsetzungen (Punkt 8.3) gebeten.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Ein ausreichendes Angebot an Besucherparkständen im öffentlichen Straßenraum für Pkw und Lkw wird im Gewerbegebiet für erforderlich gehalten. Daher kann auf einen Parkstreifen nicht verzichtet werden. In der Abwägung zwischen den Belangen des Verkehrs und der Begrünung des Straßenraums stellt der angestrebte Querschnitt, der einen einseitigen durchgehenden Baumstreifen und einen einseitigen, durch Baumpflanzungen gegliederten Parkstreifen vorsieht, bereits einen Kompromiss dar. Ausreichend breite Ein- und Ausfahrten zu den Gewerbegrundstücken sind aus verkehrlichen Gründen erforderlich; die Breiten können insofern nicht reduziert werden. Eine zeichnerische Verortung der Straßenbaumpflanzungen ist bei der vorliegenden Angebotsplanung nicht möglich, da die Grundstückszuschnitte und damit die Ein- und Ausfahrten noch nicht feststehen. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	nicht berücksichtigen
4.5 <u>Breite des Geh- / Radwegs „Wasserfahr“ (Schreiben vom 15.04.2016)</u> Die gegebene Durchgängigkeit und Attraktivität der wichtigen Wegebeziehung „Wasserfahr“ zwischen Niederbüssauer Weg und Kronsforder Landstraße, weiter über die Straße „Karkbrede“ in Richtung Ringstedtenhof – „Lisa-Dräger-Weg“ – Wakenitz, sind aus landschaftsplanerischer Perspektive dringend zu erhalten. Die künftige Erschließung der Gewerbegebiete in Genin-Süd aus südöstl. Richtung über „Wasserfahr“ und „Oslostraße“ und damit die	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Die Straße Wasserfahr besitzt derzeit keinen Gehweg. In Verlängerung der westlich bereits bestehenden Geh- und Radwegeverbindung soll ein 2,5 m-3 m breiter kombinierter Geh- und Radweg entlang der Nordseite der Straße Wasserfahr hergestellt werden. Zur optischen Einfassung und in Fortführung des bestehenden Grünzugs soll begleitend ein 5 m breiter Grünstreifen mit Knickneuanlage erfolgen. Für die Umsetzung dieser Planung werden Teilflächen von 11 m Tiefe (Wasserfahr) bzw. 3 m Tiefe (Kronsforder Land-	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
verkehrliche Verbindung zur Baltischen Allee und zum Autobahnnetz darf nicht die Qualität der angesprochenen Wegeverbindung einschränken: Der kombinierte Fuß- und Radweg sollte gesondert und durch einen ca. 3 m breiten Grünstreifen abgetrennt von der gepl. Fahrbahn geführt werden. Eine evt. Mitbenutzung der Fahrbahn wäre aufgrund des vermutlich hohen Kfz-Aufkommens auf dieser neuen Straße vor allem aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht akzeptabel.	straße) des in Privatbesitz befindlichen, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücks 23/17 benötigt. Des Weiteren ist die Inanspruchnahme von derzeit als Vorgärten genutzten Flächen der wohnbaulich genutzten Grundstücke Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12 in einer Tiefe bis zu 5 m erforderlich, um den Ausbau der Straße Wasserfahr und des begleitenden Geh- und Radwegs umsetzen zu können. Um die Inanspruchnahme privater Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren, wird im Bereich dieser beiden Grundstücke eine reduzierte Geh- und Radwegbreite von 2,5 m statt 3 m vorgesehen.	
4.6 <u>Querungshilfe in Planstraße 1 (Schreiben vom 15.04.2016)</u> Darüber hinaus sollte für eine sichere Querungsmöglichkeit der Planstraße 1 durch Fußgänger und Radfahrer im Zuge der Verbindung Sorge getragen werden.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Das zu erwartende Verkehrsaufkommen im Bereich der Planstraße lässt keine Erfordernis für eine gesonderte bauliche / technische Querungshilfe im Bereich der Geh- und Radwegquerung erkennen. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	nicht berücksichtigen
4.7 <u>Nutzungsvorgaben zu den Ausgleichsflächen (Schreiben vom 02.09.2016)</u> Zu Kap. 6.7.5 c) Grünland M 3 + M 4: Die Vorgabe einer Mahd für beide Fläche sowie Angabe „frühestens 1.Juli“ stimmen nicht mehr. Die Angaben müssen entsprechend der Nutzungsvorgaben gemäß Kap. 5.4 des Grünordnerischen Fachbeitrags korrigiert werden.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Der Text wird entsprechend redaktionell angepasst. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	berücksichtigen
4.8 <u>Nutzungsvorgaben zu den Ausgleichsflächen (Schreiben vom 02.09.2016)</u> Der Begriff „Pflege- und Nutzungshinweise“ ist durch „Nutzungsvorgaben“ abzuändern, um deutlich zu machen, dass dies verbindliche Vorgaben für die bestimmungsgemäße Nutzung sind.	Für den B-Plan: Der Text wird entsprechend redaktionell angepasst. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
4.9 Neue Fassung des BNatschG (Schreiben vom 02.09.2016) Zu 6.6 Maßnahmen des B-Plans...: Die Frist 1.3. ist mit Inkrafttreten des neuen BNatSchG nun rechtsgültig und entsprechend abzuändern.	Für den B-Plan: Der Text wird entsprechend redaktionell angepasst. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
4.10 Erhalt von Bäumen (textl. Festsetzung) (Schreiben vom 02.09.2016) Zu 6.7.1 Erhalt von Bäumen...: Es ist entsprechend der bestehenden rechtlichen Vorgaben zu ergänzen: „Die zur Anpflanzung oder zum Erhalt festgesetzten Knicks...sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Durchführungsbestimmungen zu pflegen.	*Für den B-Plan:* Der Text wird entsprechend redaktionell angepasst. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
4.11 Erhalt von Bäumen (Legende) (Schreiben vom 02.09.2016) Im Teil A Planzeichnung stimmen die Kennzeichnung der zu erhaltenden Bäume nicht mit der Legende überein.	*Für den B-Plan:* Die Legende der Planzeichnung wird entsprechend ergänzt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
4.12 Dachbegrünung (Schreiben vom 02.09.2016) Zu 6.7.4 Dachbegrünung: Unabhängig von den Möglichkeit einer Kompensationsmöglichkeit durch Baumpflanzungen wird die Forderung nach einem höheren Anteil Dachbegrünung aufrecht erhalten, da dies - mit Ausnahme von Leichtbaukonstruktionen - problemlos und mit vertretbar höheren Kosten umzusetzen wäre. Der Minimierung des baulichen Eingriffs ist gegenüber einem Ausgleich der Vorrang einzuräumen.	*Für den B-Plan:* Der Anregung, ein höheres Maß an Dachbegrünung festzusetzen, kann in der Abwägung zwischen den Belangen der Wirtschaft und des Umweltschutzes nicht gefolgt werden. Eine Dachbegrünung auf 20 % der gewerblichen Gebäude erscheint ohne oder mit geringem Investitionsmehraufwand umsetzbar, vor allem auf Büro- und Verwaltungsgebäuden. Bei Hallenkonstruktionen steigt der bauliche Aufwand. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
4.13 Maßnahmen am Ovendorfer Hof (Schreiben vom 02.09.2016) Zu 6.7.5 i) Extensivgrünland Ovendorfer Hof:	*Für den B-Plan:* Der Festsetzungstext entspricht im Hinblick auf das Entwicklungsziel Extensivgrünland bereits den Vorgaben für	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Für dieses Grünland sind die gleichen Nutzungsvorgaben festzusetzen wie Grünland M 3 und M4, wobei hier Mahd und Beweidung zulässig sind und keine Schnitthöhenbegrenzung festgesetzt werden braucht.	die Maßnahmenflächen M3 und M4. Als Bewirtschaftungsform ist eine Mahd (frühestens 01.Juni) oder alternativ eine extensive Beweidung textlich festgesetzt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
4.14 Maßnahmen zum Monitoring (Schreiben vom 02.09.2016) Zu 6.11: Geplante Maßnahmen zur Überwachung...: Es ist die Vereinbarung eines Monitoring textlich festzusetzen, welches insbesondere Wirkung und Erfolg der umgesetzten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen darstellt.	*Für den B-Plan:* Ein Monitoring über die Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann erforderlichenfalls im Vertrag über die Ausgleichsmaßnahmen vereinbart werden. Indes sind die vorgesehenen Maßnahmen allgemein anerkannt und erprobt, sodass keine fachlichen Zweifel daran bestehen, dass sich die intendierten Entwicklungsziele tatsächlich einstellen werden. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	teilweise berücksichtigen
4.15 Brutvögel – Bestandsdarstellung (Schreiben vom 02.09.2016) Zu 3.2.2.2 (Brutvogel-Bestandsdarstellung): Entsprechend den bei der UNB Lübeck bzw. in www.ornitho.de verfügbaren Daten sollten folgende Vogelarten ergänzt werden: Birkenzeisig (Teilfläche H, 2009); Beutelmeise (Teilfläche H, nordwestliche Ecke, 2003); Steinschmätzer (Teilfläche H, 23.04.2014: 2 Ex., 29.04.2014: 3 Ex.).	*Für den B-Plan:* Für den B-Plan:Birkenzeisig und Beutelmeise können auf der Fläche H nicht mit relevanten Lebensraumteilen vorkommen. Der Birkenzeisig ist eine Art der Nadelwälder, der Gärten mit Koniferenbestand oder der mit Birken bestandenen Brachen. Die Beutelmeise besiedelt die Übergangsbereiche zwischen Röhricht und Weidengebüschen an Gewässern und Niedermooren. Vorkommen ohne offenes Wasser sind aus SH nicht bekannt. Steinschmätzer kommen nach den Ergebnissen der Brutbestandserfassung nicht vor. Das Gelände erfüllt auch nicht die Anforderungen dieser Art. Es muss dauerhaft vegetationsarm sein, nicht nur nach der Ernte. Beobachtungen von Steinschmätzern im April sind in SH stets skandinavische Durchzügler. Als Bruthinweise gelten erst Beobachtungen ab Mitte Mai.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Für die FNP-Änderung: keine Relevanz	
4.16 Brutvögel – Braunkehlchen (Schreiben vom 02.09.2016) Darüber hinaus erfüllen einige Teilflächen die Habitatansprüche des Braunkehlchens, für welches auch Bruthinweise aus der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets vorliegen. Diese Art sollte deshalb als potenzielle Brutvogelart berücksichtigt werden.	*Für den B-Plan:* Braunkehlchen kommen nach den Ergebnissen der Brutbestandserfassung nicht vor. Das Gelände erfüllt auch nicht die Anforderungen dieser Art. Es muss aus einem Mosaik von kurzrasigen (Weideland - Nahrungsflächen) und dichten, höher wüchsigen Flächen (Staudenfluren - Brutplatz) bestehen. Das hier vorhandene Gelände ist entweder durchgehend hochwüchsig (Westrand) oder bietet als junge Ackerbrache nicht den Wechsel aus kurzrasiger, niedriger und dichter, höherer Vegetation. Die höher wüchsigen Anteile der derzeitigen Brache benötigen mehr Zeit, um dichte Horste bilden zu können, die dann als Brutplätze in Frage kämen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
4.17 Gefährdungsstatus Brutvögel (Schreiben vom 02.09.2016) Die Angaben zum bundesweiten Gefährdungsstatus der Brutvogelarten sind veraltet. Es wurde inzwischen eine neue Rote Liste der Brutvögel Deutschlands erarbeitet, in dem der Gefährdungsstatus einiger Vogelarten neu eingestuft wurde (https://www.nabu.de/tiere-undpflanzen/voegel/artenschutz/rote-listen/21034.html). Der Gefährdungsstatus folgender Arten der Brutvogel-Bestandsdarstellung sind entsprechend zu aktualisieren: - Schwarzkehlchen (von V auf ungefährdet); - Braunkehlchen (von 3 auf 2); - Feldschwirl (von V auf 3); - Baumpieper (von V auf 3); - Bluthänfling (von V auf 3);	*Für den B-Plan:* Die Texte wurden überarbeitet. Hinsichtlich des Artenschutzes ergeben sich dadurch keine neuen Folgerungen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
- Star (von ungefährdet auf 3); - Wachtel (von ungefährdet auf V); - Gartenrotschwanz (von ungefährdet auf V); - Goldammer (von ungefährdet auf V). Die Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung ist entsprechend zu überarbeiten.		
4.18 <u>Tabelle festgestellte Arten im GOF (Schreiben vom 02.09.2016)</u> Redaktionelle Anmerkung: Anders als auf S. 8 angemerkt, sind die tatsächlich festgestellten Arten nicht durch Fettdruck hervorgehoben und Arten, die durch die Untersuchungen im Frühjahr 2016 bis Ende Mai ausgeschlossen werden konnten, nicht in rot gefärbter Schrift dargestellt.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Darstellung wird redaktionell angepasst. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	berücksichtigen
4.19 <u>Reptilien (Schreiben vom 02.09.2016)</u> Zu 3.2.5 (Potenziell vorhandene Reptilien): Die fachliche Einschätzung, dass das Untersuchungsgebiet für die Zauneidechse keine der benötigten Habitatrequisiten wie unbewachsene Sandflächen, Bereiche mit spärlicher Vegetation mit warmen Böden biete und das Gebiet keine der wärmebegünstigten Habitate, die diese Art benötigt, habe, traf zumindest im Jahr 2014 nicht zu (siehe Foto unten, nördlicher Teil der Fläche H, 10.04.2014). Ein Potenzial für die Zauneidechse ist deshalb nicht von vorneherein auszuschließen. Allerdings geht auch die UNB gemäß den bei der UNB und dem LLUR vorliegenden Daten und aufgrund der großen Entfernung zu den nächsten bekannten Zauneidechsen-Vorkommen davon aus, dass im B-Plangebiet tatsächlich keine Zauneidechsen vorkommen. Artenschutzrechtliche Maßnahmen für Zauneidechsen sind deshalb nicht erforderlich. Abb.: Nördlicher Teil der Fläche H mit Habitatrequisiten für	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die dargestellten Sandflächen und Bereiche spärlicher Vegetation waren im Untersuchungszeitraum 2015 / 2016 nicht mehr vorhanden. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Zauneidechsen wie unbewachsene Sandflächen, Bereiche mit spärlicher Vegetation mit warmen Böden (Foto UNB 10.04.2014).		
4.20 <u>Amphibienwanderungen im Bereich Oslostraße (Schreiben vom 02.09.2016)</u> Zu 3.4.1.1 (Zu berücksichtigende Tötungen) und zu 3.5 (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen): Der Empfehlung, die Entwicklung geeigneter und angemessener Kompensationsmaßnahmen für die Beeinträchtigungen der Amphibienwanderungen auf die weitere detailliertere Straßenplanung zu verlegen, kann nicht gefolgt werden. Es muss durch verbindliche planungsrechtliche Festsetzung oder vertragliche Regelung sichergestellt werden, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der Durchlassmöglichkeiten für Amphibien im Bereich der Oslostraße rechtzeitig vor Beginn der Verkehrszunahme auf dieser Straße qualifiziert ermittelt, geplant und umgesetzt werden. Es ist vom Artenschutzgutachter zu prüfen und konkret darzustellen, welche Maßnahmen (z.B. Durchlassoptimierungen, Leitsysteme; weitere Durchlässe) erforderlich sind. Der Aussage, dass Art und Umfang der Maßnahmen zum Schutz der Amphibienwanderungen im Bereich der Oslostraße erst auf der Ebene konkreter Verkehrszahlen weiter qualifiziert werden können, kann nicht gefolgt werden. Statt gemessener Verkehrszahlen können als Grundlage auch Prognosen (ggf. im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“) herangezogen werden. Wie der Bereich Entsorgungsbetriebe in seiner Stellungnahme vom 10.08.2016 angemerkt hat, ist im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplans 17.60.00 im Bereich der Oslostraße ein Am-	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Formulierungen in der Begründung und im landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind missverständlich und werden angepasst. Gemeint war nicht, dass Maßnahmen erst vollständig nachgelagert zum Straßenausbau getroffen werden. Das Artenschutzgutachten legt bereits dar, dass der vorhandene Rohrdurchlass in seiner derzeitigen Ausführung als Querungshilfe ungeeignet ist. Es besteht jedoch kein vernünftiger Zweifel daran, dass es technisch möglich ist, den bestehenden Durchlass so zu ertüchtigen, dass eine funktionierende Querungshilfe gegeben ist. Dies ergibt sich unabhängig von den tatsächlichen oder prognostizierten Verkehrszahlen, sodass eine weitergehende gutachterliche Untersuchung hierzu entbehrlich ist. Entscheidend ist, dass eine Querungshilfe in artengerechter Ausführung überhaupt vorhanden ist bzw. hergestellt werden kann. Die Begründung führt dazu bereits aus: „Als Ausgleich könnte der Rohrdurchlass amphibienfreundlicher gestaltet werden. Die senkrechten Betonwände in den Durchlassbauwerken müssten zu Rampen gestaltet werden, damit Amphibien den Rohrdurchlass nutzen können. Zudem könnte es sinnvoll sein, durch den Damm hindurch im Zentrum der Niederung einen weiteren Amphibiendurchlass einzubauen.“ Straßenbaulastträger und gleichzeitig Eigentümer der Niederungsgrundstücke ist die Hansestadt Lübeck selbst. Damit ist sichergestellt, dass eine entsprechende Ertüchtigung im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen zum Ausbau des	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
phibientunnel gebaut worden. Gemäß der fachlichen Beurteilung in der Potenzialanalyse und Artenschutzprüfung (Punkt 3.2.6, S. 17) ist dieser Rohrdurchlass wegen steiler Betonwände eher eine Amphibienfalle als eine Querungshilfe. Der Erfolg der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ist durch ein mehrjähriges Monitoring zu belegen. Für den Fall, dass die Funktionen nicht erfüllt werden bzw. Ziele nicht erreicht werden, sind Nachbesserungen vorzusehen. Das Monitoringkonzept ist mit der UNB abzustimmen und verbindlich vertraglich zu regeln.	Straßenzuges Oslostraße-Wasserfahr vorgenommen wird, und zwar bereits vor der tatsächlichen Öffnung des Straßenzuges für den Durchgangsverkehr und der damit verbundenen zu erwartenden Frequenzerhöhung. Somit kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Querungshilfe sind zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck abzustimmen. In einem zweiten Schritt ist dann nach Öffnung des Straßenzuges für den Durchgangsverkehr die Wirksamkeit der Querungshilfe zu überprüfen. Erforderlichenfalls sind dann nachsteuernd weitere Maßnahmen zu treffen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
4.21 Zitierung BNatSchG (Schreiben vom 02.09.2016) Zu 3.5 (Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen) des GOF: Im Rahmen der Änderung des Landesnaturschutzgesetzes vom 27.05.2016 (in Kraft getreten am 24.06.2016) wurde der ehemalige § 27a LNatSchG gestrichen. Es gilt jetzt die Regelung des § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz. Die unter dem ersten Punkt aufgeführte Maßnahme ist deshalb folgendermaßen zu aktualisieren: Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (01. März bis 30. September - allgemein gültige Regelung § 39 Abs. 5 BNatSchG).	*Für den B-Plan:* Der Text wird entsprechend redaktionell angepasst. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
4.22 Wachtelkönig (Schreiben vom 02.09.2016) Es werden keine artenschutzrechtlichen Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation des Verlusts von	*Für den B-Plan:* Der Text wird entsprechend ergänzt. In der Potenzialanalyse wurden die genannten Teilflächen	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Wachtelkönigs benannt. Diese sind zu ergänzen. Der Wachtelkönig kommt gemäß Tab. 1 und textlicher Darstellung (S. 11) potenziell auf den Teilflächen A, B und C vor (Hinweis: In der Abb. 5 ist die Fläche B als Lebensraum des Wachtelkönigs zu ergänzen). Bei der Umsetzung des B-Plans werden die Flächen B und C durch Bebauung verloren gehen.	des Plangebiets aufgrund ihrer Habitatausstattung als potenziell geeignete Lebensräume des Wachtelkönigs erfasst und benannt. Sie sind Teilflächen des Gesamtlebensraumes im Talraum des Elbe-Lübeck-Kanals. Zu bedenken ist, dass die für den Wachtelkönig geeigneten Flächen (westlich des Niederbüssauer Weges) erst durch die Vorgaben des Bebauungsplanes als Ausgleichsflächen entstanden sind. Durch das Vorhaben geht keine Fortpflanzungsstätte verloren. Die Maßnahmenflächen M3 und M4 sollen als Extensivgrünland so entwickelt werden, dass hierdurch insbesondere die Lebensraumansprüche von Offenlandvögeln erfüllt werden. Damit sind sie geeignet, auch potenzielle Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Wachtelkönigs auszugleichen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
4.23 Natura 2000 (Schreiben vom 02.09.2016) Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten aufgrund der Umsetzung der Bebauungsplanung sind nicht zu erwarten.	*Für den B-Plan:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
4.24 Klimaschutz (Schreiben vom 02.09.2016) Es wird auf die Stellungnahme aus 4.1 verwiesen, die nach wie vor gilt.	*Für den B-Plan:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - vgl. nachfolgende Abwägung *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
4.25 Wärme- bzw. Kälteversorgung (Schreiben vom 15.04.2016) Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ wurden im	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Ein Nah-/ Fernwärmenetz ist im Plangebiet nicht vorhanden. Ein Anschlusszwang könnte mangels rechtlicher Grundlage auch nicht in den Bebauungsplan aufgenommen	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Jahr 2011 die Erfordernisse des allgemeinen Klimaschutzes als weitere zentrale Leitlinie ins Baugesetzbuch aufgenommen (§1(5)). Um dieser vom Gesetzgeber gewünschten stärkeren Beachtung des allgemeinen Klimaschutzes im Bauleitplanverfahren zu entsprechen, werden für dieses Gewerbegebiet die zwei folgenden Ansätze vorgeschlagen: Im Kapitel 5.4 der Begründung (Ver- und Entsorgung; Leitungsrechte) findet die Wärme- bzw. Kälteversorgung inklusive der dafür evtl. benötigten Leitungen keine Berücksichtigung, obwohl die Versorgung mit Wärme bzw. Kälte aus Sicht des Klimaschutzes nicht dem Zufall überlassen werden sollte, da – je nach Energieträger und eingesetzter Technik – mit signifikanten Emissionen zu rechnen ist (BauGB §1(6e,f)). Zur planungsrechtlichen Sicherung steht z.B. die folgende Festsetzungsmöglichkeit zur Verfügung: „Festsetzung von Versorgungsflächen, -anlagen und -leitungen mit dem Ziel einer (Option auf) Nah-/ Fernwärmeversorgung auf der Basis bzw. mit Unterstützung durch regenerative Energieträger“. Es sollte geprüft werden, ob die Anwendung dieser Option im Gewerbegebiet sinnvoll ist. Ein ökologisch vorteilhaftes und wirtschaftlich attraktives Wärme-/Kälteangebot in einem Gewerbegebiet kann auch für Investoren attraktiv sein – nicht nur für die Versorgung mit Wärme- bzw. Prozessenergie, sondern auch für möglicherweise im Betrieb anfallende Abwärme, die in ein Wärmenetz eingespeist und vermarktet werden könnte.	werden. Ob eine Einrichtung eines Nahwärmenetzes im Gewerbegebiet erfolgt, kann bei der vorliegenden Angebotsplanung den Grundstückseigentümern überlassen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen der Errichtung derartiger Anlagen und Netze nicht entgegen, eine gesonderte Festsetzung wird daher nicht für erforderlich erachtet.	
4.26 <u>Anlagen zur Produktion von Solarenergie (Schreiben vom 15.04.2016)</u> Aufgrund der gewerblichen Nutzung entstehen im Plangebiet große Dachflächen. Diese bieten eine gute – und möglicherweise wirtschaftliche - Grundlage für die Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Wärme und/oder Strom). Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen sollte deshalb durch	*<u>Für den B-Plan:</u>* Es handelt sich um ein Missverständnis. Die Festsetzung wurde klarstellend angepasst. Anlagen zur Solarenergienutzung / Photovoltaikanlagen sind durch die Festsetzung flächenmäßig nicht eingeschränkt, sofern sie unterhalb der festgesetzten Gebäudehöhen bleiben. Auf 10 % der Dachfläche können auch technische Anlagen errichtet werden,	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
planerische Vorgaben gefördert werden (BauGB §1(6f)). Die planungsrechtliche Festsetzung Nummer 3 (Maß der baulichen Nutzung) scheint hier kontraproduktiv zu sein: So dürfen technische Aufbauten maximal 10% der gesamten Dachfläche einnehmen und die Oberkanten der baulichen Anlagen zu höchstens 3 Meter überschreiten. Diese Einschränkungen (zumindest die Beschränkung auf 10% der Dachfläche) sollten für Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien entfallen.	die um maximal 3 m über die festgesetzten Gebäudehöhen hinausgehen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
4.27 Immissionen: Luft (Schreiben vom 02.09.2016) Es wird auf die Stellungnahme aus 4.1 verwiesen, die nach wie vor gilt.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - vgl. nachfolgende Abwägung –	zur Kenntnis nehmen
4.28 Immissionen: Luft (Schreiben vom 15.04.2016) Das überplante Gebiet – insbesondere das Areal zwischen dem Niederbüssauer Weg und der Trave – liegt in einer von 2 Hauptluftleitbahnen, die die Lübecker Innenstadt bei austauscharmen Wetterlagen mit Frischluft aus Kaltluftentstehungsgebieten versorgen (Quelle: Klimafunktionskarte Lübeck). Da westlich des Niederbüssauer Weges keine Bebauung vorgesehen ist, ist die Aufrechterhaltung der Luftleitbahn, die einen Querschnitt von mindestens 300 Metern haben sollte, zwar gesichert. Da die Qualität dieser zentralen Luftleitbahn jedoch mit weiteren Freiflächen im Luftzustrom steigt, wird die Anregung aus der landschaftsplanerischen Stellungnahme, einen mind. 15 m breiten Gehölzstreifen östlich des Niederbüssauer Weges vorzusehen, aus der Sicht des Gesundheitsschutzes mitgetragen. Da im Gewerbegebiet Gebäudelängen von mehr als 50 Metern zulässig sein werden, entstehen deutliche Barrieren für den Luftaustausch im Gebiet. Die zusätzlich sehr hoch bemessenen Grundflächenzahlen werden bei austausch-	*Für den B-Plan:* Auf die Lage des Plangebietes an einer von zwei Hauptluftleitbahnen, die die Lübecker Innenstadt bei austauscharmen Wetterlagen mit Frischluft aus Kaltluftentstehungsgebieten versorgen, wird in Kap. 3.5 und 6.4.4. hingewiesen. In der Überarbeitung der Planung wird gegenüber dem Vorentwurf ein breiterer Grünstreifen östlich des Niederbüssauer Wegs (11 m) berücksichtigt. Die Bebauung (Baugrenzen) bleibt 18 m hinter dem Niederbüssauer Weg zurück. Damit wird eine mögliche Beeinträchtigung der Luftleitbahnen vermieden. Der Anregung, ein höheres Maß an Dachbegrünung festzusetzen, kann in der Abwägung zwischen den Belangen der Wirtschaft und des Umweltschutzes nicht gefolgt werden. Eine Dachbegrünung auf 20 % der gewerblichen Gebäude erscheint ohne oder mit geringem Investitionsmehraufwand umsetzbar, vor allem auf Büro- und Verwaltungsgebäuden. Bei Hallenkonstruktionen steigt der bauliche Aufwand. Ein höherer Aufbau als 8 cm Substrat ist zur Umsetzung	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
armen Wetterlagen ungünstige lufthygienische Bedingungen nach sich ziehen. Deshalb wird aus Sicht des Gesundheitsschutzes empfohlen: - höhere Anforderungen an die Begrünung der Dachflächen zu stellen, als derzeit vorgesehen ist („mind. 20%“). Wir schlagen vor, die folgende textliche Festsetzung auf ihre Realisierbarkeit zu prüfen: „Im Plangebiet müssen Flachdächer und flach geneigte Dächer aller baulichen Anlagen bis 20° Neigung zu mindestens 80% dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein, mit Ausnahme von Teilflächen unter 5 m². Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm ist vorzusehen. Grundsätzlich ist möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft zu verwenden.“ Dieses würde auch dem Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen dienen (siehe unten) - die Durchgrünung des Gebietes zu forcieren (siehe auch landschaftsplanerische Stellungnahme). Dafür wird der folgende Ansatz vorgeschlagen: Die Festsetzung zur Begrünung der Parkplatzfläche ist zwar zu begrüßen, es sollte darüber hinaus geprüft werden, ob z.B. die Vorschrift zur Verwendung wasserdurchlässiger, begrünbarer Beläge (Rasengittersteine, Sickerpflaster,…).festgesetzt werden kann; auch mit dem Ziel des Überflutungsschutzes.	der angestrebten Ziele (Gestaltung, Regenwasserrückhaltung, Lebensraum für Insekten und Vögel, lokalklimatische Effekte) nicht erforderlich. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
4.29 Überflutungsschutz (Schreiben vom 15.04.2016) Die Versickerungseignung des oberen Bodens (bis 2 Meter unter Flur) ist nach Daten des Landesamtes im GE5 und im südlichen GE1 sehr schlecht. Weiterhin sind hier relative Senken vorhanden, was bei Starkregenereignissen zu	*Für den B-Plan:* Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, das die genannten Aspekte berücksichtigt. Eine Versickerungsfähigkeit ist in Teilbereichen des Plangebiets gegeben. Ein Not-	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Überflutungen führen kann. Die oben vorgeschlagenen Maßnahmen (zur Dach- und Parkplatzbegrünung) wären deshalb ebenfalls sinnvoll für den vorbeugenden Überflutungsschutz des Gewerbegebiets.	wasserweg in Richtung Niederbüssauer Weg wird in der Planung berücksichtigt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
4.30 Immissionen: Luft, hier: Abstandsregelungen (Schreiben vom 02.09.2016) In den textlichen Festsetzungen unter „1. Art der baulichen Nutzung“ wird die Ansiedlungsmöglichkeit der sog. Störfallbetriebe für die verschiedenen Teilgebiete umfänglich reglementiert. Neben der Gefahr von Störfällen sind kontinuierliche Emissionen von Gewerbebetrieben eine weitere mögliche Quelle für Unverträglichkeiten zwischen Gewerbegebieten und schutzwürdigen Nutzungen. Der Abstandserlass aus NRW gibt hier – analog zum KAS-Leitfaden für Störfälle – Abstandsempfehlungen für die Bauleitplanung bezüglich dieser kontinuierlichen Emissionen. In Schleswig-Holstein kann der Abstandserlass des Landes NRW wahrscheinlich herangezogen werden: Er ist in SH zwar nicht offiziell eingeführt, aber in Ermangelung anderer Regelungen in Planungen einbeziehbar. Es wird vorgeschlagen, die bereits dargestellte Staffelung der zugelassenen Betriebe (nach KASLeitfaden) in den Teilgebieten des Gewerbegebietes mit dem Ziel zu erweitern, stärker emittierende Betriebe nicht im GE2, sondern in den weiter südlich gelegenen Arealen anzusiedeln. In den vorhandenen Absätzen der textlichen Festsetzungen (1.5 bis 1.7) könnte diese Anforderung ergänzt werden. Formulierungsbeispiel für einen Zusatz zur textlichen Festsetzung 1.7, welche die Beschränkungen des GE2 regelt: „Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VI der Abstandsliste NRW von 2007 (Quellenangabe) sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emis-	*Für den B-Plan:* Die vorgeschlagene weitere Feingliederung des Gewerbegebiets in Bezug auf das regelhafte Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen über die bereits getroffenen Festsetzungen hinaus ist nicht erforderlich. Der Bebauungsplan trägt durch Festsetzungen zur (Un-)zulässigkeit bestimmter Betriebe und Anlagen in der Nähe zu schutzbedürftigen Nutzungen dem Schutz vor Störfällen hinreichend Rechnung. Die Empfehlungen des Abstandserlasses Nordrhein-Westfalen zielen auf darauf ab, Baugebiete i.S.d. in § 50 BImSchG niedergelegten „Trennungsgrundsatzes“ so zu gliedern, dass schädliche Umweltauswirkungen durch Emissionen aus dem bestimmungsmäßigen Betrieb auf schutzbedürftige Nutzungen so weit wie möglich vermieden werden. Hierzu nimmt der Erlass typisierende Betrachtungen zum Emissionsverhalten verschiedener Gewerbe- und Industriebetriebe vor und leitet daraus allgemeine Abstandsempfehlungen zwischen diesen Betrieben und schutzbedürftigen Nutzungen ab. Da vorliegend die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) geplant ist, in dem laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) nur „nicht erheblich belästigende“ Betriebe zulässig sind und nicht eines Industriegebiets (GI), in dem auch erheblich belästigende Betriebe zulässig wären, beschränken sich die zu erwartenden Belästigungen durch Emissionen vorrangig auf Lärmemissionen. Es ist davon auszugehen, dass keine Betriebe entstehen, die geeignet sind, erhebliche Geruchs-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
sionsverhalten. Dies gilt nicht für Betriebe der Abstandsklasse VI, soweit sie mit einem Stern gekennzeichnet sind (Anm. da diese für den Schutz reiner Wohngebiete gelten)“ Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe der Abstandsklasse V, wenn sie in ihrem Emissionsverhalten den zugelassenen Betrieben entsprechen.“	belästigungen oder Auswirkungen durch Erschütterungen für die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung zu verursachen. Hinsichtlich einer möglichen Luftschadstoffbelastung ist zu berücksichtigen, dass die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Luftreinhaltung vorsehen müssen. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Planungsdirektive des § 50 BImSchG konkret dadurch, dass die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Schallemissionen durch Festsetzung teilgebietsbezogener „Lärmemissionskontingente“ begrenzt und feingesteuert werden. Dieses Vorgehen stellt eine weitergehende und konkretere Feinsteuerung des Emissionsverhaltens dar, als es bei der typisierenden Betrachtung des Abstandserlasses möglich wäre. Weitergehende Regelungen sind daher nicht erforderlich. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
4.31 Ruhiges Gebiet gemäß EU-Umgebungslärmrichtlinie (Schreiben vom 02.09.2016) Der Immissionsschutz weist darauf hin, dass sich das Plangebiet in der Nähe zu einem Abschnitt des ruhigen Gebiets (hier: ruhige Achse) „Kanal und Kannenbruch“ befindet, welches im Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck vom 20.12.2013 beschlossen wurde. Ruhige Gebiete sind gemäß § 47d Abs. 2 BImSchG grundsätzlich vor einer Zunahme des Lärms zu schützen. Dieses ruhige Gebiet findet in der Begründung auf Seite 20 im dritten Absatz nur indirekt Erwähnung. Hier wird lediglich angeführt, dass der „Travewanderweg sowie der Niederbüssauer Weg vorwiegend als Freizeitrouten, aber weniger zum Aufenthalt genutzt werden und daher hier ein höheres	*Für den B-Plan:* Die Sachverhaltsdarstellung trifft nur zum Teil zu. Das Plangebiet liegt außerhalb der durch die Hansestadt Lübeck identifizierten „Ruhigen Gebiete“. Das zitierte Gebiet „Kanal und Kannenbruch“ wird zudem nicht als „Ruhige Achse“, sondern in der Kategorie „Erholungsgebiet“ aufgeführt. Es ist westlich und nordwestlich des Plangebiets gelegen. Im Bereich Alt Genin ist darüber hinaus der Friedhof Genin als eine sog. „Stadtoase“ benannt. In der Begründung werden die o.g. Ausführungen zum „Ruhigen Gebiet“ ergänzt. Dem Schutzziel, eine Lärmzunahme in dem ruhigen Gebiet zu vermeiden, wird durch die vorgenommene Kontingentierung der im Plangebiet zulässigen Gewerbelärmemissionen	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Immissionsniveau vertretbar ist“. Diese Einschätzung kann aus Sicht des Immissionsschutzes aus oben aufgeführten Gründen nicht unterstützt werden. Der Bereich UNV bittet daher um eine entsprechende Ergänzung im Umweltbericht und in der Abwägung hinreichend zu berücksichtigen, dass ruhige Gebiete vor einer zusätzlichen Verlärmung zu schützen sind. Es ist zudem sicherzustellen, dass mögliche Zusatzbelastungen für diesen Bereich im Zuge der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgeprüft werden. Folglich ist dieser Bereich in einer schalltechnischen Untersuchung als Immissionsort mit einzubeziehen.	bereits entsprochen. Die dieser Kontingentierung zugrunde liegenden Immissionsorte IO 01 (Moisling, Reines Wohngebiet) und IO 2 (Alt Genin, Allgemeines Wohngebiet) liegen in gleicher Richtung und Entfernung wie das in Rede stehende Ruhige Gebiet. Zu berücksichtigen ist auch, dass mit der Aufstellung des Bebauungsplans 17.57.00 bestehende Baugebiete überplant werden, für die im Bebauungsplan 17.56.10 bereits Lärmemissionskontingente festgesetzt und damit zulässig sind. Weitergehende Festsetzungen oder Untersuchungen in Bezug auf das ruhige Gebiet sind auch im Baugenehmigungsverfahren nicht erforderlich. Die festgesetzte Lärmemissionskontingentierung der Gewerbegebietsteilflächen regelt die zulässigen Gewerbelärmemissionen abschließend. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
4.32 Belästigungen durch tieffrequente Geräusche (Schreiben vom 02.09.2016) Auf Seite 15 der schalltechnische Untersuchung zur Geräuschkontingentierung (ALK1409.13972016 G/V -1.1) der ALN Akustik Labor Nord GmbH wird darauf hingewiesen, „dass nach derzeitigem Planungsstand die Einschätzung zu zukünftig möglicherweise vorhandenen tieffrequenten Geräuschquellen nicht möglich ist, und dass eine mögliche Quelle tieffrequenter Geräuschimmissionen das Umrichterwerk der Deutschen Bahn sein kann, welches sich an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befindet“. Des Weiteren wird angegeben, dass davon „auszugehen ist, dass ggf. erforderlicher Schallschutz im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für das Umrichterwerk umgesetzt worden ist“. Diese Ausführungen werden in der Be-	*Für den B-Plan:* Der Bebauungsplan 17.57.00 mit der geplanten Festsetzung „Gewerbegebiet“ begründet gegenüber dem bestehenden Bauplanungsrecht „Sondergebiet Einzelhandel“ keine Zulässigkeit von gegenüber möglichen Immissionen des Bahnbetriebs empfindlicheren Nutzungen. Im Gegenteil ist die Schutzbedürftigkeit der zulässigen Nutzungen innerhalb eines Gewerbegebiets eher geringer einzustufen. Ein Immissionskonflikt mit im Plangebiet anzusiedelnden Betrieben ist daher nicht zu erwarten, weitergehende Ermittlungen waren daher nicht erforderlich. Mit dem Hinweis „C“ auf der Planunterlage werden zukünftige Bauherren darauf aufmerksam gemacht, dass Teile der Baugebiete ggf. unter dem Einfluss von Immissionen des Eisenbahnbetriebs stehen können. Beispielhaft benannt	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
gründung auf Seite 33 aufgegriffen. Das Umrichterwerk ist eine bestehende Anlage, die bereits zu diesem Zeitpunkt in die Betrachtung mit einbezogen werden muss. Es sind folglich bei der Deutschen Bahn Erkundungen zu dieser möglichen Lärmquelle einzuholen. Idealerweise sollte zusätzlich eine Lärmmessung durchgeführt werden, um eine Aussage darüber zu erhalten, welche Emissionen tatsächlich von der Anlage ausgehen. Falls erhöhte Emissionen von der Anlage ausgehen sollten, ist dieses Ergebnis auch mit in die Geräuschkontingentierung einzubeziehen. Zusätzlich wird in der Begründung auf S. 33 auch noch ergänzt, „dass aufgrund des Abstandes von 150 Metern zur nächsten schutzbedürftigen Nutzung nicht damit zu rechnen ist, dass für diese Nutzung Belästigungen durch tieffrequente Geräusche entstehen“. Tieffrequente Geräusche können sich von der Quelle durch Körperschall oder Luftschall in die Nachbarschaft ausbreiten. Die Ausbreitungswege können dabei sehr komplex sein und sind nicht ohne weiteres rechnerisch zu prognostizieren. Es ist durchaus möglich, dass Distanzen von mehr als 150 Metern zurückgelegt werden. Wie es auch in der schalltechnischen Untersuchung beschrieben wird, ist die Einwirkung tieffrequenter Geräusche in der Regel messtechnisch zu ermitteln. Eine nähere Untersuchung muss daher im Rahmen der Genehmigungsverfahren und bei der Abnahmeuntersuchung ü die jeweiligen Gewerbebetriebe erfolgen. Hierauf sollte in der Begründung hingewiesen werden.	werden hier die „Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten“, „Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe“. Gegen diese aus dem Eisenbahnbetrieb möglicherweise ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. In Hinblick auf das Immissionschutzbedürfnis schutzbedürftiger Nutzungen im Umfeld des Plangebiets ist festzustellen, dass das Emissionsverhalten des als Bahnanlage einzustufenden Umrichterwerks bereits abschließend im Zuge des fachrechtlichen Planfeststellungsverfahrens zu prüfen und erforderlichenfalls zu begrenzen war. Eine erneute Prüfung ist daher nicht erforderlich. Eine Einbeziehung in die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vorgenommene Lärmemissionskontingentierung des Gewerbegebiets ist auch rein technisch nicht möglich, da hinsichtlich des Gewerbelärms und der möglichen Emissionen der Bahnanlage unterschiedliche Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen heranzuziehen wären. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
4.33 Belästigungen durch Erschütterungen (Schreiben vom 02.09.2016) In der Begründung auf Seite 33 wird nur folgender Satz	*Für den B-Plan:* Die in der Begründung wiedergegebene Einschätzung beruht auf allgemeinen Erfahrungswerten vergleichbarer Fall-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
zum Thema Erschütterungen aufgeführt: „Erfahrungsgemäß übertragen sich Erschütterungen nicht über so eine große Entfernung, zumal der Bahndamm der Strecke Hamburg-Lübeck abschirmend wirkt“. Dieser einzelne Satz in der Begründung über Erschütterungen ist rein spekulativ. Die Wahrnehmbarkeit von Erschütterungen hängt neben der Intensität (Größe des Scheitelwertes oder des Effektivwertes) auch von der Frequenz und der Einwirkungsrichtung ab. Die Ausbreitung von Erschütterungen ist ähnlich schwierig vorhersehbar, wie die Ausbreitung von tieffrequenten Geräuschen. Ein Bahndamm muss nicht zwangsläufig eine abschirmende Wirkung haben, sondern könnte unter Umständen die Wirkung auch noch verstärken. Folglich sind auch mögliche Erschütterungen im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu untersuchen. Hierauf sollte, wie bereits bei den tieffrequenten Geräuschen, in der Begründung hingewiesen werden. Es ist sicherzustellen, dass diese Thematik in dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren abgeprüft wird.	konstellationen. Zu dem Schutz von im Plangebiet anzusiedelnden Betrieben und Anlagen vor Erschütterungen vgl. vorstehende Ausführungen zu Belästigungen durch tieffrequente Geräusche, die hier analog gelten. Mit dem Hinweis „C“ auf der Planunterlage werden zukünftige Bauherren darauf aufmerksam gemacht, dass Teile der Baugebiete ggf. unter dem Einfluss von Immissionen des Eisenbahnbetriebs stehen können. Beispielhaft benannt werden hier die „Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten“, „Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe“. Gegen diese aus dem Eisenbahnbetrieb möglicherweise ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
4.34 Belastungen durch Zunahme des Straßenverkehrs (Schreiben vom 02.09.2016) Auf Seite 36 (Absatz 5) der Begründung ist u.a. nachzulesen, „dass die Öffnung des Straßenzugs Baltische Allee / Oslostraße / Wasserfahr / Kronsforder Landstraße geeignet ist, zu einer erheblichen Steigerung der Immissionsbelastung durch Verkehrslärm zu führen. […] die Verschlechterung wird als vertretbar angesehen, zumal nur wenige Grundstücke betroffen sind […]“. Die Aussage, dass nur wenige Grundstücke betroffen sind, kann aus Sicht des Immissionsschutzes noch nicht abschließend beurteilt werden, da gar nicht alle relevanten	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Aufgrund der Stellungnahme wurden die benannten Immissionsorte „Schiereichenkoppel“ und „Wohnbebauung nördliche Kronsforder Landstraße“ einer ergänzenden Betrachtung unterzogen. Des Weiteren wurden an der für eine gewerbliche Nutzung festgesetzten ehemaligen Ziegeleifläche und am gewerblich genutzten Greif-/Velox-Werk ergänzende Immissionsorte betrachtet und die Betrachtung für die Gebäude Kronsforder Landstraße Nr. 74 bis 112 ausgeweitet. Im Ergebnis ist die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitete Öffnung des Straßenzuges Kronsfor-	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Bestandsgrundstücke im Grenzbereich des Planungsgebietes untersucht wurden. Im Begründungstext auf Seite 35 wird zwar darauf verwiesen, dass aufgrund der ausreichenden Entfernung zu Kronsforder Landstraße auf die Betrachtung der Siedlung Schiereichenkoppel verzichtet wurde; ein belastbarer Nachweis, dass dieses nicht erforderlich ist, wird aber nicht geliefert. So ist beispielsweise den Anlagen 3.1 und 3.2 der schalltechnischen Untersuchung (ALK1409.13972016 G/V-2) zu entnehmen, dass sich im Prognosefall mit geöffneter Straße „Wasserfahr“ der nächtliche LKW-Anteil auf der Kronsforder Landstraße in diesem Bereich um die 3-fache Anzahl erhöht (von 25 auf 75 LKW pro Nacht). Besonders betroffen sind hiervon auch die Wohnhäuser direkt an der Kronsforder Landstraße, die an die „Alte Ziegelei“ angrenzen. Der Bereich UNV fordert daher, die Wohnhäuser an der Kronsforder Landstraße (nördlich der „Alten Ziegelei“) und auch die die Siedlung Schiereichenkoppel in die schalltechnische Untersuchung mit einzubeziehen. Es ist darzustellen, wie hoch die Zunahme der Immissionsbelastung dieser Bereiche durch die Öffnung des Straßenzugs sein wird und ob auch hier ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht.	der Landstraße – Wasserfahr – Oslostraße – Baltische Allee für den Durchgangsverkehr bei Berücksichtigung eines Planfalls, der neben der allgemeinen Verkehrsmengensteigerung auch größere gewerbliche Ansiedlungen südlich der Autobahn A20 voraussetzt, geeignet, an den genannten Immissionsorten zu erheblichen Pegelsteigerungen zu führen. Ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen besteht auf Grundlage der 16. BImSchV in diesem Bereich nicht, da die Immissionen bzw. die Zunahme der Immissionen nicht ausschließlich dem geänderten Verkehrsweg „Wasserfahr“ zuzuordnen sind. In der Abwägung zu berücksichtigen ist vor allem, dass die der Immissionsprognose zugrunde liegende Verkehrsprognose nicht allein planinduzierte, durch die Öffnung Wasserfahr bedingte Verkehre abbildet, sondern auch die allgemeine Verkehrssteigerung im Prognosezeitraum und zusätzlich eine mögliche Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebs südlich der BAB A 20 mit einbezieht. Des Weiteren bestehen im Planvollzug Möglichkeiten zur Minderung der Verkehrslärmbelastung, beispielsweise durch den Einbau einer offenporigen, lärmarmen Fahrbahndecke im Zuge der Umbaumaßnahmen oder durch Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h gegenüber den heute geltenden 70 km/h.	
Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 25.08.2016)		
5.1 <u>Regenwasserbewirtschaftungskonzept</u> Die örtliche Zuführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Kreislauf, möglichst durch Versickerung über die belebte Bodenzone, ist in geeigneten Fällen der Fortleitung des gesammelten Niederschlagswassers vorzuziehen	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Einflussnahme darauf, ob sich abwasserintensive Betriebe im Plangebiet ansiedeln, ist planungsrechtlich nicht möglich. Mit dem vorgelegten Regenwasserbewirtschaftungskonzept	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
(§ 55 WHG). Aufgrund der hydraulischen Belastung des Kanalsystems im südlichen Bereich von Lübeck sollte die Ansiedlung von abwasserintensiven Betrieben im Bebauungsplangebiet vermieden werden. Daher fordert die Untere Wasserbehörde, die Einbindung des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes in den B-Plan durch entsprechende Festsetzungen, Flächenausweisung, Kennzeichnungen und Hinweise.	ist nachgewiesen, dass eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers im Plangebiet möglich ist. Das Regenwasserbewirtschaftungskonzept beschreibt verschiedene Möglichkeiten der örtlichen Rückhaltung und Versickerung. In der Begründung und mit dem Hinweis „E“ auf der Planunterlage wird darauf aufmerksam gemacht, dass die mögliche Einleitung von Regenwasser von den Gewerbegrundstücken in die Kanalisation ist auf q Dr = 88,5 l/(s*ha) beschränkt ist und dass Im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist, dass ein Abflussbeiwerts ψ = 0,5 eingehalten wird. Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 (inkl. der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen) werden auf den Baugrundstücken Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u.a. Rückhaltebecken, Mulden-/Mulden-Rigolensysteme und Dachbegrünungen. Die Entscheidung, welche Maßnahme gewählt wird, sowie die Planung und Ausführung, bleibt den Bauherren überlassen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
5.2 Hinweise Sowohl für die Absenkung des Grundwassers, die Versickerung als auch für die Einleitung des Niederschlagswassers sind entsprechende Anträge bei der unteren Wasserbehörde einzureichen.	*Für den B-Plan:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Obere und Untere Denkmalschutzbehörde (Schreiben vom 07.09.2016)		
6.1 Archäologische Fundstellen Wie bereits in der Stellungnahme vom 14.04.2016 erläutert,	*Für den B-Plan:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Be-	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
handelt es sich hier um ausgedehnte Bereiche bisher weitgehend ungestörter Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden können. Im Verlauf des zurückliegenden Autobahnbaus der A20 sind bereits zahlreiche archäologische Fundstellen im Bereich des Niederbüssauer Wegs dokumentiert worden, die zu den ältesten, im Lübecker Raum überhaupt bisher bekannten, Siedlungsbereichen gehören.	gründung wird um die genannten Ausführungen ergänzt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
6.2 Niederbüssauer Weg Mit dem Niederbüssauer Weg grenzt im Nordwesten ein mit hoher Wahrscheinlichkeit in die Vorgeschichte zurückreichender Fernverkehrsweg an das Gebiet des Bebauungsplans an, der entlang der Hangkante des abfallenden Geländes zum Elbe-Lübeck-Kanal und damit entlang des alten Tals der Strecknitz verläuft. Aufgrund der Lage, der Wegestruktur und den bereits gesicherten und noch zu erwartenden archäologischen Funden im Verlauf des Weges, kann angenommen werden, dass es sich bei dem durch den vorliegende B-Plan betroffenen Wegeabschnitt des um einen Teil einer Lübeck umgebenden komplexen "Altwegestruktur" handelt. Wie bereits in unserer letzten Stellungnahme erwähnt, erfolgt die Erfassung und Prüfung des Wegeabschnittes auf der Grundlage des §2 Abs. 2 Nr.3 DSchG "Gründenkmale", die aber nur im Kontext mit der Erfassung des gesamten "Altwegenetzes" betrachtet werden kann. Aufgrund der Menge und der Komplexität der zu bewertenden Gesamtstruktur ist eine genaue Bestimmung des Schutzumfangs auf absehbare Zeit daher nicht möglich. Wir können daher weiter nur eine Empfehlung für die Planung entlang des Niederbüssauer Weges aussprechen, die einen	*Für den B-Plan:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Begründung wird um die genannten Ausführungen ergänzt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
nicht zur Bebauung vorgesehenen Grünstreifen von mindestens 5 m bestimmt, um den Erhalte dieser Struktur in jedem Fall gewährleistet zu können.		
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Feuerwehr (Schreiben vom 18.08.2016)		
7.1 <u>Löschwasserversorgung</u> Für das geplante Bebauungsgebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung zu ermitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GFZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundschutz für das Bebauungsgebiet festgelegt. Spätere vom B-Plan abweichende Bebauungen oder Bauvorhaben mit besonderen Auflagen zum Brandschutz können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist. Nach derzeitigen Eckdaten wird der Löschwasserbedarf auf 96 m^3/h für den Zeitraum von mindestens zwei Stunden festgelegt.	*<u>Für den B-Plan:</u>* In die Begründung wird ein Hinweis zur benötigten Löschwassermenge aufgenommen. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	berücksichtigen
7.2 <u>Schonung Trinkwasserressourcen</u> Zur Schonung der Trinkwasserressourcen empfiehlt die Feuerwehr, die Zufahrt zu den vorhandenen Wirtschaftswegen zum Elbe-Lübeck-Kanal zu ermöglichen, um diesen ggf. als unabhängige Löschwasserversorgung nutzen zu	*<u>Für den B-Plan:</u>* Der im Zuge der Grünfläche G1 herzustellende Radweg soll im Rahmen der Ausführungsplanung in Breite und Befestigung ausreichend dimensioniert werden, um eine Befahrbarkeit durch die Feuerwehr zu ermöglichen. Die Begrün-	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
können. Da die Entfernung für Teile des Bebauungsgebietes zu groß ist und die Zufahrten nicht den Anforderungen für Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen entsprechend der Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr (Fassung Februar 2007) entsprechen, ist diese Löschwasserentnahme nicht in die Berechnung zum Nachweis der Löschwasserlieferung einzubeziehen.	dung wird um die genannten Ausführungen ergänzt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
Nr. 8 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 10.08.2016)		
8.1 Notwasserwege Die Entsorgungsbetriebe haben grundsätzlich keine Bedenken zur Änderung des Flächennutzungsplans. Aufgrund der im Vorwege umfangreichen Abstimmungsgespräche sind die Belange der Entsorgungsbetriebe im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ausreichend berücksichtigt worden. Es werden folgende Hinweise bzw. Änderungswünsche aufgegeben: Punkt 5.4 – Notwasserwege […] Die dort als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses […] in Richtung Niederbüssauer Weg, mit Einleitung in die Maßnahmenfläche M4, anzulegen.	*Für den B-Plan:* Der Festsetzungstext wird entsprechend angepasst. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
8.2 Amphibienquerungshilfe Punkt 6.7.5 g – Amphibienquerungshilfe Bereits im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplans 17.60.00 ist im Bereich der Oslostraße ein Amphibientunnel gebaut worden – s. Lageplanausschnitt.	*Für den B-Plan:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
8.3 Anschlussbeiträge Die Entsorgungsbetriebe weisen außerdem darauf hin,	*Für den B-Plan:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
dass für die Flurstücke 25/1 und 24/1 nach der zurzeit gültigen ABS gem. den Festsetzungen in dem B-Planentwurf Anschlussbeiträge i.H. v. 560.000 Eur anfallen. Hierbei handelt es sich um eine vorläufige und unverbindliche Aussage.	*Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
Nr. 9 Hansestadt Lübeck, Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 07.09.2016)		
9.1 Erschließungsvertrag Im Zusammenhang mit dem bisher geltenden B-Plan 17.56.01 besteht ein Erschließungsvertrag zwischen der HL und der KWL. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass der bestehende Erschließungsvertrag entsprechend geändert werden muss.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Vertrag ist in Bearbeitung.	berücksichtigen
9.2 Verkehrsgutachten Das Verkehrsgutachten vom 26.05.2015 wies laut Hinweisen des Sachgebietes Verkehrseinrichtungen Unklarheiten auf. Bei der nachgelieferten Fassung vom 23.05.2016 handelte es sich lediglich um eine Stellungnahme zur bestehenden Verkehrsuntersuchung, die die Unklarheiten in Bezug auf die bisher teilweise nicht nachzuvollziehenden Verkehrsverlagerungen aus dem Verkehrsmodell nicht gänzlich ausgeräumt haben. Im Detail wird angemerkt, dass unter Betrachtung der Verkehrszahlen am Knoten Baltische Allee / Malmöstraße der Entlastungseffekt durch die Öffnung der Wasserfahr vermutlich nicht so stark sein wird wie gewünscht, da der Rechtsabbieger von der Baltischen Allee in die Malmöstraße eher schwach ausgeprägt (ca. 130-200 Kfz/h) ist. Der Linksabbieger von der Malmöstraße in die Baltische Allee liegt in etwa in der gleichen Größenordnung. Damit tritt an diesem Knoten vermutlich nur eine geringe Verkehrsredu-	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Wesentliche Erkenntnis des Verkehrsgutachtens ist, dass für eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre im gesamten Bereich Genin Süd, insbesondere auch unter Berücksichtigung der perspektivischen Entwicklung weiterer Gewerbeflächen südlich der BAB A 20, die Öffnung der Straße Wasserfahr für den Durchgangsverkehr und der Ausbau der Knoten Oslostraße / Baltische Allee sowie Wasserfahr / Kronsforder Landstraße zu empfehlen ist. Hierfür sichert der Bebauungsplan die erforderlichen Flächen. Darüber hinaus wir durch die Möglichkeit der Umverteilung der Verkehr durch die Öffnung der Straßen Wasserfahr / Oslostraße auch perspektivisch ein Beitrag zur Entlastung der Baltischen Allee gleistet. Wie groß der Entlastungseffekt an dem genannten Knoten Baltische Allee / Malmöstraße tatsächlich ausfallen wird, hängt von verschiedenen Faktoren wie den durch Neuansiedlung zusätzlich entstehenden Quellverkehren, Entwick-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
zierung auf, die auf die Gesamtleistungsfähigkeit keinen großen Einfluss haben dürfte. Stattdessen ist aber davon auszugehen, dass auf der Achse Baltische Allee - Geniner Straße ein Mehrverkehr durch sich ansiedelnde Gewerbebetriebe, die zusätzliche Kundenverkehre zu/aus der Innenstadt generieren werden, entstehen wird, was wiederum negative Entwicklungen für den Knoten Baltische Allee / Malmöstraße mit sich bringt. Ob die nunmehr vorgelegte Leistungsfähigkeitsuntersuchung vom August 2016 zur Klärung beiträgt, ist noch offen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet, bei Bedarf ein weiteres, separates Klärungsgespräch anzubieten, welches die Verkehrsuntersuchung zum Inhalt hat.	lung der Verkehrszahlen in den kommenden Jahren etc. ab.	
9.3 <u>Kreisverkehr Baltische Allee / Oslostraße</u> Bisher ist vom Bereich Stadtgrün und Verkehr in den vorangegangenen Abstimmungsgesprächen grundsätzlich in Frage gestellt worden, dass die bloße Reduzierung des Innenkreises, die zur Verbreiterung der Fahrbahn im Kreisverkehr beiträgt, ausreicht, um die prognostizierten Verkehre durch die Öffnung der Wasserfahr abzuwickeln. Unter Pkt. 5.3.3 der Begründung wird auf den Ausbau des Kreisverkehrs und der dafür erforderlichen Flächen eingegangen, wobei bei der Neufestsetzung der Flächen von einem Turbokreisverkehr (anstatt einer signalisierten Kreuzung?) und zusätzlichen Verkehrsflächen westlich der Baltischen Allee ausgegangen wird. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, den B-Plan-Umriss im Bereich des Kreisverkehrs dahingehend auszuweiten, dass eine gemäß Verkehrsgutachten empfohlene Umgestaltung des Knotenpunktes zu einer signalisierten Kreuzung möglich wäre. Weiterhin wird gebeten, diese	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Die Formulierungen in der Begründung sind missverständlich und werden angepasst. Die im Bebauungsplan im Bereich des Knotens Baltische Allee / Oslostraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen sind auch für die Anlage einer signalisierten Kreuzung ausreichend dimensioniert.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Textpassage hinsichtlich der Formulierung zu konkretisieren bzw. präzisieren, da unklar ist, welche Flächenbedarfe hier tatsächlich verglichen werden.		
9.4 Unterhaltungskosten In der Begründung wird unter Pkt. 9.2 nur sehr knapp auf die zukünftigen Unterhaltungskosten der Hansestadt Lübeck eingegangen. Durch die Errichtung von möglicherweise zwei Signalanlagen (Kronsforder Landstr. / Wasserfahr und Baltische Allee / Oslostraße) entstehen allein im Sachgebiet Verkehrseinrichtungen Kosten ü die Wartung der LSA (Personalbedarf aufgrund Eigenwartung), Stromkosten und ggf. zusätzliche Bedarfe für die Anpassung von Signalprogrammen, sowie Kosten für die Unterhaltung der Fahrbahnmarkierungen und Beschilderung/Wegweisung. Weiterhin sind derzeit aktive Lärmschutzmaßnahmen im Bereich Kronsforder Landstr. / Wasserfahr geplant, die mittels Baulastvertrag in die Unterhaltungslast der Hansestadt Lübeck fallen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt, hier zumindest näherungsweise die zukünftigen Unterhaltungskosten zu beziffern, um der Transparenz bei der Haushaltswahrheit und –klarheit Genüge zu tun.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Formulierung in der Begründung wird ergänzt. Die genauen Kosten können noch nicht beziffert werden.	teilweise berücksichtigen
Nr. 10 Eisenbahn-Bundesamt (Schreiben vom 16.08.2016)		
10.1 Keine Bedenken Das Plangebiet grenzt südlich unmittelbar an die Eisenbahnstrecke 1120. Diese Strecke ist eine Strecke des Transeuropäischen Eisenbahnnetzes. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin für diese Strecke ist die Deutsche Bahn Netz AG, eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamts sind insoweit berührt.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Bahnbetrieb sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht zu befürchten.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Es ergeht folgende Stellungnahme: Nur unter der Annahme, dass die im Gebiet künftig geplanten Vorhaben nicht direkt oder indirekt Auswirkungen auf den Bestand von Bahnanlagen haben werden oder in den Bahnbetrieb hineinwirken, bestehen aus planrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.		
10.2 Hinweise auf Betrieb der Bahnanlagen und Zuständigkeiten Der Betrieb der Bahn darf nicht beeinträchtigt oder gar gefährdet werden. Dies gilt vor allem auf dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Teilgebiet GE2, welches südlich an der Bahnstrecke 1120 anschließt, und in der Nähe des Umrichterwerks der Deutschen Bahn AG (GE 2 im Bebauungsplan 17.57.00, Teil A und B). Die Hinweise im Entwurf des Bebauungsplans im Teil B (Text) unter Abschnitt II. Hinweise C Bahnanlagen, Seite 9 sind bei allen künftigen Bauvoranfragen zu beachten und zwar auch in der Errichtungsphase baulicher Anlagen. Dies gilt allerdings nicht für den Hinweis auf eine Zuständigkeit der Landeseisenbahnverwaltung (siehe Seite 9, Fassung zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB/ Stand 15.06.2016, 1. Absatz, letzter Satz: „Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich der Gleisanlagen ist der Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein - Landeseisenbahnverwaltung zu beteiligen.“ Dieser Hinweis ist im Zusammenhang mit der Eisenbahnstrecke 1120 nicht zutreffend. Hier liegt – wie bereits o.a. – die Zuständigkeit für den sicheren Betrieb bei der Infrastrukturbetreiberin „Deutsche Bahn Netz AG“. Die Eisenbahnaufsicht bei den Eisenbahnen des Bundes (EdB) wird durch das Eisenbahn-Bundesamt durchgeführt. Dieser Punkt in den vorgelegten Planungsunterlagen bleibt noch zu berich-	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Der Hinweistext wird entsprechend angepasst.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
tigen. Es wird um Beachtung in diesem Zusammenhang der Stellungnahme (Schreiben vom 01.04.2016, Gz.: 57140-571pt/010-2016#072) auf das Anschreiben der Planverfasser vom 18.03.2016 gebeten.		
10.3 Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz Planfeststellungen, Plangenehmigungen, die zu berücksichtigen wären, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
10.4 Stellungnahme der Deutschen Bahn AG Auch die Deutsche Bahn AG (koordinierende Stelle: DB Services Immobilien, Region Nord, Hammerbrookstraße 44, 20097 Hamburg) wurde von den Planverfassern zur Stellungnahme aufgefordert. Die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamts ersetzt nicht noch berührt diese die Stellungnahme der Deutschen Bahn AG.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 11 E-Plus Mobilfunk GmbH (Schreiben vom 26.08.2016)		
11.1 Hinweis auf Richtfunkstrecken Aus Sicht der E-Plus Mobilfunk GmbH sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: - in der Nähe Ihres Plangebiets verlaufen zwei unserer Richtfunkverbindungen. - um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die benannten Richtfunkstrecken grenzen lediglich an das Plangebiet an. Die Trassen liegen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Gesonderte Festsetzungen sind nicht erforderlich. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, dass in den betroffenen Bereichen entsprechende Auflagen bei der Gestellung von Baukränen ergehen können.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
- Link 11EM0852 (schwarz) grenzt an das Plangebiet an: max. Bauhöhe 39 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 4,5 m (Trassenbreite). - Link 11939133 (schwarz) grenzt an das Plangebiet an: max. Bauhöhe 36 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 7 m (Trassenbreite) Zur besseren Visualisierung werden der Mail zwei digitale Bilder beigefügt, welche den Verlauf der Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die schwarzen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der E-Plus Mobilfunk GmbH (zusätzliche Info: farbige Verbindungen gehören zu Telefónica Germany, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken orangen Linie eingezeichnet. Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien: **Richtfunkverbindung** — **A-Standort** in WGS84 — Höhen Fußpunkt ü. Meer — Antenne ü. Grund — Gesamt — **B-Standort** in WGS84 — Höhen Fußpunkt ü. Meer — Antenne ü. Grund — Gesamt **11EM0852**: A-Standort Grad 53, Min 50, Sek 19,79; Grad 10, Min 38, Sek 27,19; Höhen Fußpunkt ü. Meer 12; Antenne ü. Grund 42,5; Gesamt 54,5; B-Standort Grad 53, Min 50, Sek 30; Grad 10, Min 40, Sek 45,45; Höhen Fußpunkt ü. Meer 13; Antenne ü. Grund 42,1; Gesamt 55,1 **11939133**: A-Standort Grad 53, Min 49, Sek 50,77; Grad 10, Min 30, Sek 14,97; Höhen Fußpunkt ü. Meer 32; Antenne ü. Grund 42; Gesamt 74; B-Standort Grad 53, Min 50, Sek 30; Grad 10, Min 40, Sek 45,45; Höhen Fußpunkt ü. Meer 13; Antenne ü. Grund 45; Gesamt 58 *Legende* **in Betrieb** **in Planung** Man kann sich diese Telekommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Es wird gebeten, zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe zu beachten. <u>Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen</u> und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m und		

<table>
<tr><th>Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente</th><th>Prüfung und Abwägung</th><th>Ergebnis/Behandlung</th></tr>
<tr><td>einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10m einhalten.
Die Einwender bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="3">Nr. 12 Gasunie Deutschland Transport Services GmbH (Schreiben vom 04.04.2016 und 23.08.2016)</td></tr>
<tr><td>12.1 <u>Verweis auf vorige Stellungnahme</u>
Die Einwender verweisen auf ihre Stellungnahme vom 04.04.2016 mit dem Zeichen 2016-0151. Die in der Stellungnahme gemachten Aussagen behalten weiterhin ihre Gültigkeit.</td><td><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</td><td>zur Kenntnis nehmen</td></tr>
<tr><td>12.2 <u>Leitungsrechte</u>
Es wird um Berücksichtigung gebeten, dass die Stellungnahme auf Grundlage des aktuellen Erdgastransportleitungsgesetzes der von Gasunie Deutschland vertretenen Unternehmen erstellt wurde. Änderungen am System sind jederzeit vorbehalten. Es wird um Beteiligung am weiteren Verfahren gebeten.
Von dem Vorhaben sind Anlagen wie nachfolgend beschrieben betroffen:
<table>
<tr><th>Erdgastransportleitung (en)/ Kabel</th><th>Durchmesser in mm</th><th>Schutzstreifen in m</th><th>Begleitgleitkabel</th><th>Bestandsstandsplan Nr.</th></tr>
<tr><td>ETL 0030.000</td><td>250</td><td>8,00</td><td>Ja</td><td>BP 59,</td></tr>
</table></td><td><u>Für den B-Plan:</u>
Ein entsprechendes Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Da die Leitung außerhalb festgesetzter überbaubarer Grundstücksflächen bzw. Anpflanzflächen liegt, ist keine Anpassung der Planung notwendig.
<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></td><td>bereits berücksichtigt</td></tr>
</table>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<table><tr><td>Reitbrook – Lübeck</td><td></td><td></td><td></td><td>BP 60, BP 60A, BP 61</td></tr><tr><td>ETL 0042.000 Reitbrook – Lübeck (Loop)</td><td>300</td><td>8,00</td><td>Ja</td><td>BP 60, BP 61, BP 62, BP 63</td></tr></table> Es wird gebeten, den Leitungsverlauf dem/ den beigefügten Bestandsplan/-plänen zu entnehmen. Die Einwender weisen darauf hin, dass ihre Angaben/ Planeintragungen zur unverbindlichen Vorinformation erfolgen. Die Angaben über Lage, Deckung und Verlauf der o.g. Anlage(n) sind so lange als unverbindlich anzusehen, bis sie in der Örtlichkeit durch einen Beauftragten der Gasunie Deutschland bestätigt werden. Die genaue Lage/ Höhenlage der Erdgastransportleitung(en)/ Begleitkabel ist vor Beginn der Detailplanung zu ermitteln. Unabhängig davon hat der Bauunternehmer die Pflicht, sich im Weiteren über die tatsächliche Lage und Tiefe durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen (z.B. Ortung, Suchschlitze und Querschläge) selbst, aber unter Gasunie-Aufsicht, Gewissheit zu verschaffen. Die Schutzanweisungen werden mit der Bitte um Beachtung durch die bauausführende Firma beigefügt. Sie sind auf der Baustelle zusammen mit der Stellungnahme und den Plänen vorzuhalten. Aus Sicherheitsgründen sind sämtliche Baumaßnahmen im Schutzstreifen der Erdgastransportleitung(en)/ Kabel in Anwesenheit eines Gasunie-Mitarbeiters durchzuführen. Es wird gebeten, den zuständigen Leitungsbetrieb bereits über Arbeiten im Näherungsbereich ab ca. 50 m zur Erdgastransportleitung zu informieren. Im Bedarfsfall wird ein Gasunie-Mitarbeiter den Schutzstreifen vor Ort anzeigen und die Mitarbeiter einweisen. Daher ist es unbedingt erfor-		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
derlich, rechtzeitig, spätestens jedoch 5 Tage vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Schutzstreifenbereich Kontakt zu folgendem Leitungsbetrieb unter Angabe der Vorgangsnummer aufzunehmen: Gasunie Deutschland Technical Services GmbH, Leitungsbetrieb Eckel, Vaenser Dorfstraße 45, 21244 Buchholz i.d.N., Tel. 04181/3403-0. Bei technischen Rückfragen steht Herr Meyer, Tel. 04447/809-547 zur Verfügung, im Störungsfall außerhalb der Dienstzeit 04447/809-0.		
12.3 Schutzmaßnahmen allgemein Im Schutzstreifenbereich bestehen ein grundsätzliches Bauverbot und ein Verbot sonstiger leitungsgefährdender Maßnahmen. Dazu zählen auch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie das Setzen von tiefwurzelnden Pflanzen. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung(en)/ Kabel durchzuführen. Zur Gewährleistung der Sicherheit müssen der Schutzstreifen der Erdgastransportleitung(en)/ Kabel sowie die Stationen sowohl zur Überwachung als auch zu Reparaturzwecken uneingeschränkt zugänglich sein. Daher sind Material, Gerät und Erdaushub außerhalb des Schutzstreifens zu lagern. Bauwagen und dergleichen sind außerhalb des Schutzstreifens aufzustellen. Das vorhandene Geländeniveau im Schutzstreifen darf nicht verändert werden. Während der Bauphase darf/ dürfen die Erdgastransportleitung(en) nicht mit schweren Fahrzeugen befahren werden, ohne dass sie z.B. durch Baggermatratzen gesichert worden ist/ sind.	*Für den B-Plan:* Die genannten Anforderungen können im Planvollzug sichergestellt werden. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Bei der Durchführung des Bauvorhabens sowie danach ist sicherzustellen, dass die Erdgastransportleitung(en) nicht gefährdet wird/ werden. An der/ den Erdgastransportleitung(en) befinden sich Schilderpfähle mit Messanschlüssen zur Messung des Rohr-/ Bodenpotenzials.		
12.4 <u>Projektbezogene Maßnahmen</u> Der gesamte Schutzstreifen der Erdgastransportleitungen ist als Bauverbotszone auszuweisen. Es muss gewährleistet sein, dass der Schutzstreifen der Erdgastransportleitungen aus Sicherheitsgründen zur Vornahme von Überwachungs-/ Unterhaltungsmaßnahmen und Durchführung von Instandsetzungsarbeiten jederzeit uneingeschränkt zugänglich ist, z.B. mit Baufahrzeugen. Die Standsicherheit etwaiger Fundamente/ Schächte/ Gebäude müssen ein uneingeschränktes Freilegen der Gasunie-Leitungen ermöglichen. Zufahrten zu den Grundstücken sind außerhalb des Schutzstreifens der Erdgastransportleitung anzulegen. Eine Bepflanzung des Schutzstreifens mit Bäumen, Sträuchern oder Hecken ist nicht zulässig. Außerhalb des Schutzstreifens stehende Bäume und Gehölze sollten daran gehindert werden, Wurzeln in den Schutzstreifen zu treiben. Bei einer Zaunanlage muss den Einwendern die Zufahrt zu ihrer Erdgastransportleitung jederzeit möglich sein. Es ist deshalb ein Schlüsselkasten im Torbereich zu montieren, der mit der Schließung der Gasunie zu öffnen ist. In dem Schlüsselkasten ist ein Schlüssel mit der Torschließung zu hinterlegen, so dass Gasunie-Mitarbeiter im Not- und Gefahrenfall jederzeit Zutritt zur Leitungstrasse haben. Außerdem wird gebeten, jeden Bauantrag/ jede Baumaß-	Für den B-Plan: Die genannten Anforderungen können im Planvollzug sichergestellt werden. <u>*Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*</u>	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
nahme in einem Sicherheitsabstand von je 25 m beiderseits der Leitungsachse der Gasunie zur Prüfung und Genehmigung einzureichen.		
12.5 <u>Kosten</u> Die Kosten für eventuelle Schutzmaßnahmen/ Gutachten sind vom Verursacher zu tragen. Gasunie Deutschland ist von allen Kosten, die in Folge der Baumaßnahme entstehen könnten (z.B. in Gestalt nachträglich erforderlicher Sicherungsmaßnahmen an den Anlagen oder im Vergleich zum ursprünglichen Zustand erhöhter Aufwendungen bei Reparatur-, Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten) freizuhalten.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die genannten Anforderungen können im Planvollzug sichergestellt werden. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen
Nr. 13 Kirchenkreis Lübeck - Lauenburg (Schreiben vom 18.08.2016)		
13.1 <u>Gebäudehöhen</u> Aufgrund der Änderungen wird wie folgt Stellung genommen: Zunächst ist es sehr begrüßenswert, dass die von den Einwendern beanstandeten Werbeanlagen in Richtung Norden nicht mehr zulässig sind. Jedoch wird erneut angemerkt, dass weiterhin an den Gebäudehöhen von 27 m bzw. 35 m festgehalten wird. Wie bereits in der Stellungnahme vom 06.04.2016 festgehalten, ist das Umfeld des Friedhofs und der Kirche strukturell dörflich geprägt. Diese Struktur wird durch die Planung solcher Gebäude mit derartigen Höhen in unmittelbarer Nähe beeinträchtigt, dieses vor allem in Bezug auf den Friedhof und die dort stattfindende Trauerkultur.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Der Friedhof liegt ca. 200 m von den Bauflächen des Gewerbegebiets entfernt. Die festgesetzten Gebäudehöhen sind erforderlich, um eine gewerbegebietstypische Bebauung umsetzen zu können. Bei geringeren Gebäudehöhen würde sich das Nachfragepotenzial ansiedlungswilliger Wirtschaftsunternehmen verringern. Des Weiteren beziehen sich die Gebäudehöhen auf die Höhe über Normalhöhennull, d.h. die Gebäude selbst werden bei einer Geländehöhe im Gewerbegebiet GE 2 von im Mittel ca. 11,50 m üNHN eine Höhe von maximal 15,5 m aufweisen. Die Gebäudehöhen wurden im Übrigen insbesondere im angesprochenen nördlichen Teil des Plangebiets gegenüber dem derzeit gültigen Bauplanungsrecht erheblich reduziert: Der geltende Bebauungsplan 17.56.01 setzt bis	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	zum nördlichen Plangebietsrand Gebäudehöhen von 35 m über Normalnull fest. Demgegenüber wird im aktuellen Entwurf der Bereich, in dem eine Gebäudehöhe von 35 m zulässig ist, auf eine untergeordnete Teilfläche des Gewerbegebiets im Kreuzungsbereich der Planstraße 1 mit der Baltischen Allee beschränkt und die am nördlichen Plangebietsrand zulässige Bauhöhe auf 27 m begrenzt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
Nr. 14 Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 08.04.2016 und 23.08.2016)		
14.1 Kampfmittelverdacht In der Gemeinde/ Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/ Gebiet gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Es wird gebeten, die Bauträger darauf hinzuweisen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	*Für den B-Plan:* Der Hinweis wird an die Grundeigentümer weitergeleitet. In den Teil B Text zum Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis mit aufgenommen worden. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
Nr. 15 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie (Schreiben vom 14.04.2016 und 14.09.2016)		
15.1 Aufrechterhaltung der Stellungnahme vom 14.04.2016 Gegen die 121. Änderung des Flächennutzungsplanes und	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. - vgl. nachfolgende Abwägung -	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
den Bebauungsplan 17.57:00 der Hansestadt Lübeck bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VII 414-553.71/2-03-000 vom 14.04.2016 vollinhaltlich berücksichtigt wird.		
15.2 Anbauverbotszone (Schreiben vom 14.04.2016) Es bestehen in straßenbaulicher und straßenverkehrlicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: Gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. Seite 1206) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40,00 m von der Bundesautobahn 20 (BAB 20), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Anbauverbotszone von 40 m liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Eine (nachrichtliche) Eintragung ist nicht erforderlich.	nicht berücksichtigen
15.3 Zufahrten und Zugänge zur A 20 (Schreiben vom 14.04.2016) Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu der BAB 20 nicht angelegt werden.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Direkte Zufahrten und Zugänge zur Autobahn A 20 sind vom Plangebiet aus nicht vorgesehen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
15.4 Um- / Ausbau Kronsforder Landstraße (Schreiben vom 14.04.2016) Der Um- bzw. Ausbau der Einmündung der Straße „Wasserfahr“ in die Landesstraße 92 (L 92) ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck abzustimmen. Hierzu sind dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck entspre-	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Der LBV-SH ist bereits in der Vorentwurfsplanung beteiligt worden. Die geforderten Unterlagen zur Detail-/Ausführungsplanung werden zu einem späteren Zeitpunkt mit dem LBV-SH abgestimmt. Das angesprochene Verkehrsgutachten liegt zwischenzeit-	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
chende Detailplanungen, bestehend aus Lageplan im Maßstab 1:250, Höhenplan mit Entwässerungseinrichtungen, Regelquerschnitt mit Deckenaufbauangaben, Markierungs- und Beschilderungsplan sowie ein Kapazitätsnachweis des Knotenpunkts vor Baubeginn in 3-facher Ausfertigung zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen. Für die mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung verbundene Änderung der Verkehrsführung im betreffenden Bereich ist dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck ein entsprechendes Verkehrsgutachten vorzulegen, aus dem u.a. das zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie dessen Verteilung ersichtlich ist. Im Rahmen dieses Gutachtens sind insbesondere auch die sich aus der Änderung der Verkehrsführung ergebenden Auswirkungen auf den signalisierten Knotenpunkt – L92/ Kreisstraße 13 – zu untersuchen.	lich vor und ist dem LBV-SH zur Verfügung gestellt worden.	
15.5 <u>Erforderliche Schallschutzmaßnahmen (Schreiben vom 14.04.2016)</u> Bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen sind die zu erwartenden Verkehrsmengen auf den Straßen des überörtlichen Verkehrs und das Bebauungsgebiet ausreichend vor Immissionen zu schützen.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits untersucht, inwieweit sich aus den prognostizierten Verkehrsmengen Ansprüche auf Lärmvorsorge nach der 16. BImSchV ergeben könnten. Im Ergebnis können derartige Ansprüche nicht ausgeschlossen werden. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	berücksichtigen
15.6 <u>Kostentragung Schallschutzmaßnahmen (Schreiben vom 14.04.2016)</u> Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Die Regelungen zur Kostentragung ergeben sich aus § 42 BImSchG. Eine etwaige Kostenverteilung zwischen Straßenbaulastträger und der Hansestadt Lübeck ist im weiteren Verlauf der Planung und Umsetzung zu regeln. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
15.7 <u>Stellungnahme des Referats ÖPFN, Eisenbahnen, Luftfahrt (Schreiben vom 14.04.2016)</u> Im Entwurf des Bundesverkehrswegeplans sind die Maßnahmen Ausbaustrecke (ABS) HL – Schwerin/ Büchen-Lüneburg im potenziellen Bedarf enthalten. - HL-Schwerin: 2-gleisiger, elektrifizierter Ausbau HL – Bad Kleinen und Verbindungskurve Bad Kleinen - HL – Lüneburg: Elektrifizierung Die Projektdefinition ist noch nicht abgeschlossen. Dies ist für weitere Planungen zu berücksichtigen.	<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u> Die genannten Ausbaustrecken werden durch den Bebauungsplan bzw. die Änderung des Flächennutzungsplans nicht tangiert.	nicht berücksichtigen
15.8 <u>Anbauverbotszone L 92</u> Gemäß § 29 (1 und 2) Straßen- und Wegegesetz (StrWG) des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 25.11.2003 (GVOBI. Seite 631) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20m von der Landesstraße 92 (L 92), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Die Anbauverbotszone ist nachrichtlich in der Planzeichnung darzustellen.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Der Planzeichnung wird entsprechend ergänzt. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	berücksichtigen
15.9 <u>Lärmschutzwand</u> Für die von der Hansestadt Lübeck beabsichtigte Errichtung der im Bebauungsplanentwurf parallel zur L 92 auf Straßengebiet ausgewiesene Lärmschutzwand ist mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Lübeck unter Vorlage entsprechender Detailplanunterlagen mit Konstruktionsangaben sowie geprüfter Standsicherheitsnachweise der Lärm-	*<u>Für den B-Plan:</u>* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
schutzanlage ein Baulastvertrag abzuschließen. In diesem Zusammenhang weise ich darauf hin, dass die geplante Lärmschutzwand nicht in die Unterhaltung des Baulastträgers der L 92 übergeht, sondern in der Baulast und Unterhaltungspflicht der Hansestadt Lübeck verbleibt, und dass der Straßenbaulastträger der L 92 von allen Schadensersatzansprüchen Dritter freizuhalten ist, die durch die Errichtung oder das spätere Vorhandensein der Lärmschutzanlage entstehen oder damit im Zusammenhang stehen.		
15.10 Lärmschutzwand Der Abstand der geplanten Lärmschutzwand vom äußeren befestigten Fahrbahnrand der L 92 hat mindestens 2,50 m zu betragen.	*Für den B-Plan:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
15.11 Baulast Gehweg Für den an der freien Strecke der L 92 (Westseite) nördlich der vorhandenen Busbucht von der Hansestadt Lübeck geplanten Gehweg ist mit dem LBV-SH, Niederlassung Lübeck unter Vorlage entsprechender prüffähiger Planunterlagen ein Baulastvertrag abzuschließen.	*Für den B-Plan:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für die FNP-Änderung: keine Relevanz	zur Kenntnis nehmen
15.12 Straßenquerschnitt Der Straßenquerschnitt der L 92 einschließlich bzw. geplanter Nebenanlagen und geplanter Lärmschutzwand ist im Bebauungsplan nachrichtlich darzustellen.	*Für den B-Plan:* Die Darstellung des Straßenquerschnitts im Bereich der L92 ist entbehrlich, da sich ein Umbau lediglich auf die Errichtung einer Schallschutzwand und die Ummarkierung einer Fahrbahn beschränken wird. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
15.13 Erforderliche Schallschutzmaßnahmen Ich gehe davon aus, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschut-	*Für den B-Plan:* Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde bereits untersucht, inwieweit sich aus den prognostizierten Verkehrs-	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
zes unter Berücksichtigung der von den Straßen des überörtlichen Verkehrs ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.	mengen Ansprüche auf Lärmvorsorge nach der 16. BImSchV ergeben könnten. Im Ergebnis können derartige Ansprüche nicht ausgeschlossen werden. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
15.14 Kostentragung Schallschutzmaßnahmen Immissionsschutz kann von den Baulastträgern der Straßen des überörtlichen Verkehrs nicht gefordert werden.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Regelungen zur Kostentragung ergeben sich aus § 42 BImSchG. Eine etwaige Kostenverteilung zwischen Straßenbaulastträger und der Hansestadt Lübeck ist im weiteren Verlauf der Planung und Umsetzung zu regeln.	zur Kenntnis nehmen
Nr. 16 Stadtverkehr Lübeck (Schreiben vom 25.08.2016)		
16.1 Zusätzliche Haltestellen berücksichtigen Hiermit verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 08.04.2016 und bedauern, dass unsere Hinweise nicht in die Begründung zum Bebauungsplan unter dem Punkt "Verkehrliche Erschließung/ ÖPNV-Anbindung" aufgenommen wurden. Wie schon in der früheren Stellungnahme hingewiesen, sind für die Erschließung des Gebiets mit dem ÖPNV neue Haltestellen jeweils eine Haltestelle pro Richtung) in folgenden Straßen einzuplanen: Novgorodstraße (Mitte), Planstraße 1 und Endhaltestelle Petershof (mit Wendemöglichkeit).	*Für den B-Plan:* Sofern aus Sicht des Aufgabenträgers ein Bedarf an zusätzlichen Haltestellen im Plangebiet besteht, so sind im Bereich der Baltischen Allee ausreichend noch nicht beanspruchte Nebenflächen vorgehalten, die sich für die Einrichtung zusätzlicher Haltestellen eignen. Die Laufentfernung von der Baltischen Allee zu den westlich, an der Planstraße 1 gelegenen Gewerbeflächen würde selbst bei ungünstigster Anordnung einer Haltestelle in der Baltischen Allee weniger als 300 m betragen. Dies würde den Qualitätsanforderungen (max. 500 m Entfernung für Gewerbegebiete ohne öffentliche Handels- und Dienstleistungseinrichtungen) des Nahverkehrsplans entsprechen. Eine Erforderlichkeit, die Planstraße 1 für eine ÖPNV-Erschließung zu dimensionieren und dort ggf. zulasten von Parkständen oder Begrünung Haltestellen einzurichten, wird seitens der Hansestadt Lübeck nicht gesehen. Gleiches gilt für die angesprochene Haltestelle mit Wendemöglichkeit in der Straße Peterhof. Eine Linienführung kann	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	auch ohne Endhaltestelle in diesem Bereich erfolgen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
16.2 Busbevorrechtigung an Knoten Wasserfahr / Kronsforder Landstraße berücksichtigen Ebenso möchten wir Sie an die notwendige LSA-Anlage mit Busbevorrechtigung an dem Einmündungsbereich Kronsforder Allee/ Wasserfahr erinnern.	*Für den B-Plan:* Eine LSA-Anlage am Knoten Wasserfahr / Kronsforder Landstraße ist vorgesehen. Eine Busbevorrechtigung am Knotenpunkt wird aufgrund der Leistungsberechnungen als nicht erforderlich angesehen und ist bislang nicht Gegenstand der Planung *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
Nr. 17 Telefónica Germany (Schreiben vom 26.08.2016)		
17.1 Hinweis auf Richtfunkstrecken Aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden: - durch das Plangebiet führt eine unserer Richtfunkverbindungen hindurch - um zukünftige mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten: Link 101552905-06 // 101557094-101557501 (olivgrün) • max. Bauhöhe 40 m. Schutzstreifen um die Mittellinie des Links +/- 8 m (Trassenbreite). - zur besseren Visualisierung werden der Mail zwei digitale Bilder beigefügt , welche den Verlauf unserer Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen verdeutlichen sollen. Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-	Für den B-Plan: Die genannte Richtfunkstrecke verläuft über den südwestlichen Teil des Gewerbegebiets GE 5. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe beträgt in diesem Bereich 27 m üNHN. Eine Beeinträchtigung des Richtfunkbetriebs ist daher nicht zu befürchten. Im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, dass in den betroffenen Bereichen entsprechende Auflagen bei der Gestellung von Baukränen ergehen können. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Richtfunkverbindungen von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (zusätzliche Info: schwarze Verbindungen gehören zu E-Plus, werden aber in der Belange-Liste nicht aufgeführt). Das Plangebiet ist in den Bildern mit einer dicken grünen Linie eingezeichnet. Es gelten folgende Eckdaten für die Funkfelder dieser Telekommunikationslinien: **Richtfunkverbindung** — **A-Standort** in WGS84 — Höhen Fußpunkt ü. Meer — Antenne ü. Grund — Gesamt — **B-Standort** in WGS84 — Höhen Fußpunkt ü. Meer — Antenne ü. Grund — Gesamt 101552905: A-Standort Grad 53 Min 50 Sek 19,13 / Grad 10 Min 38 Sek 21,3 — Höhen 14 — Antenne 45,9 — Gesamt 59,9 — B-Standort Grad 53 Min 45 Sek 39,67 / Grad 10 Min 43 Sek 0,55 — Höhen 41 — Antenne 39,5 — Gesamt 80,5 101552906: *siehe Link 101552905* — *siehe Link 101552905* 101557094: *siehe Link 101552905* — *siehe Link 101552905* 101557501: *siehe Link 101552905* — *siehe Link 101552905* *Legende* **in Betrieb** **in Planung** Man kann sich diese Telekommunikationslinien als horizontal über der Landschaft verlaufende Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Es wird gebeten, zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung der Trassenverläufe zu beachten. <u>Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen</u> und müssen daher einen horizontalen Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 20 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-10m einhalten. Die Einwender bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen,		

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.		
Nr. 18 Wirtschaftsförderung Lübeck (Schreiben vom 02.09.2016)		
18.1 <u>Festsetzung zur Überschreitung der Grundflächenzahl</u> Wir regen an, die Festsetzung 3.1. z.B. durch einen entsprechenden Hinweis in einen erkennbaren Kontext mit dem Hinweis „E“ auf S. 7 zu stellen.	*<u>Für den B-Plan:</u>* In der Begründung wird unter dem Kapitel 5.2.2, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen, eine Erläuterung ergänzt, dass bei Überschreitung einer GRZ von 0,5 Maßnahmen der Regenwasserrückhaltung erforderlich werden (Verweis auf Kapitel 5.4 Regenwasserentsorgung). *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	berücksichtigen
Nr. 19 AG-29 (Schreiben vom 05.09.2016)		
19.1 <u>Gewerbegebiet überdimensioniert</u> Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände geben folgende Stellungnahme ab: Die veranschlagte Flächengröße von ca. 38 ha für das geplante Gewerbegebiet hält die AG-29 aus Sicht des Naturschutzes für überdimensioniert.	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Festsetzung von Gewerbegebieten, auch in der geplanten Größe, ist erforderlich, um der bestehenden Nachfrage nach größeren, zusammenhängenden Gewerbegrundstücken mit guter verkehrlicher Anbindung (A20) zu entsprechen. Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Regionalplans sowie des ISEK 2010 der Hansestadt Lübeck. Im gültigen Landschaftsplan sind die Flächen östlich des Niederbüssauer Wegs in der Karte „Entwicklung“ (2008) bereits als „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“ dargestellt. Zudem besteht für den allergrößten Teil des Bebauungsplangebietes bereits Baurecht aufgrund rechtskräftiger Bebauungspläne.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
19.2 Inhaltliche Mängel Das Verfahren weist außerdem aus sachlichen Gründen nicht unerhebliche Mängel auf, so dass eine Neuauslegung der Unterlagen erforderlich ist.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Der Einwand kann ohne weitere Erläuterung nicht nachvollzogen werden. Es sind keine Mängel erkennbar, die eine Neuauslegung erforderlich machen.	nicht berücksichtigen
19.3 Unklare Zuordnung von Maßnahmenflächen Der Bericht erläutert auf Seite 12 die Funktion von Maßnahmenflächen mit den Bezeichnungen A1, A2 und A3, diese Flächen sind auf der Karte nicht mit A1, A2 und A3 gekennzeichnet worden, weswegen unklar bleibt, auf welche Flächen verwiesen wird.	*Für den B-Plan:* Im zitierten Kapitel „2.7 Bisheriges Planungsrecht“, Seite 12 der Begründung, werden die derzeit bestehenden Festsetzungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der geltenden Bebauungspläne dargestellt. Eine ausführlichere Darstellung einschl. Plandarstellung befindet sich im Grünordnerischen Fachbeitrag, Kapitel 4 „Ergänzung zu Kap. 6.5 des Umweltberichts: Zusammenstellung rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen und ihrer Umsetzung“. In der Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Verweis ergänzt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
19.4 Unklare Ziele für Maßnahmenfläche A3 Auf o.g. Maßnahmefläche A3 am nördlichen Rand des Plangebiets befindet sich zurzeit ein Umrichterwerk der DB. Ursprünglich sah die Planung aber die Anlage von Sukzessionsflächen vor. Im weiteren Verlauf der Berichterstattung bleibt unklar, ob und was auf der Fläche umgesetzt werden soll.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Entwicklung dieser Fläche als Maßnahmenfläche ist nicht länger Ziel der Planung und des neu aufzustellenden Bebauungsplans. Wie in der Begründung in Kapitel 6.5 „Zusammenstellung rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen und ihrer Umsetzung“, Seite 57f, dargestellt, hat für den Bau des Umrichterwerks im Jahr 2006/2007 ein Planfeststellungsverfahren stattgefunden. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplans mit integrierter Umweltverträglichkeitsstudie Kompensationsmaßnahmen auf dem Gelände (Anlage von Sukzessionsflächen und von Knicks) und auf externen Flächen (Extensivierung von	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Grünland nördlich der Bahnlinie, ca. 1,9 ha) geplant und umgesetzt. Das Verfahren ist abgeschlossen.	
19.5 Potenzielles Gründenkmal Niederbüssauer Weg Der Niederbüssauer Weg ist ein potenziell zu schützendes Gründenkmal nach DSchG § 2 Abs. 2 Satz 3. Falls die Überprüfung zu einem positiven Ergebnis kommen sollte, ist erneut zu prüfen, welche Schutzmaßnahmen zu ergreifen und im Bauplanvorhaben zu berücksichtigen sind.	*Für den B-Plan:* Ob mit dem Niederbüssauer Weg tatsächlich ein Gründenkmal vorliegt, ist Gegenstand der weiteren Prüfung der Oberen Denkmalschutzbehörde. Diese hat in seiner Stellungnahme vom 07.09.2016 zum Schutz der erhaltenswürdigen Grünstruktur als Empfehlung ausgesprochen, entlang des Niederbüssauer Weges einen nicht zur Bebauung vorgesehenen Grünstreifen von mindestens 5 m zu berücksichtigen. Dieser Anforderung wird durch die vorgesehenen Festsetzungen Rechnung getragen, indem östlich des Weges ein 3 m breiter Streifen zum Knickerhalt, ein 5 m breiter Knicksaumstreifen und ein weiterer 3 m breiter Pflanzstreifen textlich festgesetzt sind. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
19.6 Eingangsdaten Bodengutachten unzureichend Bezüglich der Einschätzung von Topographie und Boden und zur Erarbeitung des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts auf Seite 46 wurden Gutachten aus den Jahren 1996, 1998 und 1999 und durch aktuelle Bohrungen ergänzt, die nicht näher beschrieben wurden. Aufgrund dessen erachten wir diese Daten als veraltet, auf dessen Grundlage sich keine sicheren Aussagen über den aktuellen Zustand der Böden treffen lassen. Es empfiehlt sich also, aktuelle Daten zu erheben und das Gebiet neu zu bewerten.	*Für den B-Plan:* Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept durch ein fachkundiges Ingenieurbüro erarbeitet. Die Datenlage zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen ist ausreichend und wurde, wo erforderlich, um weitere Bohrungen ergänzt. Die Untersuchungsmethodik ist im entsprechenden Gutachten vertiefend dargestellt. Das Plangebiet wurde seit den 1990er Jahren zum Teil ackerbaulich und in jüngster Zeit als Lagerplatz für Bodenaushub genutzt. Diese Nutzungen haben jedoch weder Auswirkungen auf die Geologie oder die Grundwasserverhältnisse. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
19.7 Artenschutzprüfung unzureichend Als Grundlage für die Artenschutzprüfung wurde eine faunistische Potenzialabschätzung durchgeführt anhand mehrerer Begehungen des Plangebiets. Der Bericht ist bezüglich der genauen Zeitpunkte, Anzahl sowie Durchführung selbiger sehr arm an Details. Unserer Einschätzung nach reichen 3-4 Begehungen des Geländes nicht aus, um sicher abschätzen zu können, welche Arten in welcher Zahl vertreten sind. Eine detailliertere Erhebung ist also dringend von Nöten, genauso wie es nicht ausreicht, ein Gebiet für eine Art als tendenziell irrelevant einzustufen und ihr Vorkommen deshalb gänzlich auszuschließen, wie es allem Anschein nach im Fall von Fledermäusen und Reptilien getan wurde. Auch in diesem Fall ist eine Erhebung unabdingbar.	*Für den B-Plan:* Die Anzahl (7) und die Zeitpunkte der Begehungen sind im Grünordnerischen Fachbeitrag in Kap. 3.2.2 dargestellt. Da die Anzahl der Begehungen nicht ganz einer vollständigen Erfassung entspricht, wird von einer Potenzialanalyse gesprochen. Die Begehungen waren jedoch methodisch hinreichend, um Feldlerchen festzustellen und andere Arten, z.B. Rebhühner, auszuschließen. Die Fledermäuse und Reptilien sind in diesem Gebiet mit einer Potenzialanalyse angemessen zu berücksichtigen. Es sind offensichtlich keine besonders geeigneten Fortpflanzungsstätten vorhanden. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
19.8 Querungshilfen für Amphibien / Monitoring Des Weiteren wird der Ausbau von Verkehrswegen zu einem höheren Verkehrsaufkommen führen, was unweigerlich eine stark erhöhte Gefährdung von die Straße überquerenden Tieren zur Folge hat. Die Festsetzung zum Einbau von Querungshilfen wird demnach dringend empfohlen. Da die genauen Umweltauswirkungen des Straßenausbaues und dem damit verbundenen Verkehr noch nicht absehbar sind, pflichten wir dem Bericht bei, nach dem Ausbau ein Monitoring vorzunehmen und ggf. notwendige Kompensationsmaßnahmen einzuleiten.	Für den B-Plan: Das Artenschutzgutachten legt bereits dar, dass der vorhandene Rohrdurchlass in seiner derzeitigen Ausführung als Querungshilfe ungeeignet ist. Es besteht jedoch kein fachlichen Zweifel daran, dass es technisch möglich ist, den bestehenden Durchlass so zu ertüchtigen, dass eine funktionierende Querungshilfe gegeben ist. Dies ergibt sich unabhängig von den tatsächlichen oder prognostizierten Verkehrszahlen, sodass eine weitergehende gutachterliche Untersuchung hierzu entbehrlich ist. Entscheidend ist, dass eine Querungshilfe in artengerechter Ausführung überhaupt vorhanden ist bzw. hergestellt werden kann. Die Begründung führt dazu bereits aus: „Als Ausgleich könnte der Rohrdurchlass amphibienfreundlicher gestaltet werden. Die senkrechten Betonwände in den Durchlassbauwerken müssten zu Rampen gestaltet werden, damit Amphibien den Rohrdurchlass nutzen können. Zudem	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	könnte es sinnvoll sein, durch den Damm hindurch im Zentrum der Niederung einen weiteren Amphibiendurchlass einzubauen.“ Straßenbaulastträger und gleichzeitig Eigentümer der Niederungsgrundstücke ist die Hansestadt Lübeck selbst. Damit ist sichergestellt, dass eine entsprechende Ertüchtigung im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen zum Ausbau des Straßenzuges Oslostraße-Wasserfahr vorgenommen wird, und zwar bereits vor der tatsächlichen Öffnung des Straßenzuges für den Durchgangsverkehr und der damit verbundenen zu erwartenden Frequenzerhöhung. Somit kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausgeschlossen werden. Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Querungshilfe sind zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck abzustimmen. In einem zweiten Schritt ist dann nach Öffnung des Straßenzuges für den Durchgangsverkehr die Wirksamkeit der Querungshilfe zu überprüfen. Erforderlichenfalls sind dann nachsteuernd weitere Maßnahmen zu treffen. Für die FNP-Änderung: keine Relevanz	
19.9 Einsatz von Filtersystemen Der Bericht kommt auch zu dem Schluss, dass keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen von Nöten sind. Es ist also darauf zu achten, dass sich ansiedelnde Betriebe auf dem neuesten technischen Filtersystemstand sind.	Für den B-Plan: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Einhaltung der gesetzlichen technischen Vorgaben eines konkreten Vorhabens erfolgt auf der Ebene nachgeordneter Genehmigungsverfahren. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
19.10 zur Stellungnahme BUND Lübeck Im Übrigen schließen wir uns der Stellungnahme des BUND Lübeck an, sofern diese unseren Belangen nicht maßgeblich widersprechen.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
19.11 Einhaltung umwelt- / naturschutzrechtlicher Standards Wir gehen davon aus, dass die umwelt- und naturschutzrechtlichen Standards bei der Umsetzung der Planung eingehalten werden.	*Für den B-Plan:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
19.12 Beteiligung im weiteren Verfahren Es wird gebeten, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen.	*Für den B-Plan:* Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis nehmen
Nr. 20 NABU Schleswig-Holstein / NABU Lübeck (Schreiben vom 31.08.2016 und 15.09.2016)		
20.1 Begründung Flächennutzungsplan Zu 5.1.3, S. 7: Die Fläche zwischen Niederbüssauer Weg und ELK ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft benannt. Diese Fläche ist im Sinne von Natur und Landschaft bereits sehr hochwertig und somit als Ausgleichsflächen als weitgehend ungeeignet anzusehen.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Wie in Kap. 6.2.1 der Begründung dargestellt, haben die genannten Flächen zwischen NBW und ELK den Status bereits rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsflächen. Sie wurden im Rahmen der entsprechenden Bebauungsplanverfahren 17.56.00 Teilbereich II (1999) sowie 17.56.01 (2004) als Ausgleich für die damals geplanten Gewerbegebietsflächen bilanziert. Die festgesetzten naturschutzfachlichen Maßnahmen wurden überwiegend umgesetzt, so dass sich mittlerweile hochwertigere Lebensräume entwickelt haben (Fläche M4 + M5). Die beschriebenen Ausgleichsflächen werden zur langfristigen Sicherung in den Bebauungsplan 17.57.00 übernommen, haben jedoch keine Ausgleichsfunktion bezogen auf die bilanzierten Eingriffe dieses Bebauungsplanes.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Im Bebauungsplanverfahren 17.57.00 sind nur die Eingriffe auszugleichen, die zusätzlich zu den bereits in den o.g. Bebauungsplanverfahren bilanzierten Eingriffen erfolgen. (s. auch Pkt. 20.5).	
20.2 Begründung Flächennutzungsplan Zu 7.3.3, S. 13 und 15 Die beiden Begehungen am 2.7. und 4.11.15 sind für eine Potentialabschätzung völlig unzureichend. In Anbetracht der Gebietsnatur (inkl. der Größe) hätte die Erfassung wesentlich umfangreicher vorgenommen werden müssen.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Im Jahr 2016 wurden ergänzende Erfassungen durchgeführt. Die Anzahl (7) und die Zeitpunkte der Begehungen sind im Grünordnerischen Fachbeitrag in Kap. 3.2.2 dargestellt.	nicht berücksichtigen
20.3 Begründung Flächennutzungsplan Zu 7.3.3, S. 13 und 15 Dass die Gehölze und halboffenen Habitate in ihrer ökologischen Funktion erhalten bleiben, trifft zumindest für den Bereich "Wasserfahr" nicht zu. Für die Zerstörung einer wertvollen Knickstruktur ist kein angemessener Ausgleich erkennbar. Das Gelände im Planbereich bietet genug Möglichkeiten, die verkehrlichen Notwendigkeiten anderweitig zu lösen.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Um die Straßen „Wasserfahr“ und „Oslostraße“ für den motorisierten Verkehr zu verbinden, ist ein Knickdurchbruch des vorhandenen Knicks an der vorgesehenen Stelle unumgänglich. Der Knickdurchbruch wurde auf das erforderliche Mindestmaß reduziert. Er wird im Verhältnis 1:2 ausgeglichen (s. Tab. 2 in Kap. 6.4.3).	nicht berücksichtigen
20.4 Begründung Flächennutzungsplan Zu 5.1.3, S. 7 Ungeachtet dessen wird auch durch die Öffnung des Straßenzuges Oslostraße / Wasserfahr für den Durchgangsverkehr eine ganz erhebliche Beeinträchtigung der umliegenden Wohnbebauung erfolgen. Diese Beeinträchtigung ist in der Planung nicht ausreichend erkennbar. Siehe hierzu Ziff.7.1.3, Schutzgut Mensch. Hier hätte diese Thematik schwergewichtig behandelt werden müssen.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Das zitierte Kapitel 5.1.3 beschreibt die derzeitigen Darstellungen des Flächennutzungsplans. Im Kapitel 7.1.1, Schutzgut Mensch, sind mögliche Umweltauswirkungen benannt. Eine genauere Untersuchung der möglichen Beeinträchtigungen und geeigneter Kompensationsmaßnahmen erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans (vgl. dortige Kapitel 5.5.2 bzw. 6.4.1).	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
20.5 Planzeichnung Bebauungsplan Zu Ziff. 9.3, S. 5 Die Flächen M 3 und M 4 sind insgesamt ökologisch als hochwertig anzusehen, wenngleich Teilflächen Ackerflächen sind, deren Umwandlung in extensives Grünland sicher mit einer ökologischen Aufwertung verbunden sein mag. Für das aus dieser Planung folgende Erfordernis von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dürfte diese Verbesserung aber eher gering angesetzt werden.	Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 17.57.00 umfasst große Flächenanteile der rechtskräftigen Bebauungspläne 17.56.00 Teilbereich II (1999) sowie 17.56.01 (2004). In beiden Verfahren wurden den geplanten Eingriffen umfängliche Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Insofern sind im Planverfahren 17.57.00 nur die Eingriffe auszugleichen, die zusätzlich zu den bereits bilanzierten Eingriffen erfolgen (im wesentlichen Knick- und Feldgehölzverluste, s. Tab.2 in Kap. 6.4.3). Die großflächigen Versiegelungen im Bereich der Gewerbeflächen wurden bereits in den genannten Planverfahren bilanziert und ausgeglichen, so dass hierfür kein weiterer Ausgleich erforderlich ist (s. Kap. 6.4.2 der Begründung), insbesondere nicht auf den bereits rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsflächen zwischen ELK und NBW. Eine Ausnahme bildet ein festgestellter Kompensationsbedarf für die Vogelarten des Offenlandes (insbesondere Feldlerche). Die Betrachtung dieser Arten stand in den vorangegangenen Planverfahren noch nicht im Fokus. Die Festsetzung für die Maßnahmenfläche M3 (Pastorenkoppel) ist daher insbesondere auf diese Tierarten ausgerichtet.	nicht berücksichtigen
20.6 Begründung Bebauungsplan Zu Ziff. 2.3.3, S. 10 und Ziff. 3.3, S. 15 Westlich des Niederbüssauer Weges sind nahezu keine geeigneten Ausgleichsflächen auszumachen, da der Bereich bis zum ELK bereits jetzt schon als ökologisch sehr hochwertig anzusehen ist.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* s. Pkt. 20.5	nicht berücksichtigen
20.7 Begründung Bebauungsplan	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Prüfung der Auswirkungen auf die angrenzende Wohn-	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Zu Ziff. 5.3.2, S 27 und Ziff. 5.5.2, S. 35 Siehe hierzu Pkt. 2. zu FNP	bebauung war Gegenstand verschiedener Fachgutachten. Mögliche Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen sind im Kapitel 5.5.2 der Begründung hinreichend beschrieben.	
20.8 <u>Begründung Bebauungsplan</u> Zu Ziff. 6.1, S.40 Der hier angesprochene grünordnerische Fachbeitrag lag dem Verfasser dieser Stellungnahme nicht vor. Insoweit konnte er auch nicht in Letztere mit einbezogen werden.	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Der grünordnerische Fachbeitrag wurde dem Einwender nachträglich zur Verfügung gestellt. Es wurde eine verlängerte Frist zur erneuten Stellungnahme gewährt.	berücksichtigen
20.9 <u>Begründung Bebauungsplan</u> Zu Ziff. 6.4.3, S. 41 Die beiden Begehungstage im Jahre 2015 sind für eine Bestandserfassung und Potentialabschätzung völlig unzureichend. Hier hätte ein Ganzjahreszyklus erfasst werden müssen. So klingt die mehrfache Aussage zum Bestand von Pflanzen und Tieren" ...Vorkommen unwahrscheinlich, da Lebensraumansprüche nicht erfüllt werden ... " wenig glaubwürdig.	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* Im Jahr 2016 wurden ergänzende Erfassungen durchgeführt. Die Anzahl (7) und die Zeitpunkte der Begehungen sind im Grünordnerischen Fachbeitrag in Kap. 3.2.2 dargestellt.	nicht berücksichtigen
20.10 <u>Begründung Bebauungsplan</u> Zu Ziff. 6.7.5, c), S. 62 Siehe hierzu Pkt. 1 zu FNP und Pkt. 1 zu B-Plan	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u>* s. Pkt. 20.1 und 20.5	nicht berücksichtigen
20.11 <u>Begründung Bebauungsplan</u> Zu Ziff. 6.8, Tab. 3, S. 65 Als Ausgleichsmaßnahme wird in Zeile 2 der Tabelle für den Niederbüssauer Weg eine Knickneuanlage von 30 m vorgeschlagen. In Ergänzung könnte eine ökologisch sehr wirksame Maßnahme vorgenommen werden, wenn der Niederbüssauer Weg zu einem vollständigen Redder um-	*<u>Für den B-Plan:</u>* Bis auf die Abschnitte M4 und M5 ist der NBW als Redder ausgebildet. Hier haben sich teilweise bereits höherwertige Lebensräume entwickelt, die erhalten bleiben sollen. Im Hinblick auf das Naturerleben bildet dieser Abschnitt die einzige Stelle, wo die Niederungsflächen vom NBW aus einsehbar und erlebbar sind. Dies soll erhalten bleiben.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
gestaltet werden würde. Der ökologische Effekt wäre zudem noch deutlich verbesserbar, wenn der in der Karte ausgewiesene Schutzstreifen von 5 m (öffentliche Grünfläche) auf 15 m erweitert werden würde, für den zur Entwicklung und zum Schutz des Redders ein Zustandsstatus ("Nutzung") festgelegt werden sollte.	Der Grünstreifen östlich des Niederbüssauer Wegs wurde auf insgesamt 11 m (3 m Knick, 5 m Saumstreifen, 3 m Pflanzstreifen) erweitert. Die Baugrenze des Gewerbegebiets hält einen Abstand von 18 m zum Niederbüssauer Weg ein. Damit wird ein angemessener und ausreichender Abstand zum Niederbüssauer Weg gewahrt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
20.12 Grünordnerischer Fachbeitrag Zu Ziff. 3.2.2.1, S. 8 Für die Bestandserfassung wurde lediglich in den Monaten März bis Mai der Frühjahrsaspekt erfasst. Hier wäre der Jahreszyklus erforderlich gewesen. Zumindest hätte sich die Untersuchung auch auf den Juni und bezüglich der Avifauna auch auf die Wintergäste erstrecken müssen.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Im Jahr 2016 wurden ergänzende Erfassungen durchgeführt. Die Anzahl (7) und die Zeitpunkte der Begehungen sind im Grünordnerischen Fachbeitrag in Kap. 3.2.2 dargestellt. Da die Anzahl der Begehungen nicht ganz einer vollständigen Erfassung entspricht, wird von einer Potenzialanalyse gesprochen. Die Begehungen waren jedoch methodisch hinreichend, um Feldlerchen festzustellen und andere Arten, z.B. Rebhühner, auszuschließen. Landesweit bedeutende Rastbestände von Vögeln im Winterhalbjahr, die dann als Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatschG zu beachten wären, sind hier nicht zu erwarten.	nicht berücksichtigen
20.13 Grünordnerischer Fachbeitrag Zu Abb. 6, S. 14 Die unterschiedlichen Schraffuren sind in der Abbildung nicht erkennbar.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Abbildung wird vergrößert.	berücksichtigen
20.14 Grünordnerischer Fachbeitrag Zu Ziff. 3.2.2.4- 3.2.7, S.12 -19 Zu den einzelnen Arten wird eine lehrbuchmäßige Lebensraumbeschreibung vorgenommen und dann auf das Plangebiet bezogen in leicht abgewandelten Formulierungen	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Der hochwertige Charakter einzelner Teilgebiete wird keinesfalls heruntergespielt. Es wird die Bedeutung der Teilflächen für die Populationen der artenschutzrechtlich relevanten Arten dargestellt.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
immer wieder gesagt "... potentielle Bedeutung als Lebensraum gering". Hier drängt sich ein gewisses Glaubwürdigkeitsproblem auf, denn nach Augenschein macht das Gebiet zumindest westlich des Niederbüssauer Weges einen ökologisch sehr hochwertigen Eindruck.		
20.15 Grünordnerischer Fachbeitrag Zu Ziff. 3.3, S. 19 in Verb. mit Ziff. 4., S. 28 -30 Der Plan sagt nicht eindeutig erkennbar aus, welche Ausgleichsmaßnahmen im Zuge der Planumsetzung 1999 durchgeführt wurden und welche Ausgleichsmaßnahmen der aktuellen Planänderung zuzuordnen sind. Hier wäre es dringend erforderlich, Transparenz zu schaffen (Maß und Zahl, was, wann, wo, etc.), damit eine Beurteilungsmöglichkeit gegeben ist, ob dem Ausgleichserfordernis in ausreichendem Maße nachgekommen wird.	*Für den B-Plan:* In Kap. 4 des Grünordnerischen Fachbeitrags erfolgt eine genaue Auflistung der für das Plangebiet bereits rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bzw. deren Realisierung (Tabelle, Lagepläne etc.). *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
20.16 Grünordnerischer Fachbeitrag Zu Abb. 8, S. 20 Die Ackerfläche E ist nicht im Plan gekennzeichnet.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Fläche E (Abb. 4) ist keine Ackerfläche, sondern eine weitgehend versiegelte Gewerbefläche. In Abb. 8 ist sie als Gewerbefläche gekennzeichnet.	nicht berücksichtigen
20.17 Grünordnerischer Fachbeitrag Zu 3.3.5, S. 23 Die Minimierung der Auswirkung der Lichtemissionen wird der Feinplanung zugewiesen und die weiteren Aussagen hierzu einer weitgehenden Beliebigkeit anheimgestellt. Wegen der großen ökologischen Bedeutung für das gesamte Planumfeld sollte der vorliegende B-Plan für die zulässigen Lichtemissionen genaue und verbindliche Vorgaben machen.	*Für den B-Plan:* Im Teil B – Text werden unter II. Hinweise B Naturschutz Empfehlungen zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht gegeben. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen

Teil C: Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung: Der nachfolgende Auswertungsbericht basiert auf dem Auswertungsbericht zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.06.2016. Er enthält sämtliche von den Einwendern vorgebrachten Anregungen und Bedenken, soweit sie für die Bauleitplanung auch nach der Erstellung des Entwurfes zur öffentlichen Auslegung unverändert für den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan bzw. den abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung von Belang sind. Soweit die Anregungen und Bedenken der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneuert bzw. konkretisiert wurden, erfolgt die Abwägung und Prüfung im zugehörigen Auswertungsbericht (siehe Teil B).

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 21 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien (Schreiben vom 08.04.2016)		
21.1 Keine Bedenken Die DB AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen übersendet folgende Gesamtstellungnahme zu dem Verfahren. Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	zur Kenntnis nehmen
21.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs Die Einwender gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB Gelände nicht überplant wird. Innerhalb des Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung liegen auch planfestgestellte Flächen der DB Energie, welche der Planungshoheit der Kommune entzogen sind. Diese Flächen werden nach wie vor für die Abwicklung des Bahnbetriebs benötigt. Es wird daher gebeten, die Darstellung des Geltungsbereichs entsprechend anzupassen.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung:* Die Flächen des planfestgestellten Umrichterwerks der DB AG (Planfeststellungsbeschluss 18.06.2007, Az.: 57161 Pap 558/06. 1120) sollen weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans verbleiben und als Nachrichtliche Übernahme dargestellt werden, um die in dem Bebauungsplan 17.56.00 in dem betroffenen Bereich bestehende Festsetzung als Grünfläche aufzuheben und das geltende Fachplanungsrecht darzustellen.	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
21.3 Verkehrsbelastung Sollte allerdings die geplante Umnutzung der untersuchten Fläche zu einem Gewerbegebiet erfolgen, ist beim verkehrlichen Konzept des Gewerbegebiets darauf zu achten, dass der BÜ Niederbüssauer Weg in km 3,972 der Strecke 1120 nicht für eine erhöhte Verkehrsbelastung ausgelegt ist. Das Verkehrskonzept sollte so ausgelegt werden, dass dem BÜ keine aktive Rolle beim Zu- und Ableiten des Verkehrs zugewiesen wird.	*Für den B-Plan:* Der genannte Bahnübergang wird für die Erschließung des Gewerbegebiets nicht in Anspruch genommen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
21.4 Abstände nach Landesbauordnung Die Abstände gem. Landesbauordnung sind einzuhalten.	*Für den B-Plan:* Der Bebauungsplan trifft zwar auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB abweichende Regelungen zur Bauweise, die in § 6 Abs. 5 LBO festgelegten Mindestabstände sind aber einzuhalten. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen
21.5 Emissionen/ Immissionen In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen des Einwenders ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutz-	*Für den B-Plan:* Der Bebauungsplan trägt durch die Einhaltung ausreichender Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen zu den Bahnanlagen bereits dafür Vorsorge, dass die genannten Belästigungen bzw. Beeinträchtigungen für die im Gewerbegebiet zulässigen Nutzungen nicht zu erwarten sein werden. Sofern in den Betrieben besonders empfindliche Geräte eingesetzt werden, obliegt es dem Bauherrn, auf eigene Kosten für entsprechenden (baulichen) Schutz zu sorgen. Ein entsprechender Hinweis ist in Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigen

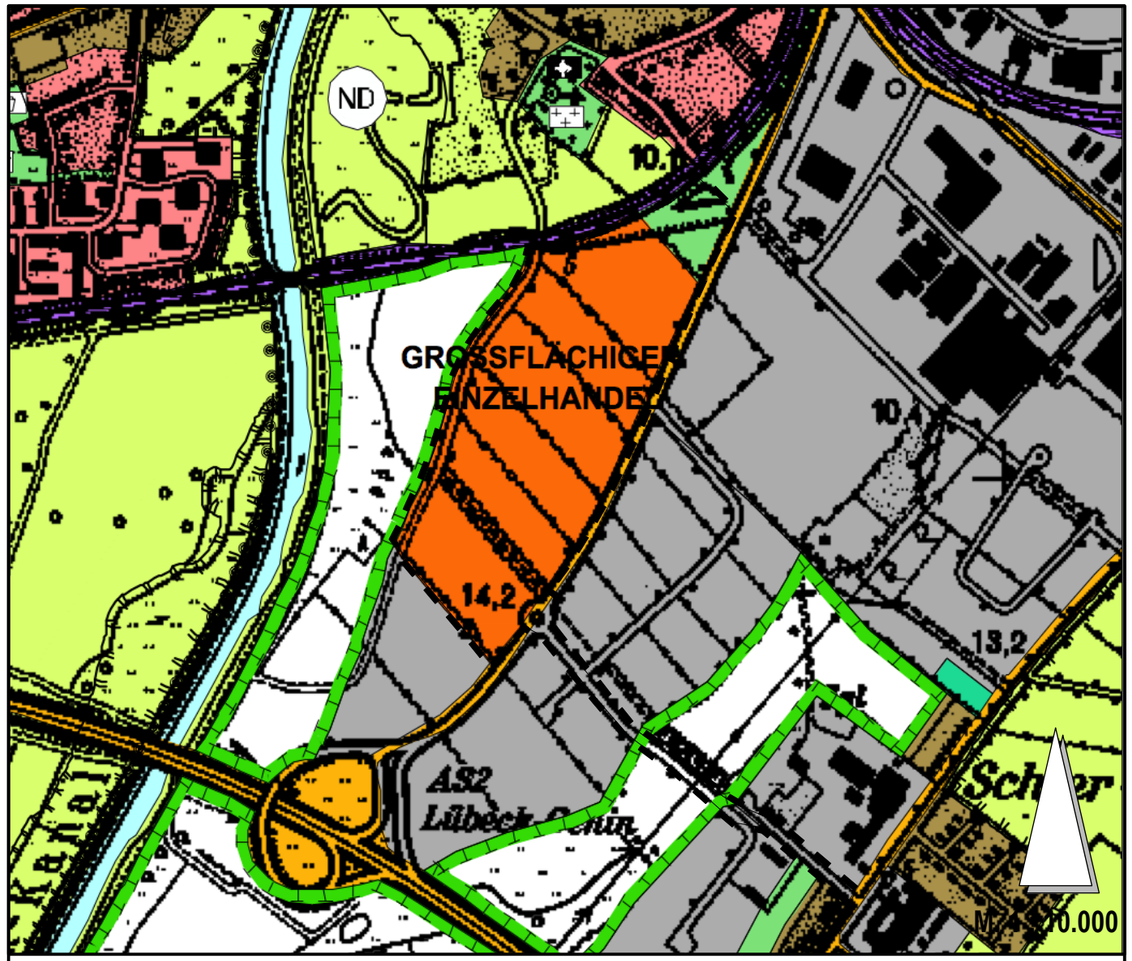
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
maßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind ggf. im B-Plan festzusetzen.		
21.6 <u>Mindestpflanzabstände</u> Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten und über folgende Bestelladresse zu erwerben: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, tel. 0721/938-5965, Fax: 0721/938-5509 zrwd@deutschebahn.com. Die gesamte Richtlinie kann nur als Gesamtwerk bestellt werden. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken.	*<u>Für den B-Plan:</u>* Neuanpflanzungen sind direkt angrenzend an Bahnanlagen nicht geplant. Ein entsprechender Hinweis ist in Anlage zu den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen worden. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	berücksichtigen
Nr. 22 Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH (Schreiben vom 08.04.2016)		
22.1 <u>Planzeichnung – Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten</u> Das Baufeld GE 5 wird über die Planstraße 1 an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die Zufahrt zu diesem Baufeld sollte ausschließlich im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten privaten Erschließungsstraße erfolgen. Daher sollte der im Bereich der Baltischen Allee festgesetzte „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ an der westlichen Straßenbegrenzungslinie der Planstraße 1 bis zum Anschluss an die private Erschließungsstraße fortgeführt werden. Auf diese Weise kann eine zusätzliche Belastung durch Abbie-	*<u>Für den B-Plan:</u>* Für die angeregte Ausweitung des Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten besteht nach Prüfung kein verkehrliches Erfordernis. Die Festsetzung wird beibehalten. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
geverkehre zum bzw. vom Baufeld GE 5 in diesem Abschnitt der Planstraße 1 ausgeschlossen werden.		
22.2 Textliche Festsetzungen – Ausschluss von Beherberbungsbetrieben Zu 1.4.: Es ist nicht nachvollziehbar und auch nicht in der Begründung ausgeführt, warum der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben erfolgen soll. Die Unzulässigkeit sollte sich nur auf „Gebäude und Räume für freie Berufe“ im Sinne des § 13 BauNVO beziehen.	*Für den B-Plan:* Der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben erfolgt, da diese Nutzungen in der Regel nur einen geringen Flächenbedarf haben. Städtebauliches Ziel ist vorliegend die Entwicklung von größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen, um auch größere Unternehmensansiedlungen zu ermöglichen. Eine kleinteilige Parzellierung würde diesem Ziel entgegenstehen. Ebenfalls weisen Beherbergungsbetriebe ein höheres Ruhebedürfnis auf. Um Immissionskonflikten vorzubeugen, werden diese Nutzungen ausgeschlossen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen
22.3 Textliche Festsetzungen - Dachaufbauten Zu 12.1.: Der Einwender fragt, warum der Farbton für „Dachaufbauten, die um mehr als 2 m über die Dachhaut hinausragen“ zwingend als „lichtgrau“ festgesetzt werden soll. Der Sinn dieser Festsetzung erschließt sich nicht, da z.B. feuerverzinkte Lüfteranlagen niemals lackiert werden. Sie sollte daher entfallen.	*Für den B-Plan:* Mit der Festsetzung soll eine Beeinträchtigung des Stadt- und Landschaftsbildes vermieden werden, indem für Dachaufbauten eine zurückhaltende Farbgebung vorgeschrieben wird, die sich gegenüber dem Himmel nicht wesentlich absetzt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigen

Aufgestellt: Lübeck, den 17.10.2016

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / SvK

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck



AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: BALTISCHE ALLEE/ GENIN-SÜD IM STADTTEIL ST. JÜRGEN

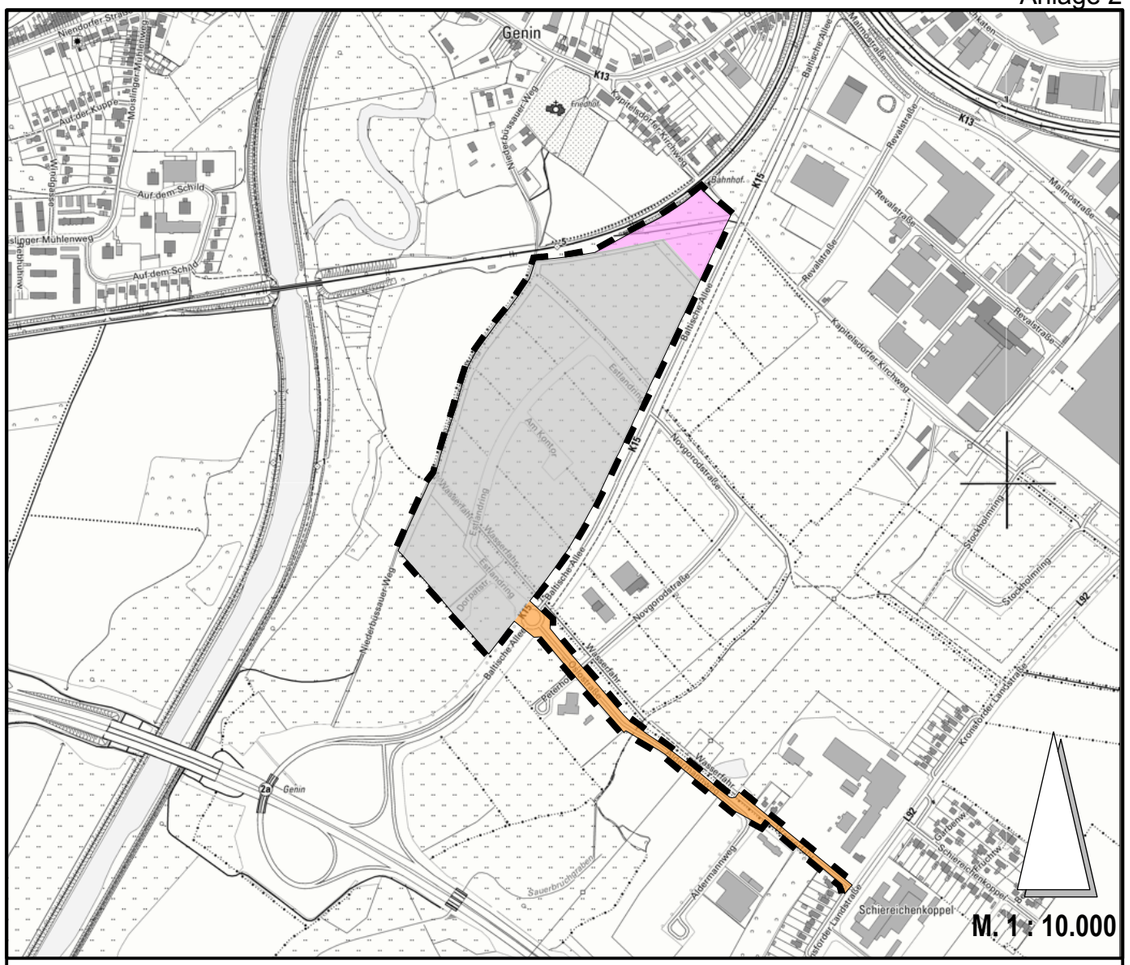
ZEICHENERKLÄRUNG:

- Sonderbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Hauptverkehrsstraße (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplan-änderung

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 610 Stadtplanung und Bauordnung

Stand des Verfahrens: Fassung zum abschlieÉenden Beschluss

Anlage 2



121. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: BALTISCHE ALLEE/ GENIN-SÜD IM STADTTEIL ST. JÜRGEN

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Hauptverkehrsstraße (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:

- Bahnanlagen (§ 5 Abs. 4 BauGB)

Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 610 Stadtplanung und Bauordnung

Stand des Verfahrens: **Fassung zum abschließenden Beschluss**

Anlage 3

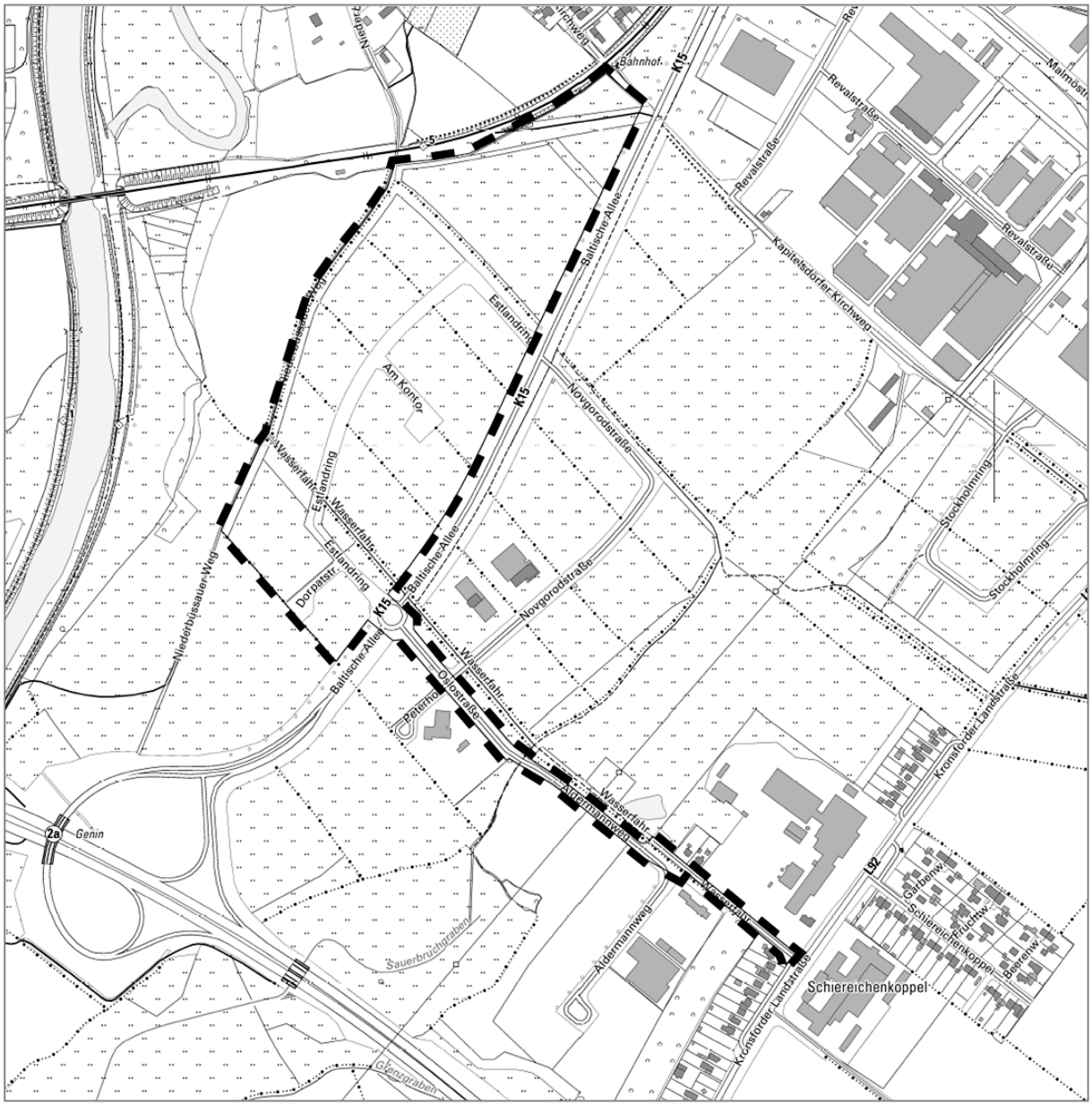
BEGRÜNDUNG

zur

121. Änderung des Flächennutzungsplans der Hansestadt Lübeck für den Bereich "Baltische Allee / Wasserfahr"

Stand: Fassung zum abschließenden Beschluss

Stand: 17.10.2016



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines 3
2. Lage und Geltungsbereich 3
2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung 3
2.2 Verkehrliche Erschließung 4
3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung 4
4. Ziele der 121. Änderung des Flächennutzungsplans 5
5. Rahmenbedingungen 6
5.1.1 Raumordnung und Landesplanung 6
5.1.2 Landschaftsplan 6
5.1.3 Flächennutzungsplan 7
5.1.4 Bebauungspläne 7
6. Planinhalt 7
6.1 Art der baulichen Nutzung 7
7. Umweltbericht 7
7.1 Ziele und Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung 8
7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -plänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung 8
7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 9
7.3.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen) 9
7.3.2 Schutzgut Boden/ Wasser 10
7.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt 12
7.3.4 Schutzgut Klima/ Luft 16
7.3.5 Schutzgut Landschaftsbild 18
7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 19
7.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 19
7.4 Hinweise für Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können 19
7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 20
7.6 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 20
7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 20
7.8 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben 20
7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung 21
8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 22
8.1 Verfahrensübersicht 22
8.2 Rechtsgrundlagen 23
8.3 Fachgutachten 23

1. Allgemeines

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wurde von der Bürgerschaft am 31.08./ 07.09.1989 beschlossen und am 17.08.1990 vom Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und mit dem 08.10.1990 wirksam. Er ist gültig in der Fassung der 119. Änderung/ Berichtigung vom 28.09.2016.

Grundlage der 121. Flächennutzungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

2. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet ist im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Schiereichenkoppel, gelegen. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 20 ha.

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Flächen der 121. Flächennutzungsplanänderung sind Teil des Gewerbegebiets Genin Süd, dessen gewerbliche Entwicklung in den 1970er Jahren begann. Das Gewerbegebiet ist derzeit das zweitgrößte zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiet der Hansestadt und ist zwischen Malmöstraße, Kronsforder Landstraße, Autobahn A 20 und der Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals gelegen. Die Entwicklung des Gewerbegebiets Genin Süd hat sich bislang nur auf den Flächen östlich der Baltischen Allee vollzogen.

Der zwischen der Baltischen Allee und dem Niederbüssauer Weg gelegene Teil des Plangebiets ist noch unbebaut und stellt sich als eine weitgehend ebene, landwirtschaftliche Brachfläche dar. Im südwestlichen Bereich sowie am West- und Nordrand der Fläche sind vereinzelte Knickstrukturen vorhanden. Im Norden befindet sich ein Umrichterwerk der Deutschen Bahn AG (Bahnstrom).

Die Oslostraße und der sich anschließende Aldermannweg erschließen den südwestlichen Bereich, die Straße Wasserfahr den südöstlichen Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes Genin Süd. Dazwischen war im derzeit geltenden Bebauungsplan eine Busschleuse vorgesehen, die eine Durchfahrt für den ÖPNV, aber nicht für allgemeine Verkehre ermöglichen sollte. Diese Busschleuse wurde bisher nicht realisiert, stattdessen wurde zwischen Oslostraße und Wasserfahr eine Anpflanzung vorgenommen.

Die Fläche der ehemaligen Ziegelei nördlich der Wasserfahr / westlich Kronsforder Landstraße liegt größtenteils brach und wird in Teilen gewerblich als offener Lagerplatz genutzt. Von dem ehemaligen Ziegeleigrundstück umgeben, befinden sich zwei Grundstücke mit eingeschossigen Einfamilienhäusern (Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12).

Die Grundstücke Kronsforder Landstraße Nr. 70 und Nr. 72 sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Die übrigen, östlich der Baltischen Allee gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen sind in den vergangenen Jahren größtenteils bereits bebaut worden. In den Bereichen Malmöstraße und Novgorodstraße prägen großmaßstäbliche Hallenbauten das städtebauliche Erscheinungsbild.

Entlang der Westseite der Kronsforder Landstraße ist eine straßenbegleitende Wohnnutzung vorhanden. Eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung setzt sich östlich der Kronsforder Landstraße in der Straße Schiereichenkoppel fort. Südlich der Siedlung Schiereichenkoppel befindet sich vis-à-vis der Einmündung der Straße Wasserfahr in die Kronsforder Landstraße ein Gewerbebetrieb.

Südlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 20. Westlich verläuft der Elbe-Lübeck-Kanal mit seinen Niederungsbereichen, im Weiteren schließt sich der Stadtteil Moisling an.

Im Norden bildet die Bahnlinie Hamburg – Lübeck eine deutliche Zäsur zum Siedlungsbereich von Alt-Genin. Letzterer wird insbesondere durch die denkmalgeschützte Kapitelskirche St. Georg, durch in Umnutzung befindliche Hoflagen sowie Einfamilienhausnutzungen geprägt.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Baltische Allee und die Kronsforder Landstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Flächen westlich der Baltischen Allee sind bislang verkehrlich noch nicht erschlossen.

Für die Gewerbeflächen östlich der Baltischen Allee übernimmt die Oslostraße die wesentliche Erschließungsfunktion. Die hieran anschließenden Straßen Peterhof und Novgorodstraße sind bereits vollständig hergestellt. Derzeit endet die Oslostraße im Osten in der Sackgasse Aldermannweg, wo eine Wendeanlage besteht.

Die von der Kronsforder Landstraße abzweigende Straße Wasserfahr erschließt das Grundstück der ehemaligen Ziegelei sowie zwei mit Einzelhäusern bestandene Grundstücke. Die Straße endet in einer Wendeanlage.

Eine Verbindung zwischen Oslostraße und der Wasserfahr bzw. der Baltischen Allee und der Kronsforder Landstraße ist derzeit nur in Form eines durchgängigen Geh- und Radweges vorhanden. Für den motorisierten Durchgangsverkehr ist eine Querung derzeit nicht möglich, beide Erschließungsstraßen enden als Sackgassen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist zwischen der Straße Wasserfahr über die Baltische Allee hinweg bis zum Niederbüssauer Weg ein Rad- und Fußweg angelegt, der im Weiteren bis nach Alt-Genin führt. Die Querung der Baltischen Allee ist als Unterführung angelegt.

Weiter nördlich verläuft zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße entlang der Novgorodstraße und im weiteren Verlauf durch die Ausgleichsflächen des Sauren Bruchs eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung.

Die ÖPNV-Erschließung entspricht nicht den Standards des aktuellen, 3. Regionalen Verkehrsplanes der Hansestadt Lübeck. Die Notwendigkeit einer ÖPNV-Erschließung ist im Zusammenhang mit den fortschreitenden Grundstücksvergaben und deren Nutzungen zu prüfen.

3. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

<u>Bisherige Darstellungen des Flächennutzungsplans:</u>

- Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“
- Grünfläche
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
- Hauptverkehrsstraße

<u>Zukünftige Darstellungen des Flächennutzungsplans:</u>

- Gewerbliche Baufläche
- Fläche für Bahnanlagen
- Hauptverkehrsstraße

4. Ziele der 121. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Jahr 2012 wurde ein „Gewerbeflächenkonzept für die Hansestadt Lübeck“[1] erarbeitet. Dieses benennt insbesondere einen Bedarf an größeren, zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen von mehr als 5 ha. Die Hansestadt Lübeck verfügt in dieser Kategorie lediglich über wenige Restflächen in bereits bestehenden Gewerbegebieten.

Das Plangebiet an der Baltischen Allee verfügt über eine sehr gute überregionale Anbindung an die Autobahnen A 20 und im weiteren Verlauf an die A 1. Die Flächen im Plangebiet bieten die Möglichkeit, auch größere zusammenhängende Gewerbegrundstücke zu entwickeln.

Der für das Plangebiet bisher geltende Bebauungsplan 17.56.01 - Genin Süd - weist westlich der Baltischen Allee eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel aus, die 2004 aufgrund eines konkreten Interesses zur Errichtung eines Möbelmarktes mit ergänzenden Einzelhandelsbetrieben beschlossen wurde. Durch die Entwicklungen an den Einzelhandelsstandorten Dänischburg und Herrenholz sind die seinerzeit in Genin Süd vorgesehenen Flächen für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung nicht mehr marktgängig. Eine Einzelhandelsentwicklung am Standort entspricht auch nicht mehr den Planungszielen der Hansestadt Lübeck.

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt daher, das Plangebiet als klassisches Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Planung ist geeignet, neue Kapazitäten für die Ansiedlung von externen oder die Erweiterung von bereits in Lübeck ansässigen Unternehmen zu schaffen.

Darüber hinaus ist es das Ziel der Planung, eine Änderung der Verkehrsführung im Bereich Genin Süd vorzubereiten. Da mehrere Verkehrsknotenpunkte an der Baltischen Allee in ihrer Leistungsfähigkeit bereits eingeschränkt bzw. überlastet sind, soll mit dem Bebauungsplan 17.57.00 die Schaffung einer weiteren Querverbindung zwischen Kronsforder Landstraße und Baltischer Allee vorbereitet werden. Hierzu soll die Sackgassenlage der Verkehrswege Oslostraße / Wasserfahr aufgehoben werden.

Die Hansestadt Lübeck hat 2015 das Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“ als Grundlage für die Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung der kommenden 15 Jahre erstellt. Bei der Auswahl der Flächen wurde eine Abgrenzung der Siedlungsentwicklung auch im Hinblick auf die Rahmenbedingungen für eine naturräumliche Aufwertung der Außenbereiche vorgenommen. Dabei wurden verschiedene Flächen in Hinblick auf ihre Standorteignung und Realisierbarkeit untersucht und kategorisiert. Im Süden der Hansestadt wurde der westliche Teilbereich des Suchraums G 7 („Genin Süd“, südöstlich Kronsforder Landstraße/ südlich Karkbrede bis zur A 20) als prioritär zu entwickeln (Kategorie 1) bewertet. Der südöstliche Teilbereich des Suchraums G 7 („Genin Süd“, beidseitig Karkbrede bis zur A 20) und der Suchraum G 8 („Niemark“, südwestlich der A 20 beidseitig der Kronsforder Landstraße) wurden als vorzuhaltende Gewerbeflächen (Kategorie 2) bewertet.

Beide genannten Suchräume G 7 und G 8 liegen außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 17.57.00. Derzeit besteht eine Anbindung dieser Flächen an das überörtliche Straßennetz (Baltische Allee, A 20) über die Kronsforder Landstraße und die Malmöstraße. Die Öffnung des Straßenzuges Kronsforder Landstraße – Wasserfahr – Oslostraße – Baltische Allee würde daher auch wesentlich zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung dieser Flächen beitragen und ihre Entwicklung begünstigen.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der vorgenannten Planungsziele ist die 121. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans

[1] NIW, Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck, Hannover, 07.11.2012

17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr -, da die Planungen auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umgesetzt werden können.

5. Rahmenbedingungen

5.1.1 Raumordnung und Landesplanung

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum II dargelegt. Der LEP 2010 weist in Schleswig-Holstein erstmals Landesentwicklungsachsen aus. Diese orientieren sich an den wichtigen überregionalen Verkehrstrassen. Auch die A 20 ist als Landesentwicklungsachse dargestellt. Gemäß LEP können an den Landesentwicklungsachsen in den Regionalplänen Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung festgelegt werden (Grundsatz). Diese sind insbesondere verkehrsintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind.

Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt den Bereich, in dem das Plangebiet liegt, als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung, die durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von u.a. gewerblichen Bauflächen dieser Aufgabe gerecht werden (Ziel der Raumordnung). Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung des Achsenraums, innerhalb dessen sich die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung im Wesentlichen vollziehen soll (Ziel der Raumordnung). Im Oberzentrum Lübeck sollen neue Industrie- und Gewerbeflächen ausschließlich dort entwickelt werden, wo eine tragfähige regionale Infrastrukturvorhanden ist (Grundsatz der Raumordnung). Aufgrund der vorhandenen guten innerstädtischen und der sehr guten überregionalen Anbindung über die Autobahnen A 20 und A 1 ist die Planung geeignet, den Wirtschaftsstandort zu stärken.

Der westlich angrenzende Bereich des Elbe-Lübeck-Kanals ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. Darüber hinaus sollen in diesen Bereichen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesen Gebieten besonders zu unterstützen und zu fördern (Grundsatz der Raumordnung).

Die mit der 121. Änderung des Flächennutzungsplans verfolgte Entwicklung gewerblicher Flächen mit guter bis sehr guter verkehrlicher Anbindung steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

5.1.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt selbst in keinem besonders wertvollen Landschaftsbereich, grenzt aber im Westen zum Elbe-Lübeck-Kanal an einen entsprechenden Bereich an.

Im gültigen Landschaftsplan sind in der Karte „Entwicklung“ (2008) die Flächen östlich des Niederbüssauer Wegs als „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“ dargestellt. Dieser Bereich wird von Knickstrukturen, die von der Baltischen Allee nach Nordwesten sowie entlang des Niederbüssauer Wegs verlaufen, gegliedert. Westlich des Niederbüssauer Wegs stellt der Landschaftsplan „Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dar. Der im Westen an das Plangebiet angrenzende Elbe-Lübeck-Kanal ist Teil einer Biotopverbundfläche gemäß § 1 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz.

Im Entwicklungskonzept Erholung ist der Niederbüssauer Weg als ergänzender Fuß- und Radwanderweg dargestellt.

Im Entwurf des thematischen Landschaftsplans „Klimawandel in Lübeck“ stellt die Karte „Frischgebiete und Erholung“ (September 2014) die Flächen entlang des Elbe-Lübeck Kanals als Kaltluftentstehungsgebiete und Luftaustauschbahn dar, die zu erhalten sind. Es handelt sich dabei um eine von zwei Hauptluftleitbahnen, die die Lübecker Innenstadt bei austauscharmen Wetterlagen mit Frischluft aus Kaltluftentstehungsgebieten versorgen.

5.1.3 Flächennutzungsplan

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, zuletzt geändert durch die 115. Änderung/ Berichtigung vom 24.09.2014, stellt den Bereich zwischen der Baltischen Allee und dem Niederbüssauer Weg als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Westlich angrenzend, zwischen Niederbüssauer Weg und Elbe-Lübeck-Kanal, ist eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Zwischen der Sonderbaufläche, der Bahnlinie und der Baltischen Allee ist „Grünfläche“ dargestellt.

Die Baltische Allee ist als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Den Bereich Oslostraße und Wasserfahr stellt der Flächennutzungsplan derzeit als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar.

5.1.4 Bebauungspläne

Für den Bereich der Flächennutzungsplanänderung besteht verbindliches Bauplanungsrecht durch die Bebauungspläne:

- 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) -
- 17.56.01 – Genin Süd

Der Bebauungsplan 17.56.01 setzt für den Bereich westlich der Baltischen Allee ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel und ein Gewerbegebiet fest. Der Bebauungsplan 17.56.00 setzt für den Bereich Oslostraße – Wasserfahr Straßenverkehrsflächen und zwischen dem Sondergebiet, der Bahnlinie und der Baltischen Allee eine Grünfläche fest.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Beabsichtigt ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung „Sonderbaufläche“ in „Gewerbliche Baufläche“. Die Darstellung der zwischen der Sonderbaufläche, der Bahnlinie und der Baltischen Allee gelegenen „Grünfläche“ soll zu „Bahnanlagen“ geändert werden. Der Straßenzug Baltische Allee - Oslostraße - Wasserfahr – Kronsforder Landstraße soll zukünftig als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt werden.

7. Umweltbericht

Für den Geltungsbereich der 121. Flächennutzungsplanänderung wird parallel der Bebauungsplan 17.57.00 aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt. Der vorliegende Umweltbericht entspricht in seinem Detaillierungsgrad daher der Flächennutzungsplanebene, die lediglich die Bodennutzung in ihren Grundzügen darstellt. Eine Detaillierung des Umweltberichts erfolgt im Bebauungsplan-verfahren.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird ein Grünordnerischer Fachbeitrag erarbeitet, dessen vorläufige Ergebnisse im vorliegenden Umweltbericht zusammenfassend dargestellt sind. Als Untersuchungsrahmen für den Umweltbericht liegen die in Kap. 8.3 genannten Gutachten vor.

7.1 Ziele und Darstellungen der Flächennutzungsplan-Änderung

Wesentliches Ziel der Planänderung ist die Darstellung von Gewerbeflächen und einer Hauptverkehrsstraße.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden ist festzuhalten, dass die durch die Bauleitplanung vorbereiteten Eingriffe bereits nahezu vollständig durch das geltende Bauplanungsrecht zulässig sind. Die einzige zusätzliche Versiegelung ergibt sich durch die geplante Straßenprofilerweiterung der nördlichen Oslostraße zwischen Baltischer Allee und Novgorodstraße. Hier besteht eine potenzielle Erweiterungsmöglichkeit für die Straßenverkehrsfläche nach Nord-Osten auf bislang als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächen. Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planänderung keine umfänglichen zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden. Für das Schutzgut Boden sind daher bis auf die genannte Ausnahme keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

7.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -plänen und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Übergeordnete Ziele

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1+7 BauGB). Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

Ziele des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck (2008)

Im gültigen Landschaftsplan (Karte 18.1c Entwicklung) sind für das Plangebiet und das Umfeld folgende Aussagen getroffen:

- für das geplante Gewerbegebiet: „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“;
- für die Flächen westlich des Niederbüssauer Weges, für die Dreiecksfläche zwischen Bahnlinie und Baltischer Allee, für Flächen am Knotenpunkt A 20 / Baltische Allee sowie für das Saure Bruch: „Fläche mit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes“ (pinkfarbene Schrägschraffur);
- für die Niederungsflächen am Elbe-Lübeck-Kanal: „gesetzlich geschützter Lebensraum“ (rote waagerechte Schraffur) sowie „Biotopverbundflächen“ (§ 15 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz, grüne Schrägschraffur),
- gesetzlich geschützte Knicks.

Thematischer Landschaftsplan Klimawandel in Lübeck (2013) und Themenkarte "Klima und Luftgüte"

Auswertung s. Kap. 7.3.4

Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung LEK (2010)

Im Entwicklungskonzept Erholung ist der Niederbüssauer Weg als ergänzender Fuß- und Radwanderweg dargestellt.

weitere Schutzgebiete/ Schutzobjekte (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmale)

- im Plangebiet vorkommende Knicks (s. Bestandsplan), geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG;
- im Plangebiet vorkommende Allee (s. Bestandsplan), geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG;
- Archäologische Schutzobjekte: s. Kap. 7.3.6
- Niederbüssauer Weg: derzeitige Prüfung des Denkmalwertes nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 DSchG „Gründenkmale“ durch Abteilung Denkmalpflege
- Nicht im Plangebiet, aber in der Nähe liegen die FFH-Gebiete: „Friedhofseiche Genin“ in ca. 200 m Entfernung sowie „Travetal“ in ca. 800 m Entfernung zu den geplanten Gewerbeflächen. Die Schutzgebietsziele werden dadurch nicht tangiert.

7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.3.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)

a) Bestandsdarstellung:

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes wird ausführlich in Kap. 2.1 der Begründung beschrieben.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird wenig für Erholungszwecke genutzt. Von besonderer Bedeutung ist jedoch die gut genutzte Fuß- und Radwegeverbindung von der Kronsforder Landstraße über die Wasserfahr / Oslostraße unter der Baltischen Allee durch einen Tunnel hindurch und dann weiterführend über die derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen des jetzigen Sondergebietes zum Fuß- und Radweg Niederbüssauer Weg, dann weiter über die gesicherte Bahnlinie nach Alt-Genin bzw. unter der Autobahnbrücke der A 20 weiter nach Westen.

Der Niederbüssauer Weg stellt eine sehr alte Wegeverbindung zwischen Genin und Niederbüssau dar und wird durch Spaziergänger genutzt. Er bildet eine Zäsur zwischen den landschaftlich hochwertigen Lebensräumen am Elbe-Lübeck-Kanal und den geplanten Gewerbeflächen.

Vorbelastungen:

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch Immissionen angrenzender Verkehrswege (u.a. BAB A 20, Hauptverkehrsstraßen, Bahnstrecke) beeinträchtigt. Für den Gesamtlärm ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches der Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm pegelbestimmend sind. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts werden an straßen- und schienennahen Bereichen innerhalb des Plangeltungsbereiches erreicht, so dass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden (s.u.).

b) Umweltauswirkungen der Planung

Erholungsfunktion:

Die erholungsbezogenen Rad- und Fußwegeverbindungen im Plangebiet können in Gänze erhalten werden. Dies betrifft insbesondere

- den Niederbüssauer Weg, der nicht in das Erschließungssystem des geplanten Gewerbegebietes einbezogen wird,
- die wichtige, vom motorisierten Verkehr unabhängige Querspange zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg (allerdings mit geänderter Trassenführung) sowie
- die durchgängige Rad- und Fußwegeverbindung Wasserfahr / Oslostraße zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße.

Emissionen/Immissionen:

Das Plangebiet ist bereits heute durch Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm vorbelastet. Die Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbewegungen auf öffentlichen Verkehrsflächen führen. Durch die Öffnung und den Ausbau des Straßenzuges Baltische Allee / Oslostraße/ Wasserfahr / Kronsforder Landstraße können sich Änderungen in der Verteilung der Verkehre ergeben. Die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen im Bereich Genin Süd und Niemark außerhalb des Plangebiets wird absehbar zu einer weiteren Zunahme der Verkehrsmengen führen. Mit diesen Entwicklungen steigen auch die Verkehrslärmimmissionen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind Festsetzungen zur Gliederung der Baugebiete hinsichtlich der Arten der zulässigen Betriebe erforderlich, um Schallimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung zu minimieren.

Die Immissionen durch Verkehrslärm (Schiene, Straße) machen es erforderlich, im Bebauungsplan Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz an Gebäuden, ggf. aktiver Schallschutz durch Schutzwände) zu treffen.

Da im Bebauungsplan Gewerbegebiete und keine Industriegebiete festgesetzt werden sollen, ist davon auszugehen, dass keine Betriebe entstehen, die geeignet sind, erhebliche Geruchsbelästigungen oder Auswirkungen durch Erschütterungen für die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung zu verursachen.

Bei Umsetzung bzw. Berücksichtigung der Festsetzungen sind voraussichtlich keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7.3.2 Schutzgut Boden/ Wasser

a) Bestandsdarstellung:

Topographie/Boden:

Ein großer Teil des Plangebietes liegt auf einer flachen Kuppe zwischen Niederbüssauer Weg und Baltischer Allee. Die Hochpunkte liegen bei ca. 13,50 m üNHN. Insbesondere nach Westen zum Elbe-Lübeck-Kanal fällt das Gelände stark ab.

Für den GOP zum Bebauungsplan 17.56.00 und 17.56.01 wurden die Aussagen des Sondergutachtens zum LBP A 20, Teilstrecke 1 (Ermittlung der Bodentypen unter Auswertung der Reichsbodenschätzung, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch 1996) ausgewertet und für die fehlenden Flächen sinngemäß ergänzt. Hierzu wurde u.a. das Baugrundgutachten herangezogen. Demnach sind im gesamten Plangebiet als Bodentyp Parabraunerden anzunehmen.

Parabraunerden sind als Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt zu bezeichnen, da keine besondere Seltenheit im Naturraum gegeben ist. Ein besonderes Potential als Standort für gefährdete Tier- und Pflanzenarten liegt nicht vor, da sie durch ihre Nutzung stark anthropogen überformt sind.

Als Grundlage für das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurden alle vorhandenen Bodendaten seit 1998 ausgewertet und durch aktuelle Bohrungen ergänzt. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild: Das Gebiet ist oberflächig durch bindige eiszeitliche Ablagerungen im Quartär aus einer Hauptdeckschicht meist aus Geschiebemergel, aber auch mit Beckenschluff und -tone geprägt. Örtlich enthalten diese bindigen Deckschichtenhorizonte auch geringmächtigere, sandig / kiesige Zwischenlagen. Unterlagert wird die bindige Deckschicht in weiten Teilen überwiegend aus Sanden. Sie können in wechselndem Maße von bindigen Zwischenlagen aus Schluff-Ton und Geschiebemergel unterbrochen werden. Im grünordnerischen Fachbeitrag ist der Bodenaufbau detailliert beschrieben.

Grundwasser:

Im gesamten Untersuchungsabschnitt wurden z.T. sehr unterschiedliche Grundwasserverhältnisse angetroffen. Aufgrund der Geschiebeböden konnten Stau- und Schichtenwasser sowie freie und teilweise auch leicht gespannte Grundwasserstände festgestellt werden. Allgemein gilt für das Plangebiet, dass das Grundwasser in den anstehenden Feinsanden geführt wird und z.T. unter den Becken- und den Geschiebeböden in gespannter Form auftritt.

Auf dieser bindigen Deckschicht, insbesondere im Bereich des Geschieberückens, treten niederschlagsabhängig auch örtliche Stauwasserbildungen auf. Lokal ist innerhalb der bindigen Bodenschichten durch wasserführende Sandeinlagerungen auch mit Schichtenwasser zu rechnen. Eine hydraulische Abhängigkeit zum nahegelegenen Elbe-Lübeck-Kanal konnte anhand der Erkundungstiefe z.T. bis 8 m unter Geländeoberkante nicht festgestellt werden. Daher ist anzunehmen, dass der freie Grundwasserstand deutlich tiefer liegt. Bei den angetroffenen Wasserständen handelt es sich überwiegend um Stau- und Schichtenwasser, das naturgemäß durch die anstehenden bindigen Böden beeinflusst wird und starken jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt (je nach Regenintensität deutliche höhere Stauwasserhorizonte). Zudem weisen die Feinsande eine hohe Kapillarität auf. D.h. Bodenwasser wird relativ lange gegen die Schwerkraft im Bodengefüge gehalten.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastungen:

Die bereits gewerblich genutzten Bereiche im Plangebiet sowie die Verkehrsflächen sind stark versiegelt. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind anthropogen überformt.

Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor. Auf dem Grundstück Kronsforder Landstraße 60-68 (ehemalige Ziegelei) befindet sich entlang der Straße „Wasserfahr“ die Altablagerung Nr. 102, Wasserfahr. Vor Erdarbeiten ist die Altablagerung fachgerecht zu beproben und zu bewerten. Im weiteren Bereich des Plangebiets sind kleinere Altablagerungen nicht auszuschließen. Durch das Ziegeleigewerbe sind undokumentierte Gruben durch die Entnahme von Ton und Lehm entstanden, die meist mit Abfällen wiederverfüllt wurden.

b) Umweltauswirkungen der Planung:

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier überwiegend Geschiebemergel und in Teilen Beckenschluffe. Die Eingriffe sind bereits unter dem derzeitigen Bauplanungsrecht

zulässig, sie wurden im Rahmen der rechtskräftigen Vorgänger-Bebauungspläne bilanziert und ausgeglichen.

Ein parallel zum Bebauungsplan erarbeitetes Regenwasserbewirtschaftungskonzept nach DWA-A 138 verfolgt einen dezentralen Versickerungsansatz mit dem Ziel, einen Großteil des Oberflächenwassers im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern. Dies minimiert die o.g. Auswirkungen auf vielfältige Weise.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planänderung keine umfänglichen zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden. Eine detaillierte Gegenüberstellung erfolgt im Bebauungsplanverfahren. Für das Schutzgut Boden sind daher keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Für das Schutzgut Wasser sind ebenfalls keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Aus Umweltsicht ist zu begrüßen, dass ein dezentrales Regenwasserbewirtschaftungskonzept umgesetzt werden soll.

7.3.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

a) Bestandsaufnahme:

Biotoptypen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 17.56.00 erfolgte eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung für den gesamten Planbereich. Der größte Teil der vorkommenden Biotoptypen wie die landwirtschaftlichen Nutzflächen, das Straßenbegleitgrün und Eingrünungen der Gewerbeflächen sind überwiegend anthropogen geprägt. Die Straßen sind zum größten Teil beidseitig mit Straßenbäumen bestanden (Baltische Allee, Oslostraße, Wasserfahr). Die zentralen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Bauerwartungsland) lagen scheinbar länger brach und wurden erst wieder im Sommer 2015 einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen. Die überwiegend Maisäcker zeigten einen relativ hohen krautigen Anteil im Unterwuchs. Große Teile der Ackerflächen werden derzeit als Bodendepots genutzt.

Die wertvollsten Biotopstrukturen im Plangebiet bilden die randlichen Knicks entlang der Wege sowie die bereits langjährig der Sukzession überlassenen Ausgleichsflächen westlich des Niederbüssauer Wegs im Übergangsbereich zur Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals. Das ehemals enge Knicksystem zwischen Niederbüssauer Weg und Baltischer Allee wurde bereits in Erwartung der umfänglichen Gewerbe- bzw. Sondergebietsausweisung stark ausgedünnt. Der rechtskräftige Bebauungsplan 17.56.01 bilanziert diesen Eingriff und es wurden umfängliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt.

Fauna:

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine faunistische Potenzialabschätzung für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und Amphibien erarbeitet. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können hier ausgeschlossen werden. Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate, die hier nicht vorhanden sind. Die Potenzialabschätzung ist Grundlage für die Artenschutzprüfung. Das Gebiet wurde am 02. Juli und 04. November 2015 begangen. Um speziellere Fragestellungen zu klären, wurde in der Zeit von Anfang März bis Ende Juni 2016 sieben ergänzende Bestandserfassungen im Gelände durchgeführt. Das vollständige faunistische Gutachten ist Bestandteil des Grünordnerischen Fachbeitrags. Nachfolgend eine Kurzdarstellung der Erkenntnisse:

Brutvögel:

Alle 54 potenziell vorkommenden *Brutvogelarten* (Gehölzbrüter, Offenlandarten und Arten mit großen Revieren) im Plangebiet sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommen potenziell vier Arten vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins gefährdet sind (Feldlerche, Wachtel, Wachtelkönig, Weißstorch) und weitere, die auf der Vorwarnliste verzeichnet sind (Neuntöter, Rebhuhn, Grünspecht, Kuckuck). Vier dieser Arten sind in Deutschland gefährdet. Vier weitere Arten werden nach der deutschen Roten Liste auf der Vorwarnliste geführt.

Bei den Begehungen konnten 25 Vogelarten tatsächlich festgestellt werden sowie 4 Vogelarten ausgeschlossen werden (Rebhuhn, Girlitz, Bluthänfling, Baumpieper).

Bei der Einschätzung wurde berücksichtigt, dass das Gebiet in der Zeit seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 1999 durch die Situation als „Bauerwartungsland“ weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und dadurch wahrscheinlich für einige der naturschutzfachlich besonders zu beachtenden Arten der offeneren Lebensräume wertvoller geworden ist, als es unter fortwährender landwirtschaftlicher Nutzung geblieben wäre.

Fledermäuse:

Das Untersuchungsgebiet bietet kein Potenzial für Fledermausquartiere. Es hat als Jagdhabitat für Fledermäuse nur an wenigen Stellen potenziell mittlere (Gehölzgruppe in der ELK-Niederung, Biotopstrukturen im Sauren Bruch Graben südl. Oslostraße) oder hohe Bedeutung (Biotopstrukturen im Sauren Bruch Graben nördl. Oslostraße). Diese Gebiete liegen nicht im Geltungsbereich bzw. am Rand und sind von der Überplanung nicht betroffen.

Haselmaus:

Lübeck-Genin liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Die Art nutzt relativ kleine Reviere (< 1 ha) und ist wenig mobil. Ortswechsel beschränken sich gewöhnlich auf wenige 100 m, daher ist ein Anschluss an größere Gehölze, z.B. Waldränder günstig. Das ist hier nicht der Fall, ein Vorkommen der Haselmaus ist daher unwahrscheinlich. Die relativ wahrscheinlichsten Bereiche sind die Knick- und Gehölzstrukturen beidseitig des Niederbüssauer Weges sowie am Bahndamm. Dort wurde 02. Juli, 04. November, 19. Dezember 2015 und 28. Februar 2016 intensiv nach Kobeln und Fraßspuren gesucht, jedoch keine gefunden. Auch weitere kursorische Suchen im Verlaufe der vogelkundlichen Begehungen im April und Mai erbrachten keine Hinweise. Das Vorkommen von Haselmäusen ist hier nicht anzunehmen.

Reptilien:

Potenziell vorkommende Reptilienarten sind die Zauneidechse, die Ringelnatter und die Blindschleiche, die alle besonders geschützt sind.

Der Bereich südlich Lübecks und somit auch das Untersuchungsgebiet gehört zu den Gebieten mit relativ großen Zauneidechsenvorkommen in Schleswig-Holstein. Das Untersuchungsgebiet bietet jedoch für diese Art keine der benötigten Habitatrequisiten wie unbewachsene Sandflächen oder Bereiche mit spärlicher Vegetation mit warmen Böden. Das Gebiet hat keine solcher wärmebegünstigten Habitate, die diese Art benötigt.

Die bevorzugten Lebensräume der Ringelnatter sind Uferbereiche und feuchte Niederungen sowie ungestörte Sonnplätze, die nur außerhalb des Plangebietes vorkommen (Saures Bruch, ELK-Niederungen). Die Blindschleiche könnte in der ELK-Niederung vorkommen sowie einzelne Exemplare in den benachbarten Knicks. Ein Vorkommen der Waldeidechse ist unwahrscheinlich.

Amphibien:

Das Saure Bruch und die ELK-Niederung bieten potenzielle Lebensräume für Kammmolch, Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch und Grasfrosch. Die vorhandenen Gewässer liegen außerhalb des Plangebietes. Bedeutende Landlebensräume kommen nicht vor. Die Trasse der Osloer Straße unterbricht den Biotopverbund entlang der Niederung. Die Straße verläuft auf einem Damm. Der Bachlauf wird über Regulierungsbauwerke durch ein Rohr durch den Damm hindurch geleitet. Die steilen Betonwände des Rohrdurchlasses erschweren die Querung für die Amphibien. Der Biotopverbund für Amphibien geschieht nur über den Damm hinweg.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

b) Umweltauswirkungen der Planung:

Vegetation:

Die wertvollsten Vegetationsstrukturen im Plangebiet – das sind die vorhandenen Knicks, die naturnahen Flächen westlich des Niederbüssauer Weges, das Feldgehölz am Südrand sowie die Straßenbäume- bleiben zum allergrößten Teil erhalten und werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (z.B. Erhaltungsfestsetzungen, Anlage von Knicksaumstreifen) dauerhaft gesichert. Auch die vorhandenen Straßenbäume bleiben erhalten. Ggf. könnte es durch den Ausbau des Kreisels an der Baltischen Allee zu vereinzelten Neuordnungen der Straßenbäume kommen, da hier die Querschnitte neu dimensioniert werden müssen. Die Straßenbäume sind allerdings noch so jung, dass sie verpflanzt werden können. Dies gilt auch für die Baumreihe auf dem privaten Gewerbegrundstück nördlich der Wasserfahr (Kirschen und Ahorn), die im Zuge der Straßenverbreiterung und der Knickneuanlage weichen müssen und an andere Standorte auf dem Grundstück verpflanzt werden können. Ggf. von Lärmschutzanlagen betroffene Straßenbäume an der Kronsforder Allee müssen nach Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

Fauna:

Wirkungen auf Vögel:

Durch den Verlust der Ackerflächen verlieren einige der potenziellen Brutvogelarten zumindest Teile ihres potenziellen Lebensraumes. Besonders betroffen sind davon diejenige Arten, die Ackerflächen oder die Gehölzsäume zu offenen Flächen nutzen (Feldlerche, Dorngrasmücke, Goldammer, Wachtel, Wachtelkönig, Jagdfasan). Diese Arten verlieren ihren Lebensraum. Die ökologischen Funktionen können erhalten bleiben, wenn aus bisher naturschutzfachlich wertlosem Acker Extensivgrünland geschaffen wird. Im Hinblick auf die besonders betroffenen Arten müssten neue, offene Landschaften geschaffen werden, z.B. extensiv gepflegtes Grünland oder naturschutzgerechter Ackerbau oder Ackerbrachen, die dann relativ schüttere Ruderalfluren sind.

Das Ausmaß der erforderlichen Fläche sollte sich an der relativ gefährdetsten Art, der Feldlerche, orientieren. Diese Art kommt mit 3 Revieren auf einer Fläche von ca. 3 ha vor. Die Ausgleichsfläche muss daher bei optimaler Gestaltung mind. ebenfalls 3 ha umfassen. Geeignet ist die Umwandlung der derzeit als Acker genutzten und ca. 4½ ha großen Pastorenkoppel in Extensivgrünland (s. Kap. 6.7.5 c)). Diese Maßnahme schafft auch neuen Lebensraum für Wachtel, Wachtelkönig und Fasan, die wie Feldlerchen in Extensivgrünland einen guten Ausweichlebensraum finden.

Der Wachtelkönig verliert mit der Grasflur im südlichsten Zipfel des Plangebietes einen Teil seines potenziellen Lebensraums. Der Hauptlebensraum, die Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals und die Flächen zwischen ELK und Niederbüssauer Weg, bleibt als potenzielle Fortpflanzungsstätte des Wachtelkönigs erhalten. Die Schaffung von Extensivgrünland im Bereich der o.g. Pastorenkoppel erweitert für den Wachtelkönig den Lebensraum, so dass der Verlust des o.g. kleinräumigen Teilgebietes am südlichen Planrand kompensiert wird.

Die anderen Arten sind nur wenig oder nicht betroffen, denn die Gehölze und halboffenen Habitate bleiben erhalten bzw. sind durch die bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen westlich des Niederbüssauer Weges bereits geschaffen, so dass die ökologischen Funktionen weiterhin erhalten sind.

Wirkungen auf Fledermäuse:

Potenzielle Quartierbäume werden nicht beeinträchtigt. Die potenzielle Nahrungsfläche wird nicht verkleinert, da Ackerflächen nur sehr geringe Bedeutung als Nahrungshabitate für Fledermäuse haben. Maßnahmen zum Schutz der Vögel führen auch bei dieser Artengruppe zu Verbesserungen der Situation.

Wirkungen auf Reptilien:

Die potenziellen Kernlebensräume der Blindschleiche und der Waldeidechse (Saures Bruch und ELK-Niederung) liegen außerhalb des Plangebietes und bleiben erhalten.

Wirkungen auf Amphibien:

Die potenziell vorkommenden Amphibienarten verlieren durch die Planung keine bedeutenden Teile ihrer Lebensräume. Durch die voraussichtliche Verkehrszunahme auf der Oslostraße könnte es jedoch zu verstärkter Mortalität bei Wanderbewegungen entlang der Niederung kommen, Umfang und Zeitpunkt der Zunahme der Verkehrsbelastungen ist jedoch derzeit nicht absehbar. Dies hängt im Wesentlichen von der Entwicklung bzw. Nichtentwicklung planexterner Flächen süd-östlich der Kronsforder Landstraße bzw. Niemark ab. Insofern ist die Beeinträchtigung der Amphibienwanderungen z.Zt. nicht sicher einzuschätzen.

Das Artenschutzgutachten führt aus, dass der vorhandene Rohrdurchlass unter der Oslostraße in seiner derzeitigen Ausführung als Querungshilfe ungeeignet ist und amphibienfreundlicher gestaltet werden könnte. Die senkrechten Betonwände in den Durchlassbauwerken müssen zu Rampen gestaltet werden, damit Amphibien den Rohrdurchlass überhaupt nutzen können. Diese Option ergibt sich unabhängig von den tatsächlichen und prognostizierten Verkehrszahlen, so dass für diese Optimierungsmaßnahme keine weiter gehende gutachterliche Untersuchung erforderlich ist. Entscheidend ist, dass eine Querungshilfe in artgerechter Ausführung überhaupt vorhanden ist bzw. zeitnah hergestellt werden kann.

Straßenbaulastträger und gleichzeitig Eigentümer der Niederungsgrundstücke ist die Hansestadt Lübeck selbst. Damit ist sichergestellt, dass eine entsprechende Ertüchtigung im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen zum Ausbau des Straßenzuges Oslostraße – Wasserfah vorgenommen wird, und zwar bereits vor der tatsächlichen Öffnung des Straßenzuges für den Durchgangsverkehr und der damit verbundenen zu erwartenden Frequenzerhöhung. Somit kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (s.u. Artenschutzprüfung) ausgeschlossen werden.

Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Querungshilfe sind zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck abzustimmen. In einem zweiten Schritt ist dann nach Öffnung des Straßenzuges für den Durchgangsverkehr die Wirksamkeit der Querungshilfe zu überprüfen.

Erforderlichenfalls sind dann nachsteuernd weitere Maßnahmen zu treffen (s. auch Kap. 6.11).

Die Artenschutzprüfung (die ausführliche Prüfung ist im Grünordnerischen Fachbeitrag dargelegt) kommt zusammen fassend zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich zum Eintreten von Verboten des § 44 Abs.1 BNatSchG (Tötungen von Amphibien, Lebensraumverluste von Vogelarten des Offenlandes) kommt. Dies betrifft die Fortpflanzungsstätten von brütenden Vögeln des Ackers und dessen Säumen, die voraussichtlich so beschädigt werden, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. Die anderen Vogelarten sind voraussichtlich weniger betroffen. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen, Haselmäusen und Teichmolch werden nicht beschädigt.

Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben.

Mit der Schaffung von Extensivgrünland auf Ackerflächen im Bereich der Pastorenkoppel (s. Kap. 6.7.5 c)) können die ökologischen Funktionen der betroffenen Vögel erhalten bleiben. Andere Arten würden ebenfalls von diesen Maßnahmen profitieren. Das Tötungsrisiko von Amphibien durch vermehrten Verkehr auf der Oslostraße kann minimiert werden, in dem das bestehende Durchlassbauwerk amphibienfreundlich ausgebaut wird.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Eine detaillierte Zusammenstellung des ermittelten Kompensationsbedarfs und der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen findet sich im Umweltbericht zum Bebauungsplan. Im Ergebnis kann die Bilanz für verloren gehende Knicks durch die geplanten Knickneuanlagen im Geltungsbereich und auf externen Flächen ausgeglichen werden kann. Bei den Feldgehölzen verbleibt ein Defizit, welches auf planexternen Ausgleichsflächen kompensiert werden kann. Die Verschlechterungen für Offenlandbewohner können durch die Schaffung von 4,5 ha Extensivgrünland kompensiert werden.

7.3.4 Schutzgut Klima/ Luft

Klima:

Der Landschaftsplan stellt die Lübecker Klimasituation in sechs unterschiedlichen Klimatoptypen dar. „Klimatope“ sind die Kleinklimate relativ klar umgrenzter Teilgebiete der Stadtlandschaft, die aufgrund ihrer spezifischen Oberflächen- und Nutzungsstruktur jeweils unterschiedliche Klimaverhältnisse entwickeln. In der Zusammenschau stellen alle Klimatope das Lübecker Lokalklima, d. h. das Klima der bodennahen Luftschicht dar.

Das Plangebiet vereint mehrere Klimatoptypen:

- Klimatoptyp „Industrie und Gewerbeklima“ mit relativ hohen Tagestemperaturen (Aufheizung) und Abkühlung durch Wärmeabstrahlung in der Nacht.
- Klimatoptyp „Klima über landwirtschaftlichen Flächen“ mit vergleichsweise hohen Windgeschwindigkeiten sowie tagsüber einer starken Erwärmung und starken Nachtabkühlung (Kaltluftentstehung).
- Klimatoptyp „Klima über Wasserflächen und Niederungen“: Hohe Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten, Nebelbildung, relativ geringe Tagestemperaturen und hohe Nachttemperaturen. Bedeutung als

Kaltluftentstehungsgebiete in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion für Siedlungsgebiete

Gefährdet sind diese Klimatoptypen generell durch eine Verringerung des Gehölzanteils sowie durch bauliche Verdichtung sowie Nutzungsintensivierungen.

Im Hinblick auf den Klimawandel in Lübeck wird im Textteil des thematischen Landschaftsplans "Klimawandel in Lübeck, Anpassung der Landnutzung an den Klimawandel in Lübeck" (Entwurf) festgestellt, dass an verschiedenen Lübecker Wetterstationen im letzten Jahrhundert ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur bis zu 0,7°C ermittelt wurde. Bis zum Ende des 21. Jahrhunderts ist mit einer durchschnittlichen Temperaturzunahme von 2°C zu rechnen. Die Anzahl der Sommertage hat sich in Lübeck seit 1900 verdoppelt.

Gleichzeitig haben die sommerlichen Niederschläge in Lübeck bis heute um 15 % zugenommen. In Zukunft ist aber eher mit einer Abnahme der sommerlichen und einer Zunahme der winterlichen Niederschläge auch in Lübeck sowie mit mehr Starkregenereignissen zu rechnen.

Die thematischen Karten machen für den direkten Geltungsbereich keine Aussagen, aber für den angrenzenden Elbe-Lübeck Kanal mit den begleitenden Niederungsbereichen:

- Karte 5.1 Lübecker Südwesten: Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen: „Niederungen und Feuchtgebiete erhalten“,
- Karte 7 Frischluftgebiete und Erholung: „Kaltluftentstehungsgebiete und Luftaustauschbahnen erhalten“. Hierbei handelt es sich um eine von zwei Hauptluftleitbahnen, die die Lübecker Innenstadt bei austauscharmen Wetterlagen mit Frischluft aus Kaltluftentstehungsgebieten versorgen.

Luft:

Gemäß der Themenkarte „Klima und Luftgüte in der Hansestadt Lübeck bewertet anhand des Luftgüteindexes“ liegt das Plangebiet in einem Übergangsbereich von mittlerer Luftqualität (Luftgüte-Index 1,3-1,5) im Norden und von hoher Luftqualität (Luftgüte-Index 1,6-1,8) im Süden (dreistufige Skala).

b) Umweltauswirkungen der Planung:

Durch die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen, verbunden mit einer Neuordnung der Verkehrsbeziehungen, ist mit einer generellen Zunahme der Verkehrsbelastung im Plangebiet zu rechnen. Von einer Erhöhung der Verkehrsmenge könnten potenziell insbesondere die Wohnnutzungen an der Kronsforder Landstraße und der Wasserfahr durch eine Erhöhung der Luftschadstoffemissionen (Schadgase, Rußpartikel, Staub) betroffen sein. Ein im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstelltes Luftschadstoffgutachten kommt zusammen fassend zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe können vermieden bzw. gemindert werden, wenn im Bebauungsplan nur solche Betriebe als zulässig festgesetzt werden, die hinsichtlich ihres Emissionspotenzials als nicht erheblich belästigend einzustufen sind. Hinsichtlich einer möglichen Luftschadstoffbelastung ist zu berücksichtigen, dass die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Luftreinhaltung vorsehen müssen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Maßnahmen zum Schutz vor oder zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen sind nicht erforderlich. Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7.3.5 Schutzgut Landschaftsbild

a) Bestandsdarstellung:

Die derzeitige Nutzung bzw. die sukzessive Entwicklung der Gewerbeflächen ist ausführlich in Kap. 2.1 dargestellt. Eine derzeitige stadträumliche Zäsur in der baulichen Entwicklung bildet die Baltische Allee. Die Flächen westlich der Baltischen Allee werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und bilden eine große zusammenhängende Ackerfläche, die durch eine leichte Kuppenlage geprägt wird und randlich durch Knicks sowie durch die grüne Kulisse der Baltischen Allee gerahmt wird. Die temporären Bodendepots geben Hinweise auf die zukünftigen Bautätigkeiten. Die ehemals diesen Raum klammernden engmaschigen Knickstrukturen wurden bereits in Vorbereitung der gewerblichen Nutzung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans in den letzten Jahren gerodet. Der westlich flankierende Niederbüssauer Weg bildet mit seiner Redderstruktur den Übergang in die naturnah geprägten Hangbereiche und Niederungen des ELK bzw. der Stecknitzniederung. Hier wurden bereits umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen realisiert und die Flächen befinden sich in fortschreitender Sukzession mit Hochstaudenbereichen und teilweise bereits gut entwickelten flächigen Gehölzstrukturen. Eine Ausnahme bildet die sog. Pastorenkoppel (Flurstück 9/1), die derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird. Der Kanal wird beidseitig von Leinpfaden begleitet, wobei nur die Verbindung am westlichen Ufer genutzt wird.

Nach Norden bildet die Bahnlinie Hamburg – Lübeck eine deutliche Zäsur zum Siedlungsbereich von Alt-Genin. Nach Süden wird der überwiegend landwirtschaftlich genutzte Landschaftsraum durch die Verkehrsachse der BAB A 20 zerschnitten.

Die Flächen östlich der Baltischen Allee sind mittlerweile fast flächendeckend als Gewerbegebiet erschlossen und mit überwiegend großmaßstäblichen Hallen bebaut. Die Straßenräume der Novgorodstraße und der Oslostraße sind überwiegend zweireihig von Straßenbäumen gesäumt. Das Saure Bruch mit überwiegend feucht geprägten Vegetationsbereichen durchzieht die gewerblichen Strukturen von Süd-West nach Nord-Ost.

Prägend für den Straßenzug Oslostraße / Wasserfahr ist ein durchgängiger, teilweise beidseitiger Knick bzw. linearer Gehölzstreifen, der den vorhandenen Rad- und Fußweg säumt.

b) Umweltauswirkungen der Planung

Mit der baulichen Entwicklung auch auf der westlichen Seite der Baltischen Allee wird eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes einhergehen. Die landschaftliche Prägung des Gebietes wird durch stark baulich geprägte Strukturen mit einem hohen Versiegelungsgrad und großmaßstäblichen Gebäudekubaturen abgelöst. Diese Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurden bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitet und bilanziert und die Kompensation durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsfestsetzungen gesichert.

Diese werden in die vorliegende Bauleitplanung übernommen. Hierzu zählen insbesondere die im Zuge des Bebauungsplans zu treffende Erhaltungsfestsetzungen für die rahmenden Gehölzstrukturen (Knicks und Redder), die Sicherung und Entwicklung des hochwertigen und vielfältigen Elbe-Lübeck-Kanal-Naturraumes, dem für das Landschaftserleben eine hohe Bedeutung zukommt, sowie Anpflanzfestsetzungen für die privaten Gewerbeflächen. Diese Maßnahmen können durch die sichtverschattende Wirkung erheblich zur Gliederung und Einbindung der neuen Baustrukturen beitragen, so dass diese von der tiefer gelegenen Niederung (Erholungsraum) nicht einsehbar sind. Die vorhandene Erholungsinfrastruktur (Wege) kann als Grundlage für das Landschaftserleben erhalten und ergänzt werden.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Bei Berücksichtigung von Bepflanzungsmaßnahmen im Bebauungsplan (Straßenbäume, Bepflanzungen der Gewerbegrundstücke und Stellplatzflächen mit Bäumen und Sträuchern, Knickneuanlagen mit Saumstreifen) sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

7.3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologische Funde: Im ehemaligen Planungsbereich für das Möbelhaus Dodenhof wurden 2007 umfangreiche archäologische Beobachtungen und Grabungen durchgeführt, die zur Aufdeckung der bisher frühesten Siedlungsbefunde im Lübecker Bereich geführt haben, deren Funde in der überregionalen Forschung Beachtung gefunden haben. Diese Grabungen können als abgeschlossen gelten, die Flächen wurden damals baureif übergeben. Auch im Verlauf des zurückliegenden Autobahnbaus der A 20 sind bereits zahlreiche archäologische Fundstellen im Bereich des Niederbüssauer Wegs dokumentiert worden, die zu den ältesten, im Lübecker Raum überhaupt bisher bekannten, Siedlungsbereichen gehören. Es ist davon auszugehen, dass sich in den weiteren, nicht untersuchten Bereichen des Bebauungsplanes noch entsprechende Befundsituationen befinden können, die vor Baumaßnahmen eine vorherige archäologische Prospektion und eventuelle Ausgrabung, Dokumentation und Bergung notwendig machen.

Mit dem Niederbüssauer Weg grenzt im Nordwesten ein mit hoher Wahrscheinlichkeit in die Vorgeschichte zurückreichender Fernverkehrsweg an das Gebiet des Bebauungsplans an, der entlang der Hangkante des abfallenden Geländes zum Elbe-Lübeck-Kanal und damit entlang des alten Tals der Stecknitz verläuft. Aufgrund der Lage, der Wegestruktur und den bereits gesicherten und noch zu erwartenden archäologischen Funden im Verlauf des Weges, kann angenommen werden, dass es sich bei dem durch den vorliegende Bebauungsplan betroffenen Wegeabschnitt des um einen Teil einer Lübeck umgebenden komplexen "Altwegestruktur" handelt. Eine Erfassung und Prüfung des Wegeabschnittes hat auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 Nr. 3 DSchG "Gründenkmale" zu erfolgen, die aber nur im Kontext mit der Erfassung des gesamten "Altwegenetzes" betrachtet werden kann. Aufgrund der Menge und der Komplexität der zu bewertenden Gesamtstruktur ist der Unteren Denkmalbehörde eine genaue Bestimmung des Schutzumfangs auf absehbare Zeit daher nicht möglich.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Wenn mit eventuellen Befunden sorgsam umgegangen wird, entsteht kein Kompensationsbedarf.

7.3.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

7.4 Hinweise für Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden, vermindert und ausgeglichen werden können

- Einhaltung von Schutzfristen gem. § 39 Abs. 5 und § 44 BNatSchG,
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen,
- Berücksichtigung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen,

- Neupflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken im Plangebiet,
- Dachbegrünung,
- Knickneuanlage und Anlage von Knickschutzstreifen,
- Anlage von Extensivgrünland.

7.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtumsetzung der Planung hätten die bestehenden rechtskräftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans weiter Bestand, d.h. das Plangebiet könnte auch ohne die Planänderung großflächig bebaut werden. Der Versiegelungsgrad wäre identisch. Die Straßenzüge Wasserfahr und Oslostraße blieben Sackgassen, die Verkehrsbelastung würde voraussichtlich annähernd gleich bleiben. Es käme voraussichtlich zu keinen Verschlechterungen der Wanderungsbewegungen der Amphibien im Sauren Bruch. Es könnten ca. 500 m Knicks erhalten bleiben.

7.6 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangebietes kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen (Zurückführung der derzeitigen Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel in klassische Gewerbeflächen sowie Schaffung einer Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße durch die Aufhebung der derzeitigen Sackgassenlage der Verkehrswege Wasserfahr / Oslostraße) und auf der Grundlage des langjährig gesetzten Ziels einer großflächigen Gewerbeansiedlung in Genin-Süd keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Eine Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen, die beim geplanten Bauvorhaben nicht zu erwarten sind.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Knicks, Feldgehölzen und Extensivgrünland) sind allgemein anerkannt und erprobt, so dass keine vernünftigen Zweifel daran bestehen, dass sich die intendierten Entwicklungsziele tatsächlich einstellen werden.

Im Hinblick auf die Zunahme des Verkehrsaufkommens im Straßenzug Wasserfahr/Oslostraße wurde in Kap. 6.4.3 ausgeführt, dass das derzeitige Durchlassbauwerk unter der Oslostraße keine oder nur eingeschränkte Amphibienquerung zulässt und durch Ausbildung von Rampen deutlich optimiert werden kann. Diese technische Umbaumaßnahme kann bereits im Vorfeld der tatsächlichen Straßenöffnung sowie der damit verbundenen Frequenzerhöhung vorgenommen werden und damit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließen.

Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Querungshilfe sind zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck abzustimmen. In einem zweiten Schritt (Monitoring) ist dann nach Öffnung des Straßenzuges für den Durchgangsverkehr die Wirksamkeit der Querungshilfe zu überprüfen. Erforderlichenfalls sind dann nachsteuernd weitere Maßnahmen zu treffen.

7.8 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben

Zur Abschätzung der Vorhabenwirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans ist die Bestandsdatenlage ausreichend sowie die Prognose in hinreichender Genauigkeit möglich. Grundsätzlich ist auf der Ebene des Flächennutzungsplans eine Abschätzung der

Vorhabenwirkungen nur anhand der Darstellungen sowie nach den Aussagen der Begründung möglich.

7.9 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Flächennutzungsplanänderung verfolgt das Ziel der Zurückführung der derzeitigen Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel in klassische Gewerbeflächen sowie der Schaffung einer Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße durch die Aufhebung der derzeitigen Sackgassenlage der Verkehrswege Wasserfahr / Oslostraße.

Es wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung wurde zweistufig erarbeitet: im Umweltbericht erfolgt möglichst komprimiert die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der jeweiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Im grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan wurden einzelne Aspekte der Bewertung detaillierter betrachtet sowie insbesondere die faunistischen Belange und die Artenschutzprüfung vertiefend dargestellt. Im Fachbeitrag erfolgt auch eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Überprüfung, welche der bereits rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Vorgänger-Bebauungspläne bis 2016 umgesetzt wurden. Diese Überprüfung bildete eine wichtige Voraussetzung für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die verschiedenen Teilbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne sowie die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs. Es sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Schallschutzfestsetzungen sowohl für die Bestandsgebiete als auch für die neuen Gewerbegebiete hinreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird durch die Erhaltung der für die naturnahe Erholung relevanten Gebiete westlich des Niederbüssauer Weges sowie von wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen nicht beeinträchtigt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Wasser zeigte die Bilanzierung, dass durch die Planänderung keine wesentlichen zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden (Ausnahme: Erweiterung nördliche Oslostraße) und insofern nur in geringfügigem Umfang Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Aus Umweltsicht ist zu begrüßen, dass ein dezentrales Regenwasserbewirtschaftungskonzept angestrebt wird.

Erheblicher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht insgesamt ca. 500 m Knick und ca. 2.300 m^2 Feldgehölze entfallen. Zudem sind von der Planung Lebensräume von Offenlandarten betroffen. Dies war allerdings auch durch die Vorgänger-Bebauungspläne gegeben, wurde in dem damaligen Verfahren jedoch nicht thematisiert. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich zum Eintreten von Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungen von Amphibien, Lebensraumverluste von Feldlerchen) kommt. Dies betrifft die Fortpflanzungsstätten von brütenden Vögeln des Ackers und dessen Säumen, die voraussichtlich so beschädigt werden, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. Die anderen Vogelarten sind voraussichtlich weniger betroffen.

Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen, Haselmäusen und Teichmolch werden nicht beschädigt.

Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleibt. Dies erfolgt mit der Schaffung von Extensivgrünland auf Ackerflächen im Bereich der Pastorenkoppel westlich des Niederbüssauer Wegs. Andere Arten würden ebenfalls von diesen Maßnahmen profitieren. Das Tötungsrisiko von Amphibien durch vermehrten Verkehr auf der Oslostraße kann durch Leitsysteme und Querungshilfen vermindert werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind keine wesentlichen zusätzlichen Verschlechterungen durch die Planänderung zu erwarten.

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Aufstellungsbeschluss zur 121. FNP-Änderung ist am 06.07.2015 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst worden.

Planungsanzeige gem. § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz u. landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 04.04.2016 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 25.05.2016 werden keine Bedenken gegenüber der Planung zum Bebauungsplan 17.57.00 vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.04.2016 bis einschließlich 22.04.2016 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer Erörterungsveranstaltung am 19.04.2016 über die Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit 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 zur Änderung des Flächennutzungsplans ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 18.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.04.2016 aufgefordert. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme jeweils Fristverlängerungen bis zum 15.04.2016 eingeräumt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 27.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.09.2016 aufgefordert. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme jeweils Fristverlängerungen bis zum 16.09.2016 eingeräumt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Die Öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplan-Änderung hat nach der Bekanntmachung vom 26.07.2016 in der Zeit vom 03.08.2016 bis 02.09.2016 stattgefunden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zur Änderung des Flächennutzungsplans ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

8.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO vom 16. März 2015 (GVOBl. S 96)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)

8.3 Fachgutachten

Zur FNP-Änderung wurden folgende Gutachten erstellt:

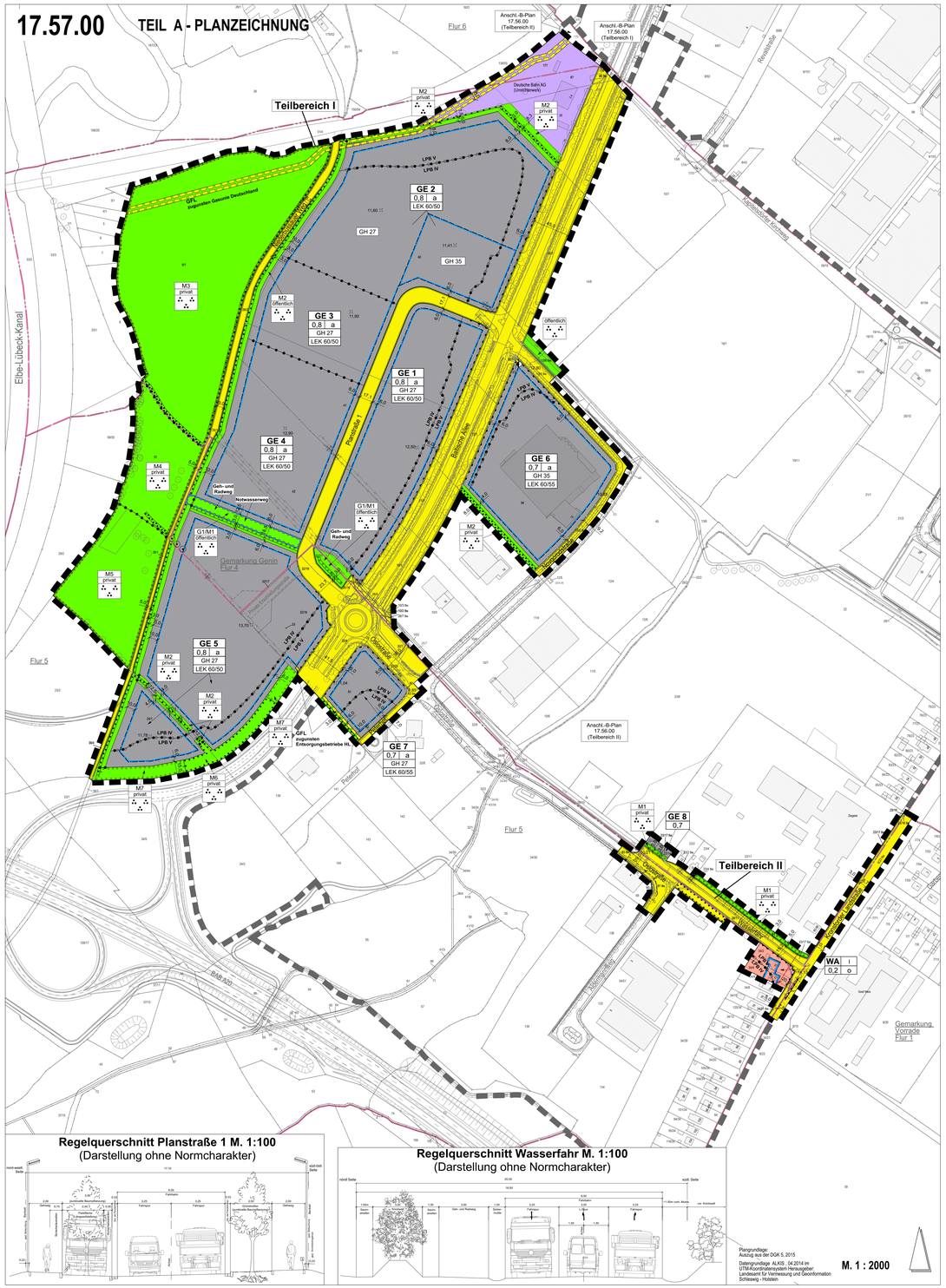
- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 17.57.00; Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, auf der Grundlage vorhandener Kartierungen im Rahmen der bestehenden Bebauungsplanung (s.o.) und aktueller Bestandserhebungen;
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 17.56.01 Gewerbegebiet Genin Süd, Büro TGP, Lübeck 10/2004; im GOP Auswertung der Quellen: „Sondergutachten zur Ermittlung der Bodentypen unter Auswertung und Bearbeitung der Reichsbodenschätzung zum LBP BAB A 20, Teilabschnitt A1-L92, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1994“ sowie „Zuarbeit Boden zum Grünordnungsplan Gewerbegebiet Genin Süd, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1996“;
- Grünordnerischer Fachbeitrag mit integrierter faunistischer Potenzialabschätzung und vorläufiger artenschutzfachlicher Betrachtung zum Bebauungsplan 17.57.00, Büro Andresen in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Lübeck/Hamburg 06/2016 mit Ergänzung vom 06.10.2016;

- Gutachtliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen für die abwassertechnische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes Genin Süd, Büro Lehners + Partner, Lübeck 1999;
- Baugrunduntersuchung Neubau Bauhaus Fachcentrum Lübeck Dodenhof, Ing.büro für Geotechnik, Worms 11/2010;
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum Bebauungsplan 17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr -, Ingenieurbüro Lehners und Wittorf, Lübeck 2016;
- Erschließungsplanung – Vorplanung – für den Straßenbau der Planstraße 1 sowie die Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahr / Kronsforder Landstraße, Ingenieurbüro Höger und Partner, Eutin 2016;
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin Süd – , shp Ingenieure, Hannover 05/2015;
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin Süd – Stellungnahme zu weiteren Entwicklungen - , shp Ingenieure, Hannover 05/2016;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ Geräuschkontingentierung, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00: Verkehrsgeräuschimmissionen, Gesamtlärm, Akustik Labor Nord, Kiel 06/2016, mit Ergänzung vom 13.10.2016;
- Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“, Ausbau der Straße „Wasserfahr“, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016 , mit Ergänzung vom 20.09.2016;
- Luftschadstoffuntersuchung nach RLuS 2012 zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016

Lübeck, den 17.10.2016
Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
5.610.2 Bebauungsplanung und Projektentwicklung

in Zusammenarbeit mit
claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und
Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

17.57.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die
- Baunutzungsverordnung der Bekanntmachung und die Durcsetzung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. December 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

FESTSETZUNGEN

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

- GE — Gewerbegebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

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

- z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- GH — Gebäudehöhe in Metern bezogen auf NHN, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2; § 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche / Private Grünfläche
- Parkanlage

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 0,5 53 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- LPB — Lärmpegelbereiche (gem. textl. Festsetzungen)
- LM 60/45 — Lärmemissionskontingent (tagsnachts) (gem. textl. Festsetzungen)
- LPB V — Lärmschutzwand (gem. textl. Festsetzungen)

Kennzeichnungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs anderer Bebauungspläne
- ⊥(± 5.50 — vorhandene Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
- ⊥o (± 5.50 — vorhandene Straßenhöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
- Wegfallende Bäume
- Wegfallender Knick
- Bestandsdüsme

Planunterlage

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- Flurstücksgrenzen
- z.B. 27/2 — Flurstücksbezeichnung
- Gemarkungsgrenzen

Nachrichtliche Übernahme

- Oberirdische Bahnanlagen
- Anbauverbotszone (§ 29 (1) und (2) StrWG)

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

1.2 In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 dies Gewerbegebiets sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.3 Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordnet Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Servicleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der 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)

1.4 In den nachfolgend aufgeführten Teilgebieten des Gewerbestreifens sind weitere Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 (siehe Hinweis F) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden (Nachweisverfahren siehe Hinweis G).

Tabelle 1: Emissionskontingente

Kontingent	Teilgebiet	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]
1	GE 1	60	50
2	GE 2	60	50
3	GE 3	60	50
4	GE 4	60	50
5	GE 5	60	50
6	GE 6	60	55
7	GE 7	60	55

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.5 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse III und IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG -der Kommission für Anlagensicherheit" (Fassung November 2010) zuzuordnen sind oder in denen Anzeien verwendet wird, sind im Gewerbegebiet unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.6 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse II des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit" (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4, GE 6, GE 7 des Gewerbegebiets unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.7 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse I des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit" (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in dem Teilgebiet GE 2 des Gewerbegebiets unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.8 Unzulässig sind in den in den Ziffern 1.5 bis 1.7 genannten Teilgebieten jeweils auch Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindizes der dort vorhandenen Stoffe gemäß Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit" (Fassung November 2010) den jeweiligen unzulässigen Abstandsklassen zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können in den in den Festsetzungen 1.5 bis 1.7 genannten Teilgebieten Betriebe der jeweils nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen nachgewiesen wird, dass ein geringerer Schutzabstand ausreichend ist. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

3.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in den Teilgebieten des Gewerbegebiets durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung durch die Begrünung von Dachflächen im Verhältnis 2:1 (d.h. 2 m² Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1:200 (d.h. Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)), je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3.2 Ausnahmsweise kann auf maximal 10 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 3 m zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 BauNVO)

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Teilgebieten des Gewerbegebiets mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei ein Abstandsflächenmaß von 0,2 h, jedoch mindestens 3 m, einzuhalten ist und Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind in den Teilgebieten des Gewerbegebiets außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen. Ausnahmsweise können diese Flächen bis zu 30 % für notwendige, offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffern 8.2 bis 8.3 gewahrt bleiben. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

6 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 In dem Gewerbegebiet sind je Grundstück maximal zwei Ein- und Ausfahrten zulässig, wobei die Breite der Ein- und Ausfahrten in Summe je Grundstück 14 m nicht überschreiten darf. Ausnahmsweise sind weitere Ein- und Ausfahrten und größere Breiten zulässig, wenn innerbetriebliche Gründe dieses zwingend erfordern und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit „A-B-C" bezeichneten Abschnitte der Ostostraße und des Adlernannweg sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

7.1 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 F) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	Erf. R'w,res für Aufenthaltsräume in Wohnungen	Erf. R'w,res für Aufenthaltsräume in Büronräumen
IV	66 - 70	40 dB(A)	35 dB(A)
V	71 - 75	45 dB(A)	40 dB(A)

Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen), 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.2 In den Lärmpegelbereichen IV bis V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.3 Von den Festsetzungen 7.1 und 7.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

8.1 In dem Gewerbegebiet sind 20 % der Grundflächen als offene, vegetationsfähige Flächen von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, Stellplatzflächen u.ä. frei zu halten. In diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind in mindestens 3 m breiten, durchgängigen Vegetationsstreifen zu pflanzen. Begrünte Stellplatzflächen im Sinne von Ziffer 8.3 können bei der Berechnung der Grundfläche im Sinne dieser Festsetzung abgezogen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.2 Die an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksflächen sind in einer Breite von mindestens 3 m flächenhaft mit naturnahen Laubgehölzen in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / m² zu bepflanzen. Alternativ kann in dem Pflanzstreifen eine mind. 1 m hohe Laubholzhecke gepflanzt werden (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückseiten- und ausfahrten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.3 Ebenerdige Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet sind durch die Pflanzung von je einem standortgerechten Laubbaum pro 6 Stellplätze in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen. Alternativ kann ein durchgehender mind. 2 m breiter, unversiegelter Pflanzstreifen vorgesehen werden. Die Bäume sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.4 Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad mit Ausnahme von technischen Einrichtungen bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu mindestens 20 % der Gesamtfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten, zu begrünen, kontinuärlich entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn dies zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führen würde (z.B. bei stützenarmen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise) und als Ausgleich je 40 m² nicht nachgewiesener Dachbegrünung 20 m² zusätzliche Anpflanzfläche auf dem Baugrundstück bereitgestellt werden oder alternativ die Pflanzung je eines zusätzlichen standortgerechten Laubbaumes (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) je 40 m² nicht nachgewiesener Dachbegrünung erfolgt. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.5 In den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind angrenzend an den Knickaum am Niederbüsauer Weg (M 2, s. Ziffer 9.2) auf den privaten Grundstücksflächen mind. 3 m breite, offene und vegetationsfähige Baumstreifen vorzusehen und mit 1 standortgerechten Laubbaum / 20 Rm zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). Die Bäume können in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden. Sie können bei der Anpflanzfestsetzung gemäß Ziffer 8.1 in Ansatz gebracht werden. Innerhalb des Baumstreifens sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze, etc. unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.6 Der mindestens 2,5 m breite Grünstreifen in der Planstraße 1 ist durchgängig mit standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einem Abstand von 8 m zu bepflanzen. Von den festgesetzten Abständen kann um Einzelfall bis zu 5 m abgewichen werden, wenn die Lage der Grundstücksein- und ausfahrten, der Beleuchtung oder der Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen. Der mindestens 3 m breite Parkstreifen der Planstraße 1 ist in seinem gesamten Verlauf punktuell mit eingesamt mind. 8 Straßenbäumen in mind. 10 m² pro 4 x 4 m) großen offenen Baumscheiben zu pflanzen; die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.7 Beidseitig des Rad- und Fußweges ist die öffentliche Grünfläche G 1 als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen und mac. 2 x / Jahr die Aitsmaport des Mähgutes zu mähen. Nach Süd-Westen ist die Grünfläche durch eine Knickneuanlage (M 1, s. Ziffer 9.1) zu begrenzen. Nach Nord-Osten ist in den Wiesenflächen parallel zu den angrenzenden Gewerbeflächen eine Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten((§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.8 Die zur Anpflanzung oder zum Erhalt festgesetzten Knicks und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.9 In den beidseits der Knicks ausgewiesenen Saumstreifen sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze etc. unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Knickneuanlage M 1
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung M 1 sind Knicks anzulegen. Hierzu ist an 3 m breiter Wall mit einem Raum aus mineralischen Boden und einer 20 cm starken Oberbodenaedeckung zu erstellen. Dieser ist versetzt in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Artsielen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) sowie Überhältern (Eichen, Pflanzabstand ca. 30 m) zu bepflanzen. Die Knickneuanlage an der Wasserfahr kann für eine max. 14 m breite Erschließung des Grundstücks unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.2 Anlage von Knickaulumen M 2
Entlang der bestehenden und neu anzulegenden Knicks mit der Bezeichnung M 2 sind mindestens 3 m breite Saumstreifen anzulegen. Auf der Ostseite des Niederbüsauer Weges sowie nördlich und nordsüdlich des Teilgebiets GE 2 sind die gewerbeseitigen Knickaume in einer Breite von mindestens 5 m anzulegen. Die Knickaäume sind max. 1 x pro Jahr (Rühestens 1. Juli) zu mähen. Düngung sowie Pestizideinsatz ist unzulässig. In den Saumstreifen sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätzen etc. untersagt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.3 Entwicklung von Grünland M 3 und M 4
Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 3 und M 4 ist extensives Grünland zu entwickeln. Das Grünland ist extensiv zu beweiden. Alternativ kann das Grünland M 3 auch mac. 2 x / Jahr gemäht werden (Rühestens 1. Juni). Pestizid-, Insektizid- und Herbizideinsätze sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.4 Erhalt von Sukzessionsflächen M 5
Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 5 sind die vorhandenen Sukzessionsflächen zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.5 Gehölzflächen M 6
Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 6 sind die vorhandenen großflächigen Feldgehölze zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.6 Anlage eines Feldgehölzes M 7
Auf der Fläche mit der Bezeichnung M 7 ist in einer Breite von 15 m ein naturnahes Feldgehölz anzulegen. Hierzu sind die angegebenen Gehölze (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m² zu pflanzen. Das Feldgehölz für die ersten 10 Jahre im Abstand von 1 m einzuzäunen. Der Zaun ist im Anschluss vollständig zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.7 Externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich Steinrader Hof
Das Flurstück 6/41, Flur 2, Gemarkung Schönböckener ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zum Schutz gegen Befahren ist straßennah ein 800 m² großes Feldgehölz zu pflanzen. Hierzu sind die angegebenen Gehölze (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m² zu pflanzen. Das Feldgehölz für die ersten 10 Jahre im Abstand von 1 m einzuzäunen. Der Zaun ist im Anschluss vollständig zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Ovendorfer Hof
Auf den Flurstücken 110/12 und 110/14, Flur 2, Gemarkung Ovendorf, Gemeinde Rateksu sind insgesamt 573 m Knicks neu anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischem Boden und einer 20 cm starken Oberbodenaedeckung zu erstellen. Dieser ist versetzt in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Artsielen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) sowie Überhältern (Eichen, Pflanzabstand ca. 30 m) zu bepflanzen. . Zudem ist auf dem Flurstück 110/14 extensives Grünland in einer Größe von 2.800 m² zu entwickeln. Das Grünland ist max. 2 x / Jahr zu mähen (Rühestens 1. Juni) bzw. extensiv zu beweiden. Pestizid-, Insektizid- und Herbizideinsätze sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.9 Für Anlagen zur Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel Insekten schonende, nach unten strahlende Lampen mit geringer Lockwirkung auf Insekten zulässig (siehe Hinweis B). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.10 Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist im Gewerbegebiet ein geschlossenen Einfriedungen alle 30 m - pro geschlossene Grundstücksseite jedoch mindestens eine – eisenerdige, mind. 20 cm hohe und 20 cm breite Öffnung im Bodenbereich vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von mindestens 3 m, gemessen über der Gradiente der Straße Wasserfahr, anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

11.1 Die als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzten Flächen sind für die temporäre Nutzung als Notwasserweg entsprechend auszumalen und mit einem Gefälle in Richtung Niederbüsauer Weg, mit Einleitung in die Maßnahmenfläche M 4, anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

12. Fassadenmaterialien
Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.

13. Werbeanlagen

13.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig.

13.2 An den Gebäudefassaden sind je Betrieb maximal vier Werbeanlagen in Form eines Schriftzuges und/oder Firmenlogos zulässig. Die Werbeanlagen sind unterhalb der Traufkante anzubringen. Ihre Gesamtgröße darf an den Längsseiten eines Gebäudes jeweils 15 m² und an den Kopfseiten jeweils 10 m² nicht überschreiten.

13.3 In den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind Werbeanlagen an den zum Niederbüsauer Weg ausgerichteten Fassaden unzulässig. Im Teilgebiet GE 2 sind zusätzlich Werbeanlagen zu den nach Nordwesten ausgerichteten Fassaden unzulässig.

13.4 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.

13.5 Bewegliche Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen sind unzulässig. Je Gewerbebetrieb sind bis zu drei Werbefahnen sowie bis zu zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen sind im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Größe von 3 m² oder in Form von Sammeltafeln im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtgröße von 6 m² pro Sichtfläche zulässig. Die Anzahl der Sichtflächen wird auf zwei Sichtflächen je Werbeanlage begrenzt. Die maximal zulässige Höhe für frei stehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m.

13.6 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Länge von max. 15 m zulässig. Bei Gebäuden über 30 m Länge darf die Länge einzelner Werbeanlagen die Länge von 15 m und die Summe einzelner Werbeanlagen eine Gesamtlänge von maximal 10 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

14. Gebäudegestaltung
Im Gewerbegebiet müssen Dachaufbauten, die um mehr als 2 m über die Dachhaut hinausragen, eine lichtgrüne Farbgebung aufweisen.

15. Einfriedungen
In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu max. 3 m Höhe zugelassen werden, wenn die betrieblichte Notwendigkeit (z.B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

16 Altesbäume entlang der Baltischen Allee, Knicks

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

16.2 Die im Plangebiet vorkommenden Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

17. Flüche für Bahnanlagen
Der Umrichter der Deutschen Bahn AG dient der Stromversorgung der Bahnstrecke 1120 Lübeck-Hamburg. Die Anlage ist nach Planfeststellungsbeschluss vom 18.06.2007, Az.: 57161 Pap 55806; 1120 errichtet worden.

IV. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

18. Ersatz der Bebauungsplänе 17.56.00 Teilbereich I und 8 sowie 17.56.01
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten sämtliche baupläneungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 17.56.01 - Genin Süd - festgesetzt durch Satzung am 25.11.2004 und veröffentlicht am 14.12.2004, des Bebauungsplans 17.56.00 - Genin Süd / Teilbereich I (Änderung A 20) -, festgesetzt durch Satzung am 24.06.1999 und veröffentlicht am 30.11.1999, sowie des Bebauungsplans 17.56.00 - Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) -, festgesetzt durch Satzung am 30.03.2000 und veröffentlicht am 11.07.2000 außer Kraft.

V. Hinweise

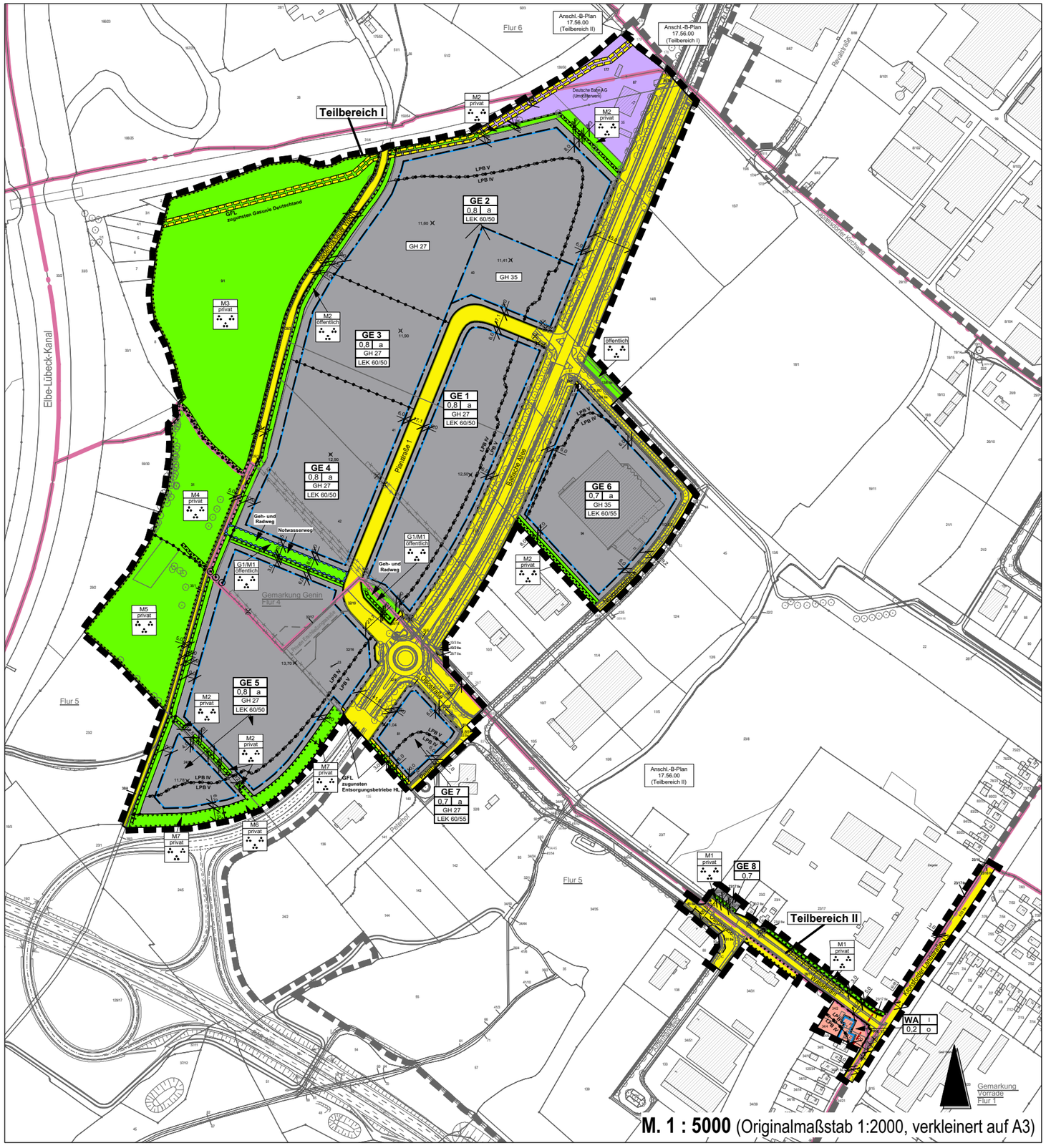
A Bodenverunreinigungen
Auf dem Grundstück Kronsforder Landstraße Nr. 60-68 befindet sich entlang der Straße „Wasserfahr" die Altablagerung Nr. 102, Wasserfahr. Im Bereich des 2013 abgebrochenen Ziegelei-betriebs an der Kronsforder Landstraße (Flurstück 23/17) sind nicht dokumentierte Gruben durch die Einnahme von Tun und Lehm entstanden, die teilweise mit Abfällen wiederverfüllt wurden. Vor Erdarbeiten sind die Altablagerungen fachgerecht zu beproben und zu bewerten. Abhängig von den Ergebnissen ist über notwendige Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zu befinden.

B Naturschutz
Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchNG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 01. März durchgeführt werden.

Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasflächen 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/) sowie dem Anhang 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012" zu beachten.

C Bahnanlagen
Innerhalb des Teilbereichs 1 des Bebauungsplangebiets befinden sich unter eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt stehende Flächen. Auf ihnen befinden sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes. Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen müssen Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen gilt das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG) vom 27.12.1993. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Bahnentwässerungen dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden

17.57.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



M. 1 : 5000 (Originalmaßstab 1:2000, verkleinert auf A3)

ZEICHENERKLÄRUNG

Anlage 5

FESTSETZUNGEN

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

- **GE** — Gewerbegebiet
- **WA** — Allgemeines Wohngebiet

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

- z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- **GH** — Gebäudehöhe in Metern bezogen auf NHN, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauNVO)

- **a** — abweichende Bauweise
- **o** — offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15)

- Öffentliche / Private Grünfläche
- Parkanlage

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Mit Geh-, und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- **GFL** — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- z.B. 5,5 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- **LPB** — Lärmpegelbereiche (gem. texl. Festsetzungen)
- **LEK 60/45** — Lärmemissionskontingent (tags/nachts) (gem. textl. Festsetzungen)
- Lärmschutzwand (gem. textl. Festsetzungen)

Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr
Fassung zum Satzungsbeschluss
Stand: 17.10.2016

Kennzeichnungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs anderer Bebauungspläne
- z.B. 5,50 — vorhandene Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
- z.B. 5,50 — vorhandene Straßenhöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
- Wegfallende Bäume
- Wegfallender Knick
- Bestandsbäume

Planunterlage

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- Flurstücksgrenzen
- z.B. 27/1 — Flurstücksbezeichnung
- Gemarkungsgrenzen

Nachrichtliche Übernahme

- Oberirdische Bahnanlagen
- Anbauverbotszone (§ 29 (1 und 2) StrWG)

UNVERBINDLICHE SCHNITTZEICHNUNG

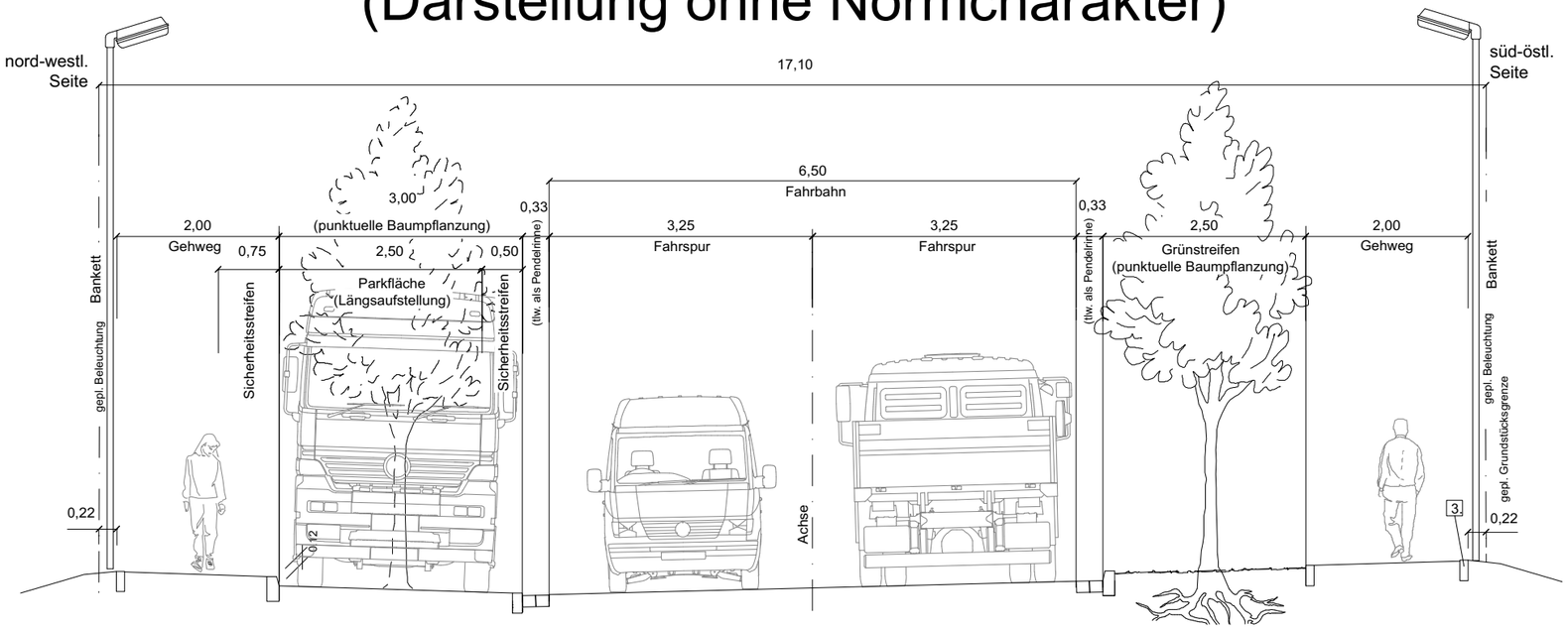
Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 17.10.2016

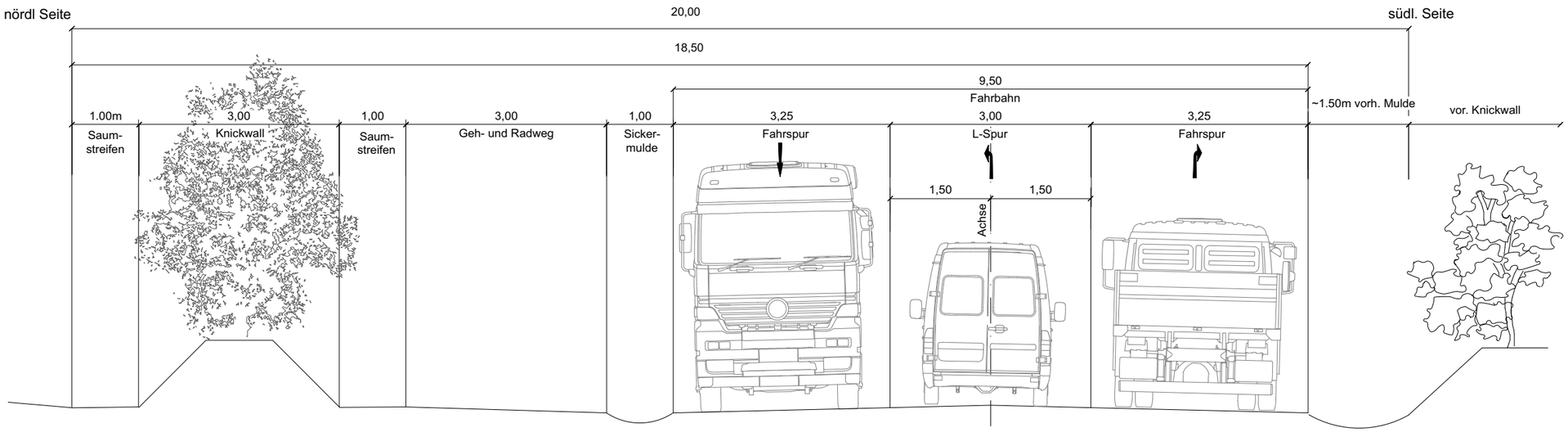
Regelquerschnitt Planstraße 1 M. 1:75

(Darstellung ohne Normcharakter)



Regelquerschnitt Wasserfahr M. 1:75

(Darstellung ohne Normcharakter)



Bebauungsplan 17.57.00
- Baltische Allee / Wasserfahr -
Teil B – Text (Auszug aus dem Planoriginal)
Fassung zum Satzungsbeschluss / Stand 17.10.2016

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

1.2 In den Teilgebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.3 Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, 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 Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlagen 1 und 2 darf je Betrieb höchstens 100 m^2 betragen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.4 In den nachfolgend aufgeführten Teilgebieten des Gewerbegebiets sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 (siehe Hinweis F) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden (Nachweisverfahren siehe Hinweis G). (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Tabelle 1: Emissionskontingente

Kontingent	Teilgebiet	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]
1	GE 1	60	50
2	GE 2	60	50
3	GE 3	60	50
4	GE 4	60	50
5	GE 5	60	50
6	GE 6	60	55
7	GE 7	60	55

1.5 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klassen III und IV des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit“ (Fassung November 2010) zuzuordnen sind oder in denen Acrolein verwendet wird, sind im Gewerbegebiet unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.6 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse II des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit“ (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4, GE 6, GE 7 des Gewerbegebiets unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.7 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse I des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit“ (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in dem Teilgebiet GE 2 des Gewerbegebiets unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.8 Unzulässig sind in den in den Ziffern 1.5 bis 1.7 genannten Teilgebieten jeweils auch Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindizes der dort vorhandenen Stoffe gemäß Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit“ (Fassung November 2010) den jeweiligen unzulässigen Abstandsklassen zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können in den in den Festsetzungen 1.5 bis 1.7 genannten Teilgebieten Betriebe der jeweils nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen nachgewiesen wird, dass ein geringerer Schutzabstand ausreichend ist. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

3.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in den Teilgebieten des Gewerbegebiets durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung durch die Begrünung von Dachflächen im Verhältnis 2:1 (d.h. 2 m^2 Dachbegrünung je m^2 GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1:200 (d.h. Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)), je angefangene 200 m^2 GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3.2 Ausnahmsweise kann auf maximal 10 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 3 m zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 BauNVO)

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Teilgebieten des Gewerbegebiets mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei ein Abstandsflächenmaß von 0,2 h, jedoch mindestens 3 m, einzuhalten ist und Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind in den Teilgebieten des Gewerbegebiets außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen. Ausnahmsweise können diese Flächen bis zu 30 % für notwendige, offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffern 8.2 bis 8.3 gewahrt bleiben. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

6. Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 In dem Gewerbegebiet sind je Grundstück maximal zwei Ein- und Ausfahrten zulässig, wobei die Breite der Ein- und Ausfahrten in Summe je Grundstück 14 m nicht überschreiten darf. Ausnahmsweise sind weitere Ein- und Ausfahrten und größere Breiten zulässig, wenn innerbetriebliche Gründe dieses zwingend erfordern und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit „A-B-C“ bezeichneten Abschnitte der Oslostraße und des Aldermannwegs sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

7.1 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 F) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	Erf. R’w,res für Aufenthaltsräume in Wohnungen	erf. R’w,res für Aufenthaltsräume in Büroräumen
IV	66 - 70	40 dB(A)	35 dB(A)
V	71 - 75	45 dB(A)	40 dB(A)

Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen), 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.2 In den Lärmpegelbereichen IV bis 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.3 Von den Festsetzungen 7.1 – 7.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung

geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

8.1 In dem Gewerbegebiet sind 20 % der Grundflächen als offene, vegetationsfähige Flächen von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, Stellplatzflächen u.ä. frei zu halten. In diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m^2 Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind in mindestens 3 m breiten, durchgängigen Vegetationsstreifen zu pflanzen. Begrünte Stellplatzflächen im Sinne von Ziffer 8.3 können bei der Berechnung der Grundfläche im Sinne dieser Festsetzung abgezogen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.2 Die an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksflächen sind in einer Breite von mindestens 3 m flächenhaft mit naturnahen Laubgehölzen in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / m^2 zu bepflanzen. Alternativ kann in dem Pflanzstreifen eine mind. 1 m hohe Laubholzhecke gepflanzt werden (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstücksein- und ausfahrten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.3 Ebenerdige Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet sind durch die Pflanzung von je einem standortgerechten Laubbaum pro 6 Stellplätze in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m^2 herzustellen. Alternativ kann ein durchgehender mind. 2 m breiter, unversiegelter Pflanzstreifen vorgesehen werden. Die Bäume sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.4 Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad mit Ausnahme von technischen Einrichtungen bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m^2 zu mindestens 20 % der Gesamtfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten, zu begrünen, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn dies zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führen würde (z.B. bei stützenarmen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise) und als Ausgleich je 40 m^2 nicht nachgewiesener Dachbegrünung 20 m^2 zusätzliche Anpflanzfläche auf dem Baugrundstück bereitgestellt werden oder alternativ die Pflanzung je eines zusätzlichen standortgerechten Laubbaumes (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) je 40 m^2 nicht nachgewiesener Dachbegrünung erfolgt. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.5 In den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind angrenzend an den Knicksaum am Niederbüssauer Weg (M 2, s. Ziffer 9.2) auf den privaten Grundstücksflächen mind. 3 m breite, offene und vegetationsfähige Baumstreifen vorzusehen und mit 1 standortgerechter Laubbaum / 20 lfm zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). Die Bäume können in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden. Sie können bei der Anpflanzfestsetzung gemäß Ziffer 8.1 in Ansatz gebracht werden. Innerhalb des Baumstreifens sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze, etc. unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.6 Der mindestens 2,5 m breite Grünstreifen in der Planstraße 1 ist durchgängig mit standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in

einem Abstand von 8 m zu bepflanzen. Von den festgesetzten Abständen kann im Einzelfall bis zu 5 m abgewichen werden, wenn die Lage der Grundstücksein- und ausfahrten, der Beleuchtung oder der Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen. Der mindestens 3 m breite Parkstreifen der Planstraße 1 ist in seinem gesamten Verlauf punktuell mit insgesamt mind. 8 Straßenbäumen in mind. 10 m^2 (2,5 m x 4 m) großen offenen Baumscheiben zu pflanzen; die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.7 Beidseitig des Rad- und Fußweges ist die öffentliche Grünfläche G 1 als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen und max. 2 x / Jahr bei Abtransport des Mähgutes zu mähen. Nach Süd-Westen ist die Grünfläche durch eine Knickneuanlage (M 1, s. Ziffer 9.1) zu begrenzen. Nach Nord- Osten ist in den Wiesenflächen parallel zu den angrenzenden Gewerbeflächen eine Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.8 Die zur Anpflanzung oder zum Erhalt festgesetzten Knicks und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.9 In den beidseits der Knicks ausgewiesenen Saumstreifen sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze etc. unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.1 Knickneuanlage M 1
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung M 1 sind Knicks anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischem Boden und einer 20 cm starken Oberbodenandeckung zu erstellen. Dieser ist versetzt in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Anteilen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) sowie Überhältern (Eichen, Pflanzabstand ca. 30 m) zu bepflanzen. Die Knickneuanlage an der Wasserfahr kann für eine max. 14 m breite Erschließung des Grundstücks unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.2 Anlage von Knicksäumen M 2
Entlang der bestehenden und neu anzulegenden Knicks mit der Bezeichnung M2 sind mindestens 3 m breite Saumstreifen anzulegen. Auf der Ostseite des Niederbüssauer Wegs sowie nördlich und nordöstlich des Teilgebiets GE 2 sind die gewerbeseitigen Knicksäume in einer Breite von mindestens 5 m anzulegen. Die Knicksäume sind max. 1 x pro Jahr (frühestens 1. Juli) zu mähen. Düngung sowie Pestizideinsatz ist unzulässig. In den Saumstreifen sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätzen etc. untersagt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.3 Entwicklung von Grünland M 3 und M 4
Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 3 und M 4 ist extensives Grünland zu entwickeln. Das Grünland ist. extensiv zu beweiden. Alternativ kann das Grünland M 3 auch max. 2 x / Jahr gemäht werden (frühestens 1. Juni). Pestizid-, Insektizid- und Herbizideinsätze sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.4 Erhalt von Sukzessionsflächen M 5
Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 5 sind die vorhandenen Sukzessionsflächen zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.5 Gehölzflächen M 6
Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 6 sind die vorhandenen großflächigen Feldgehölze zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.6 Anlage eines Feldgehölzes M 7
Auf der Fläche mit der Bezeichnung M 7 ist in einer Breite von 15 m ein naturnahes Feldgehölz anzulegen. Hierzu sind die angegebenen Gehölze (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m^2 zu pflanzen. Das Feldgehölz für die ersten 10 Jahre im Abstand von 1 m einzuzäunen. Der Zaun ist im Anschluss vollständig zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.7 Externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich Steinrader Hof
Das Flurstück 6/41, Flur 2, Gemarkung Schönböcken ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln.
Zum Schutz gegen Befahren ist straßennah ein 800 m^2 großes Feldgehölz zu pflanzen. Hierzu sind die angegebenen Gehölze (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m^2 zu pflanzen. Das Feldgehölz für die ersten 10 Jahre im Abstand von 1 m einzuzäunen. Der Zaun ist im Anschluss vollständig zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Ovendorfer Hof
Auf den Flurstücken 110/12 und 110/14, Flur 0, Gemarkung Ovendorf, Gemeinde Ratekau sind insgesamt 573 m Knicks neu anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischem Boden und einer 20 cm starken Oberbodenandeckung zu erstellen. Dieser ist versetzt in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Anteilen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) sowie Überhältern (Eichen, Pflanzabstand ca. 30 m) zu bepflanzen.
Zudem ist auf dem Flurstück 110/14 extensives Grünland in einer Größe von 2.800 m^2 zu entwickeln. Das Grünland ist max. 2 x / Jahr zu mähen (frühestens 1. Juni) bzw. extensiv zu beweiden. Pestizid-, Insektizid- und Herbizideinsätze sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.9 Für Anlagen zur Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel Insekten schonende, nach unten strahlende Lampen mit geringer Lockwirkung auf Insekten zulässig (siehe Hinweis B). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.10 Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist im Gewerbegebiet an geschlossenen Einfriedungen alle 30 m - pro geschlossene Grundstücksseite jedoch mindestens eine – ebenerdige, mind. 20 cm hohe und 20 cm breite Öffnung im Bodenbereich vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von mindestens 3,00 m, gemessen über der Gradiente der Straße Wasserfahr, anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzten Flächen sind für die temporäre Nutzung als Notwasserweg entsprechend auszumulden und mit einem Gefälle in Richtung Niederbüssauer Weg, mit Einleitung in die Maßnahmenfläche M4, anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

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

12. Fassadenmaterialien

Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.

13. Werbeanlagen

13.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig.

13.2 An den Gebäudefassaden sind je Betrieb maximal vier Werbeanlagen in Form eines Schriftzuges und/oder Firmenlogos zulässig. Die Werbeanlagen sind unterhalb der Traufkante anzubringen. Ihre Gesamtgröße darf an den Längsseiten eines Gebäudes jeweils 15 m^2 und an den Kopfseiten jeweils 10 m^2 nicht überschreiten.

13.3 In den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind Werbeanlagen an den zum Niederbüssauer Weg ausgerichteten Fassaden unzulässig. Im Teilgebiet GE 2 sind zusätzlich Werbeanlagen zu den nach Nordwesten ausgerichteten Fassaden unzulässig.

13.4 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.

13.5 Bewegliche Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen sind unzulässig. Je Gewerbebetrieb sind bis zu drei Werbefahnen sowie bis zu zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen sind im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Größe von 3 m^2 oder in Form von Sammeltafeln im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtgröße von 6 m^2 pro Sichtfläche zulässig. Die Anzahl der Sichtflächen wird auf zwei Sichtflächen je Werbeanlage begrenzt. Die maximal zulässige Höhe für frei stehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m.

13.6 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Länge von max. 15 m zulässig. Bei Gebäuden über 30 m Länge darf die Länge einzelner Werbeanlagen die Länge von 15 m und die Summe einzelner Werbeanlagen eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

14. Gebäudegestaltung

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

15. Einfriedungen

In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu max. 3 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z.B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

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

16. Alleebäume entlang der Baltischen Allee

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

16.2 Die im Plangebiet vorkommenden Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

17. Fläche für Bahnanlagen

Der Umrichter der Deutschen Bahn AG dient der Stromversorgung der Bahnstrecke 1120 Lübeck-Hamburg. Die Anlage ist nach Planfeststellungsbeschluss vom 18.06.2007, Az.: 57161 Pap 558/06. 1120 errichtet worden.

IV. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

18. Ersatz der Bebauungspläne 17.56.00 Teilbereich I und II sowie 17.56.01

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten sämtliche bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 17.56.01 - Genin Süd - festgesetzt durch Satzung am 25.11.2004 und veröffentlicht am 14.12.2004, des Bebauungsplans 17.56.00 - Genin Süd / Teilbereich I (Anbindung A 20) - , festgesetzt durch Satzung am 24.06.1999 und veröffentlicht am 30.11.1999, sowie des Bebauungsplans 17.56.00 - Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) -, festgesetzt durch Satzung am 30.03.2000 und veröffentlicht am 11.07.2000 außer Kraft.

V. HINWEISE

A Bodenverunreinigungen

Auf dem Grundstück Kronsforder Landstraße Nr. 60-68 befindet sich entlang der Straße „Wasserfahr“ die Altablagerung Nr. 102, Wasserfahr. Im Bereich des 2013 abgebrochenen Ziegeleibetriebs an der Kronsforder Landstraße (Flurstück 23/17) sind nicht dokumentierte Gruben durch die Entnahme von Ton und Lehm entstanden, die teilweise mit Abfällen wiederverfüllt wurden. Vor Erdarbeiten sind die Altablagerungen fachgerecht zu beproben und zu bewerten. Abhängig von den Ergebnissen ist über notwendige Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zu befinden.

B Naturschutz

Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 01. 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/) sowie dem Anhang 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012“ zu beachten.

C Bahnanlagen

Innerhalb des Teilbereichs 1 des Bebauungsplangebiets befinden sich unter eisenbahnrechtlichem Fachplanungsvorbehalt stehende Flächen. Auf ihr befinden sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes. Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen gilt das Allgemeine Eisenbahngesetz (AEG) vom 27.12.1993. 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.

In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke oder der Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

D Archäologie

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

E Oberflächenentwässerung

Die mögliche Einleitung von Regenwasser von den Gewerbegrundstücken in die Kanalisation ist auf q Dr = 88,5 l/(s*ha) beschränkt. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass ein Abflussbeiwerts ψ = 0,5 eingehalten wird. Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 (inkl. der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen) werden auf den Baugrundstücken Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u.a. Rückhaltebecken, Mulden-/Mulden-Rigolensysteme und Dachbegrünungen.

F DIN-Normen

In diesen textlichen Festsetzungen wird auf die DIN-Normen DIN 45691 (Geräusch-kontingentierung; Ausgabe Dez. 2006) sowie DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Ausgabe Nov. 1989) Bezug genommen. Die DIN-Normen gelten in der jeweils angegebenen Fassung. Alle verwendeten DIN-Normen 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 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

G Nachweisverfahren Lärmemissionskontingente

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft sind gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO in den Baugebieten Emissionskontingente LEK entsprechend der Darstellung im Lageplan in Anlage 1 festgesetzt (vgl. Festsetzung 1.4). Es sind nur Betriebe zulässig, welche die Festsetzungen einhalten.

Nachweisverfahren:

a) Der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent berechnet.

b) Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schallleistungspegel nach a) berechnet. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt entsprechend TA Lärm und DIN ISO 9613-2

c) Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil nach b) nicht überschreiten.

H Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/ Gebiet gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

I Richtfunkstrecken

Im Bereich des südwestlichen Teils des Gewerbegebiets GE 5 verläuft eine Richtfunkstrecke der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Bei Einhaltung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 27 m üNHN ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkbetriebs nicht zu befürchten.

Nördlich des Gewerbegebiets GE 2 verläuft außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine Richtfunkstrecke der E-Plus Mobilfunk GmbH.

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, dass in den betroffenen Bereichen entsprechende Auflagen bei der Gestellung von Baukränen ergehen können.

Anlagen

(a) Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011(zu der textlichen Festsetzung 1.3)

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)

(b) Pflanzliste (zu den textlichen Festsetzungen 3.1, 8.1 bis 8.8, 9.1, 9.6 bis 9.8)

Artenauswahl Baumpflanzungen:	
Spitzahorn	Acer platanoides
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Birke	Betula pendula
Stieleiche	Quercus robur
Vogelkirsche	Prunus avium
Winterlinde	Tilia cordata
Schwed. Mehlbeere	Sorbus intermedia
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Pflanzgröße Straßenbäume: Hochstämme (HS), mind. Stammumfang 18/20 cm	
Pflanzgröße alle anderen Bäume: HS, mind. Stammumfang (StU) 16/18 cm	

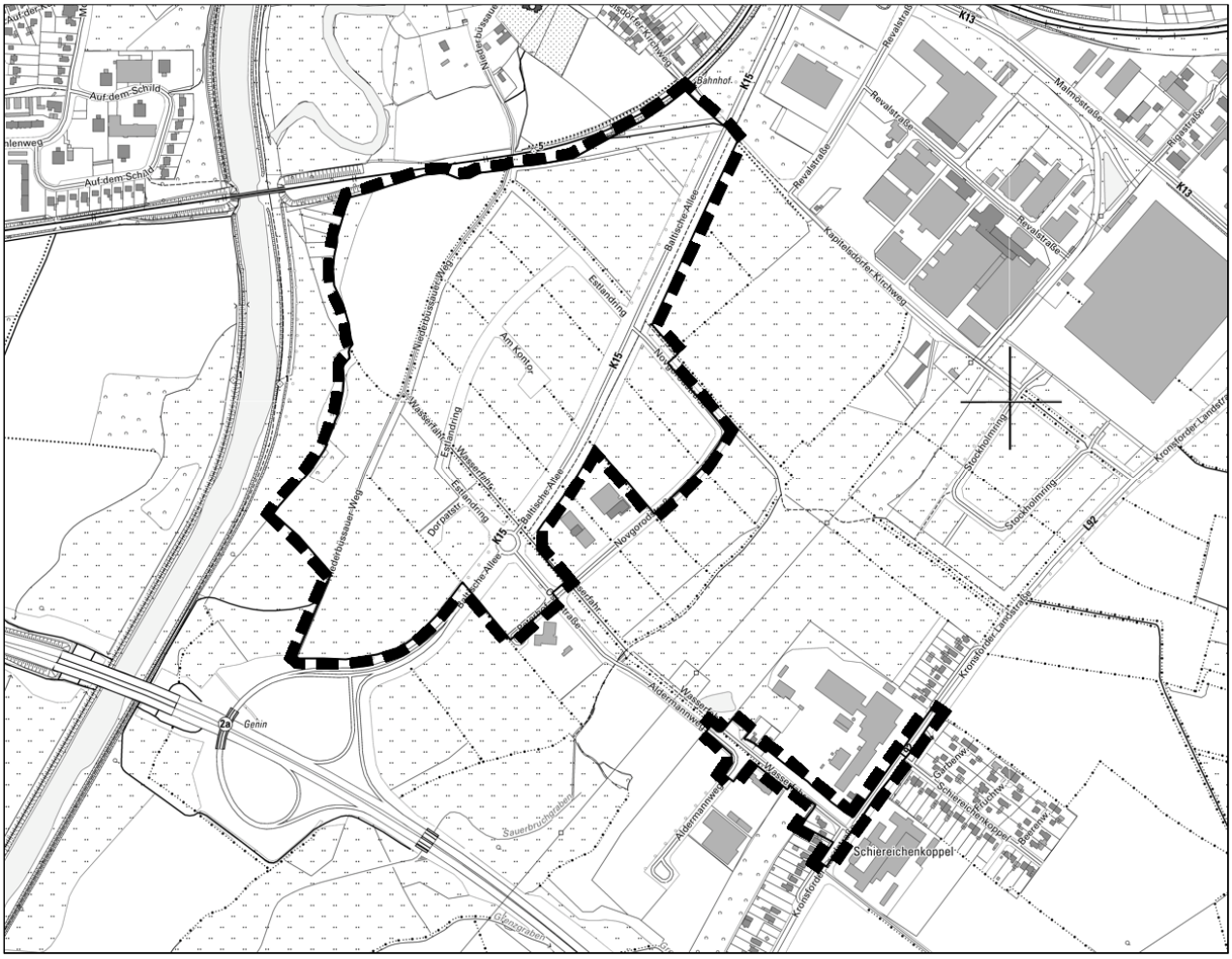
Artenauswahl Knickpflanzungen:		
Hasel	Corylus avellana	10 %
Schlehe	Prunus spinos	10 %
Weißdorn	Crataegus monogyna	10 %
Feldahorn	Acer campestre	5 %
Hundsrose	Rosa canina	15 %
Stieleiche	Quercus robur	5 %
Vogelbeere	Sorbus auccuparia	5 %
Hainbuche	Carpinus betulus	10 %
Holunder	Sambucus nigra	5 %
Schneeball	Viburnum opulus	10 %
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	10 %
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	5 %
Pflanzgrößen: mind. Sträucher oder Heister 60 bis 100 cm		
Überhälter: Hochstämme oder Stammbüsche, StU mind. 14/16 cm		

Artenauswahl Heckenpflanzungen:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Pflanzgrößen: Heckenpflanzen, mind. 100/125 cm, 2xv.	

Anlage 7

BEGRÜNDUNG
zum
Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr -
Stand: Satzungsbeschluss

Fassung vom 17.10.2016



Übersichtsplan ohne Maßstab

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	6
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	7
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	7
2.1.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)	7
2.1.2	Veränderungsabsichten	8
2.2	Verkehrliche Erschließung	9
2.3	Natur und Umwelt	9
2.3.1	Topographie	9
2.3.2	Geologie	9
2.3.3	Bodenversiegelung	10
2.3.4	Altlasten	10
2.3.5	Potentielle Kampfmittelbelastung	10
2.3.6	Natur- und Artenschutz	10
2.3.7	Landschaftsbild / Erholung	10
2.4	Denkmalschutz	10
2.5	Archäologie	11
2.6	Eigentumsverhältnisse	11
2.7	Bisheriges Planungsrecht	11
3.	Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen	14
3.1	Vorgaben aus dem Baugesetzbuch	14
3.2	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	14
3.3	Darstellungen des Flächennutzungsplans	15
3.4	Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Hansestadt Lübeck	15
3.5	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	16
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck 2011	16
3.7	Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“	18
4.	Ziele und Zwecke der Planung	18
5.	Inhalte der Planung	19
5.1	Flächenbilanz	19
5.2	Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	19
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	26
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	26
5.2.4	Nebenanlagen	27
5.3	Verkehrliche Erschließung	27
5.3.1	Äußere Erschließung	27
5.3.2	Vorbereitung der Öffnung des Straßenzuges Baltische Allee – Oslostraße – Wasserfahr – Kronsforder Landstraße	27
5.3.3	Erweiterungsflächen im Knotenpunktbereich Baltische Allee / Oslostraße	28
5.3.4	Innere Erschließung der Flächen westlich der Baltischen Allee	29
5.3.5	Innere Erschließung der Flächen an der Novgorodstraße, Peterhof	29

5.3.6 Beschränkung der Anzahl der Grundstückszufahrten 29
5.3.7 Geh- und Radwegeverbindungen 30
5.3.8 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) 30
5.3.9 Stellplätze, Fahrradstellplätze 30
5.4 Ver- und Entsorgung; Leitungsrechte; Flächen für die Regelung des Wasserabflusses 31
5.5 Immissionsschutz 32
5.5.1 Vom Plangebiet ausgehende Emissionen 32
5.5.2 Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen 33
5.5.3 Verkehrslärmbelastung im näheren Umfeld des Plangebiets 37
5.6 Baugestalterische Regelungen 40
5.7 Nachrichtliche Übernahmen 41
5.7.1 Fläche für Bahnanlagen 41
5.8 Außerkrafttreten bisher geltender Pläne 41
6. Umweltbericht 42
6.1 Untersuchungsrahmen 42
6.2 Ziele, Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung 43
6.2.1 Bedarf an Grund und Boden, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: 43
6.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung 46
6.3.1 Übergeordnete Ziele: 46
6.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsbedingten Umweltauswirkungen 47
6.4.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen) 47
6.4.2 Schutzgut Boden/Wasser 49
6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere 53
6.4.4 Schutzgut Klima/ Luft 58
6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild 59
6.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter 61
6.4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern 61
6.5 Zusammenstellung rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen und ihrer Umsetzung 61
6.6 Massnahmen des Bebauungsplans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können 62
6.7 Ausgleichsmaßnahmen 62
6.7.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsstrukturen 63
6.7.2 Anpflanzung von Straßenbäumen im Estlandring 63
6.7.3 Begrünung der Rad- und Fußwegeachse G 1 63
6.7.4 Begrünung der Gewerbegrundstücke 64
6.7.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft 66
6.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 69
6.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 70
6.10 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten 71
6.11 Geplante Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen 71

6.12 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben 71
6.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung 71
7. Wesentliche Auswirkungen der Planung 73
7.1 Auswirkungen auf die Umwelt 73
7.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft 73
7.1.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen 73
7.1.3 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes 73
7.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung 73
7.3 Verkehrliche Auswirkungen 74
7.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen 75
8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans 75
8.1 Städtebauliche Verträge 75
8.2 Bodenordnung 75
9. Finanzielle Auswirkungen 76
9.1 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe) 76
9.2 Ausgaben (Kosten und Finanzierung) 76
10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 77
10.1 Verfahrensübersicht 77
10.2 Rechtsgrundlagen 78
10.3 Fachgutachten 78
10.4 Anlagen zum Umweltbericht: 79

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans liegt im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Schiereichenkoppel und umfasst große Teile der Flächen zwischen Baltischer Allee und Elbe-Lübeck-Kanal. Darüber hinaus umfasst es einzelne Flächen, die östlich an die Baltische Allee grenzen sowie einen Teilbereich, der im Wesentlichen Verkehrsflächen der Straßen Oslostraße, Aldermannweg, Wasserfahr und Kronsforder Landstraße sowie einzelne angrenzende Flächen beinhaltet. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 38 ha. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zwei Teilbereiche:

Teilbereich I

Der Teilbereich I wird begrenzt durch die Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals im Westen, den Zubringer zur Autobahn A 20 im Süden, die Straßen Peterhof, Baltische Allee und Novgorodstraße im Osten und die Bahnlinie 1120 Hamburg – Lübeck im Norden.

Im Einzelnen umfasst der Teilbereich I des Geltungsbereichs die Flurstücke 87, 86 tlw., 9/1, 40, 35, 15/4, 14/7, 51, 50, 26/3, 26/12, 41, 42, 26/16, 13/6 tlw., 13/3, 12/1, 94, 13/4 tlw., 12/3 tlw., 11/1, 10/1, 26/6, 10/3 tlw., 10/2 tlw., 26/7 tlw. aus Flur 4 der Gemarkung Genin, die Flurstücke 31, 26, 38/1, 32/21, 32/19, 32/17, 32/16, 33, 25/1, 24/1, 38/4, 32/4, 79, 32/7, 83 tlw., 32/23, 80, 82, 81 aus Flur 5 der Gemarkung Genin sowie die Flurstücke 176 und 177 aus Flur 6 der Gemarkung Genin.

Teilbereich II

Der Teilbereich II umfasst den östlichen Abschnitt der Oslostraße, der Straße Wasserfahr sowie die Kronsforder Landstraße im Abschnitt zwischen Aldermannweg und Karkbrede. Teilweise werden, wo erforderlich, angrenzende Grundstücke in den Geltungsbereich mit einbezogen.

Im Einzelnen umfasst der Teilbereich II des Geltungsbereichs die Flurstücke 23/14, 23/17 tlw., 23/2 tlw., 23/4 tlw., 23/16 tlw., 26/11 aus Flur 4 der Gemarkung Genin, die Flurstücke 87, 90, 91 tlw., 34/2, 34/4, 34/21 tlw. aus Flur 5 der Gemarkung Genin sowie das Flurstück 8/23 tlw. aus Flur 1 der Gemarkung Vorrade.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss wurde der Geltungsbereich in der Fassung zur frühzeitigen Beteiligung (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) wie folgt angepasst:

- Die Baltische Allee wird im Bereich des Plangebiets vollständig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen.
- Die beiden mit dem Bebauungsplan 17.56.01 überplanten Gewerbegebiete westlich der Novgorodstraße und nördlich der Straße Peterhof werden einschließlich der begleitenden Grünflächen und Teilen der begleitenden Straßenverkehrsflächen (Novgorodstraße, Oslostraße, Peterhof) einbezogen.
- Das im Bebauungsplan 17.56.00 als Besonderes Wohngebiet festgesetzte Grundstück Kronsforder Landstraße Nr. 72 wird einbezogen.
- Im Bereich des ehemaligen Ziegeleigrundstücks an der Straße Wasserfahr wird der Geltungsbereich auf die notwendigen Straßenerweiterungsflächen zurückgenommen. Zugleich wird der Geltungsbereich auf dem Grundstück westlich der Kronsforder Landstraße um die notwendigen Straßenerweiterungsflächen erweitert.
- Der Abschnitt der Oslostraße zwischen der Einmündung Peterhof und dem Anschluss der Straße Wasserfahr einschließlich der begleitenden Grundstücksflächen wird wieder aus

dem Geltungsbereich herausgenommen, da für diesen Abschnitt kein Planungserfordernis besteht.

Aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie nach eingehender Prüfung der langfristig erforderlichen Ausbauquerschnitte des Straßenzuges Oslostraße – Wasserfahr – Kronsforder Landstraße wurde der Geltungsbereich in der Fassung zur Behördenbeteiligung bzw. Öffentlichen Auslegung (§ 4 Abs. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB) um private Grundstücksflächen im Bereich der Straße Wasserfahr (Teile der Flurstücke 23/2, 23/4, 23/17) sowie im Bereich Novgorodstraße (Flurstücke 10/2 und 10/3) erweitert. Gleichzeitig wurde das Flurstück 34/39 wieder aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplans herausgenommen, da für diese Fläche kein Planungserfordernis besteht.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Im Jahr 2012 wurde ein „Gewerbeflächenkonzept für die Hansestadt Lübeck“[1] erarbeitet. Dieses benennt insbesondere einen Bedarf an größeren, zusammenhängenden gewerblichen Bauflächen von mehr als 5 ha. Die Hansestadt Lübeck verfügt in dieser Kategorie lediglich über wenige Restflächen in bereits bestehenden Gewerbegebieten.

Das Plangebiet an der Baltischen Allee verfügt über eine sehr gute überregionale Anbindung an die Autobahnen A 20 und im weiteren Verlauf an die A 1. Die Flächen im Plangebiet bieten die Möglichkeit, auch größere zusammenhängende Gewerbegrundstücke zu entwickeln.

Der für das Plangebiet bisher geltende Bebauungsplan 17.56.01 - Genin Süd - weist westlich der Baltischen Allee eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel aus, die 2004 aufgrund eines konkreten Interesses zur Errichtung eines Möbelmarktes mit ergänzenden Einzelhandelsbetrieben beschlossen wurde. Durch die Entwicklungen an den Einzelhandelsstandorten Dänischburg und Herrenholz sind die seinerzeit in Genin Süd vorgesehenen Flächen für eine großflächige Einzelhandelsentwicklung nicht mehr marktgängig. Eine Einzelhandelsentwicklung am Standort entspricht auch nicht mehr den Planungszielen der Hansestadt Lübeck.

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt daher, das Plangebiet als klassisches Gewerbegebiet zu entwickeln. Die Planung ist geeignet, neue Kapazitäten für die Ansiedlung von externen oder die Erweiterung von bereits in Lübeck ansässigen Unternehmen zu schaffen.

Darüber hinaus ist es das Ziel der Planung, eine Änderung der Verkehrsführung im Bereich Genin Süd vorzubereiten. Da mehrere Verkehrsknotenpunkte an der Baltischen Allee in ihrer Leistungsfähigkeit bereits eingeschränkt bzw. überlastet sind, soll mit dem Bebauungsplan 17.57.00 die Schaffung einer weiteren Querverbindung zwischen Kronsforder Landstraße und Baltischer Allee vorbereitet werden. Hierzu soll die Sackgassenlage der Verkehrswege Oslostraße / Wasserfahr aufgehoben werden.

Die Hansestadt Lübeck hat 2015 das Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung: Lübeck 2030“ als Grundlage für die Wohnbau- und Gewerbeflächenentwicklung der kommenden 15 Jahre erstellt. Bei der Auswahl der Flächen wurde eine Abgrenzung der Siedlungsentwicklung auch im Hinblick auf die Rahmenbedingungen für eine naturräumliche Aufwertung der Außenbereiche vorgenommen. Dabei wurden verschiedene Flächen in Hinblick auf ihre Standorteignung und Realisierbarkeit untersucht und kategorisiert. Im Süden der Hansestadt wurde der westliche Teilbereich des Suchraums G 7 („Genin Süd“, südöstlich Kronsforder Landstraße/ südlich Karkbrede bis zur A 20) als prioritär zu entwickeln (Kategorie 1) bewertet. Der südöstliche Teilbereich des Suchraums G 7 („Genin Süd“, beidseitig Karkbrede bis zur A20) und der Suchraum G 8 („Niemark“, südwestlich der A 20 beidseitig der Kronsforder Landstraße) wurden als vorzuhaltende Gewerbeflächen (Kategorie 2) bewertet.

[1] NIW, Gewerbeflächenentwicklungskonzept für die Hansestadt Lübeck, Hannover, 07.11.2012

Beide genannten Suchräume G 7 und G 8 liegen außerhalb des Plangebiets des Bebauungsplans 17.57.00. Derzeit besteht eine Anbindung dieser Flächen an das überörtliche Straßennetz (Baltische Allee, A 20) über die Kronsforder Landstraße und die Malmöstraße. Die Öffnung des Straßenzuges Kronsforder Landstraße – Wasserfahr – Oslostraße – Baltische Allee würde daher auch wesentlich zur Verbesserung der verkehrlichen Anbindung dieser Flächen beitragen und ihre Entwicklung begünstigen.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der vorgenannten Planungsziele ist die 121. Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung des Bebauungsplans 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr -, da die Planungen auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht umgesetzt werden können.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr - und die zugehörige 121. Änderung des Flächennutzungsplans wurden am 06.07.2015 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Der Bebauungsplan 17.57.00 wird nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), im Normalverfahren aufgestellt.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Zur Ermittlung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs durchgeführt.

FNP-Änderung im Parallelverfahren

Für die westlich der Baltischen Allee gelegenen Teile des Plangebiets sowie für den Straßenzug Kronsforder Landstraße – Wasserfahr - Oslostraße – Baltische Allee wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 17.57.00 die 121. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

Beabsichtigt ist eine Änderung der derzeitigen Darstellung „Sonderbaufläche“ in „Gewerbliche Baufläche“. Die Darstellung der zwischen der Sonderbaufläche, der Bahnlinie und der Baltischen Allee gelegenen „Grünfläche“ soll zu „Bahnanlagen“ geändert werden.

Der Straßenzug Kronsforder Landstraße – Wasserfahr - Oslostraße – Baltische Allee soll zukünftig als „Hauptverkehrsstraße“ dargestellt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

2.1.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die Flächen des Geltungsbereiches des aufzustellenden Bebauungsplans 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr - sind Teil des Gewerbegebiets Genin Süd, dessen gewerbliche Entwicklung in den 1970er Jahren begann. Das Gewerbegebiet ist derzeit das zweitgrößte zusammenhängende Gewerbe- und Industriegebiet der Hansestadt und ist zwischen Malmöstraße, Kronsforder Landstraße, Autobahn A 20 und der Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals gelegen. Die Entwicklung des Gewerbegebiets Genin Süd hat sich bislang nur auf den Flächen östlich der Baltischen Allee vollzogen.

Teilbereich I

Der zwischen der Baltischen Allee und dem Niederbüssauer Weg gelegene Teil des Plangebiets ist noch unbebaut und stellt sich als eine weitgehend ebene, landwirtschaftliche Brachfläche dar. Im südwestlichen Bereich sowie am West- und Nordrand der Fläche sind vereinzelte Knickstrukturen vorhanden. Im Norden befindet sich ein Umrichterwerk der Deutschen Bahn AG (Bahnstrom).

Der Niederbüssauer Weg verbindet als Rad- und Fußweg und landwirtschaftlicher Weg den Ortsteil Alt-Genin mit dem Landschaftsraum der Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals. Der Weg ist am östlichen Rand mit Knickstrukturen bestanden. Westlich des Niederbüssauer Wegs schließen sich den Gewerbegebieten zugeordnete Ausgleichsflächen an.

Das in den Geltungsbereich einbezogene Gewerbegrundstück an der Novgorodstraße ist bereits durch einen Gewerbebetrieb mit einer großen Halle bebaut. Auf dem Grundstück Peterhof / Oslostraße befindet sich derzeit ein gewerbliches Bauvorhaben in Umsetzung.

Teilbereich II

Die Oslostraße und der sich anschließende Aldermannweg erschließen den südwestlichen Bereich, die Straße Wasserfahr den südöstlichen Bereich des bereits bestehenden Gewerbegebietes Genin Süd. Dazwischen war im derzeit geltenden Bebauungsplan eine Busschleuse vorgesehen, die eine Durchfahrt für den ÖPNV, aber nicht für allgemeine Verkehre ermöglichen sollte. Diese Busschleuse wurde bisher nicht realisiert, stattdessen wurde zwischen Oslostraße und Wasserfahr eine Anpflanzung vorgenommen.

Die Grundstücke Kronsforder Landstraße Nr. 70 und Nr. 72 sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut.

Nutzungen in der Umgebung

Die übrigen, östlich der Baltischen Allee gelegenen Industrie- und Gewerbeflächen sind in den vergangenen Jahren größtenteils bereits bebaut worden. In den Bereichen Malmöstraße und Novgorodstraße prägen großmaßstäbliche Hallenbauten das städtebauliche Erscheinungsbild.

An der Straße Peterhof sind eine Tankstelle und eine Vergnügungsstätte vorhanden.

Entlang der Westseite der Kronsforder Landstraße ist eine straßenbegleitende Wohnnutzung vorhanden. Eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung setzt sich östlich der Kronsforder Landstraße in der Straße Schiereichenkoppel fort. Südlich der Siedlung Schiereichenkoppel befindet sich vis-à-vis der Einmündung der Straße Wasserfahr in die Kronsforder Landstraße ein Gewerbebetrieb.

Die Fläche der ehemaligen Ziegelei nördlich der Wasserfahr / westlich Kronsforder Landstraße liegt größtenteils brach und wird in Teilen gewerblich als offener Lagerplatz genutzt. Von dem ehemaligen Ziegeleigrundstück umgeben, befinden sich zwei Grundstücke mit eingeschossigen Einfamilienhäusern (Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12).

Südlich des Plangebiets verläuft die Autobahn A 20. Westlich verläuft der Elbe-Lübeck-Kanal mit seinen Niederungsbereichen, im Weiteren schließt sich der Stadtteil Moisling an.

Im Norden bildet die Bahnlinie Hamburg – Lübeck eine deutliche Zäsur zum Siedlungsbereich von Alt-Genin. Letzterer wird insbesondere durch die denkmalgeschützte Kapitelskirche St. Georg, durch in Umnutzung befindliche Hoflagen sowie Einfamilienhausnutzungen geprägt.

2.1.2 Veränderungsabsichten

Es besteht ein konkretes Ansiedlungsinteresse zweier Gewerbebetriebe im nordwestlichen Teilbereich I des Plangebiets.

2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Baltische Allee und die Kronsforder Landstraße an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Flächen westlich der Baltischen Allee sind bislang verkehrlich noch nicht erschlossen.

Für die Gewerbeflächen östlich der Baltischen Allee übernimmt die Oslostraße die wesentliche Erschließungsfunktion. Die hieran anschließenden Straßen Peterhof und Novgorodstraße sind bereits vollständig hergestellt. Derzeit endet die Oslostraße im Osten in der Sackgasse Aldermannweg, wo eine Wendeanlage besteht.

Die von der Kronsforder Landstraße abzweigende Straße Wasserfahr erschließt das Grundstück der ehemaligen Ziegelei sowie zwei mit Einzelhäusern bestandene Grundstücke. Die Straße endet in einer Wendeanlage.

Eine Verbindung zwischen Oslostraße und der Wasserfahr bzw. der Baltischen Allee und der Kronsforder Landstraße ist derzeit nur in Form eines durchgängigen Geh- und Radweges vorhanden. Für den motorisierten Durchgangsverkehr ist eine Querung derzeit nicht möglich, beide Erschließungsstraßen enden als Sackgassen.

Für Fußgänger und Radfahrer ist zwischen der Straße Wasserfahr über die Baltische Allee hinweg bis zum Niederbüssauer Weg ein Rad- und Fußweg angelegt, der im Weiteren bis nach Alt-Genin führt. Die Querung der Baltischen Allee ist als Unterführung angelegt.

Weiter nördlich verläuft zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße entlang der Novgorodstraße und im weiteren Verlauf durch die Ausgleichsflächen des Sauren Bruchs eine weitere Fuß- und Radwegeverbindung.

ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Erschließung entspricht nicht den Standards des aktuellen, 3. Regionalen Verkehrsplanes der Hansestadt Lübeck. Die Notwendigkeit einer ÖPNV-Erschließung ist im Zusammenhang mit den fortschreitenden Grundstücksvergaben und deren Nutzungen zu prüfen.

2.3 Natur und Umwelt

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

2.3.1 Topographie

Die Geländehöhe liegt im Mittel bei ca. 11 m bis 14 m über Normalhöhennull (NHN). Westlich des Niederbüssauer Wegs fällt das Gelände in Richtung Elbe-Lübeck-Kanal stark ab. In der Mitte des Teilbereichs I ist ein leichter Höhenrücken zu erkennen.

2.3.2 Geologie

Für die westlich der Baltischen Allee gelegenen Flächen des Plangebiets (Teilbereich I) wurde 2016 ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept[2] erstellt. In diesem Zusammenhang wurden auch ältere Daten zum Baugrund ausgewertet und diese durch weitere Bohrungen ergänzt.

Nach den Ergebnissen der Untersuchungen ist das Plangebiet oberflächig durch bindige eiszeitliche Ablagerungen im Quartär aus einer Hauptdeckschicht meist aus Geschiebemergel, aber auch mit Beckenschluff und -tonen geprägt. Örtlich enthalten diese bindigen Deckschichtenhorizonte auch geringmächtige, sandig / kiesige Zwischenlagen. Unterlagert wird die bindige Deckschicht in weiten Teilen übersiegend aus saalezeitlichen, in Rinnen auch aus

[2] Lehners + Wittorf, Regenwasserbewirtschaftungskonzept I 13716/1a, Lübeck, 30.05.2016

elsterzeitlichen Sanden. Sie können in wechselndem Maße von bindigen Zwischenlagen aus Schluff-Ton und Geschiebemergel unterbrochen werden.[3]

Im Plangebiet herrschen unterschiedliche Grundwasserverhältnisse. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel bei etwa 5 m über NHN. Auf dem Geschiebemergel wurden z.T. Stau- und Schichtwasservorkommen mit unterschiedlichen Flurabständen festgestellt.

2.3.3 Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist in den westlich der Baltischen Allee gelegenen Bereichen nicht bebaut und dementsprechend unversiegelt. Die westlich des Niederbüssauer Wegs befindlichen Ausgleichsflächen sind ebenfalls unversiegelt. Die weiteren Flächen des Plangebiets sind als Gewerbe- oder Verkehrsflächen ganz überwiegend versiegelt.

2.3.4 Altlasten

Für die westlich der Baltischen Allee gelegenen Flächen des Plangebiets wurden im Rahmen einer Baugrunduntersuchung aus dem Jahr 2010[4] keine Hinweise auf Altlasten oder relevante Schadstoffbelastungen im Untergrund festgestellt.

Auf dem Grundstück Kronsforder Landstraße Nr. 60-68 befindet sich entlang der Straße „Wasserfahr“ die Altablagerung Nr. 102, Wasserfahr. Vor Erdarbeiten ist die Altablagerung fachgerecht zu beproben und zu bewerten. Abhängig von den Ergebnissen ist über notwendige Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der verkehrlichen Baumaßnahmen zu befinden. Im weiteren Bereich des Bebauungsplans sind kleinere Altablagerungen nicht auszuschließen. Im Bereich des 2013 abgebrochenen Ziegeleibetriebs an der Kronsforder Landstraße (Flurstück 23/17) sind nicht dokumentierte Gruben durch die Entnahme von Ton und Lehm entstanden, die teilweise mit Abfällen wiederverfüllt wurden.

2.3.5 Potentielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes im Landeskriminalamt beim Innenministerium Schleswig-Holstein vom 08.04.2016 sind im Geltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/ Kanalisation/ Gas/ Wasser/ Strom und Straßenbau ist die Fläche/ Gebiet gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

2.3.6 Natur- und Artenschutz

<u>Vegetationsbestand</u>

siehe Umweltbericht

<u>Natur- und Artenschutz</u>

siehe Umweltbericht

2.3.7 Landschaftsbild / Erholung

siehe Umweltbericht

2.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind keine vorhandenen Denkmale im Sinne des geltenden Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) bekannt.

---

[3] Lehners + Wittorf, Regenwasserbewirtschaftungskonzept I 13716/1a, Lübeck, 30.05.2016
[4] IBG, Baugrunduntersuchung vom 29.11.2010

UNESCO Welterbe „Lübecker Altstadt“

Das Plangebiet liegt ca. 3 km südwestlich 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. Bei Bauvorhaben und Planungen außerhalb der Altstadt und deren Pufferzone sind insbesondere die schützenswerten Ansichten und Sichtachsen zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3.7).

Gründenkmal

Der Niederbüssauer Weg ist eine lange bestehende Wegestruktur, die in dem Abschnitt zwischen Bahnlinie und Autobahn A 20 teils einseitig, teils beidseitig durch Knickstrukturen gesäumt wird. Mit dem Niederbüssauer Weg grenzt ein mit hoher Wahrscheinlichkeit in die Vorgeschichte zurückreichender Fernverkehrsweg an das Gebiet des Bebauungsplans an, der entlang der Hangkante des abfallenden Geländes zum Elbe-Lübeck-Kanal und damit entlang des alten Tals der Stecknitz verläuft. Aufgrund der Lage, der Wegestruktur und den bereits gesicherten und noch zu erwartenden archäologischen Funden im Verlauf des Weges, kann angenommen werden, dass es sich bei dem durch den vorliegende Bebauungsplan betroffenen Wegeabschnitt des um einen Teil einer Lübeck umgebenden komplexen "Altwegestruktur" handelt. Eine Erfassung und Prüfung des Wegeabschnittes hat auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 Nr. 3 DSchG "Gründenkmale" zu erfolgen, die aber nur im Kontext mit der Erfassung des gesamten "Altwegenetzes" betrachtet werden kann. Aufgrund der Menge und der Komplexität der zu bewertenden Gesamtstruktur ist der Abteilung Unteren Denkmalbehörde eine genaue Bestimmung des Schutzumfangs auf absehbare Zeit daher nicht möglich.

2.5 Archäologie

Für die westlich der Baltischen Allee gelegenen Flächen des Plangebiets wurden 2007 umfangreiche archäologische Beobachtungen und Grabungen durchgeführt. Es wurden die im Lübecker Bereich bislang frühesten Siedlungsbefunde entdeckt, die in der überregionalen Forschung Beachtung gefunden haben. Die Grabungen in diesem Teilbereich des Plangebiets gelten als abgeschlossen. Auch im Verlauf des zurückliegenden Autobahnbaus der A 20 sind bereits zahlreiche archäologische Fundstellen im Bereich des Niederbüssauer Wegs dokumentiert worden, die zu den ältesten, im Lübecker Raum überhaupt bisher bekannten, Siedlungsbereichen gehören. Es ist davon auszugehen, dass sich in den weiteren, nicht untersuchten Bereichen des Plangebiets Befundsituationen befinden können, die vor Baumaßnahmen eine vorherige archäologische Prospektion und eventuelle Ausgrabung, Dokumentation und Bergung notwendig machen.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die künftig gewerblich zu nutzenden Flächen westlich der Baltischen Allee befinden sich überwiegend im Eigentum der KWL GmbH. Eine Teilfläche im nordwestlichen Bereich des geplanten Gewerbegebiets ist bereits an ein Unternehmen verkauft worden.

Die bereits bestehenden Verkehrsflächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die noch zu erstellenden Verkehrswege werden nach der vollzogenen Übernahme in das Eigentum der Hansestadt Lübeck übergehen.

Die westlich des Niederbüssauer Wegs gelegenen Flächen befinden sich teilweise im Eigentum der KWL GmbH, teilweise in Privateigentum.

Die restlichen Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

2.7 Bisheriges Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich von drei Bebauungsplänen. Es umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans 17.56.01 sowie Teile der Bebauungspläne 17.56.00 -

Genin Süd / Teilbereich I (Anbindung A 20) – und 17.56.00 - Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) –. Für den nördlichen Teil des im Plangebiet gelegenen Abschnitts der Kronsforder Landstraße liegt kein geltender Bebauungsplan vor.

17.56.00 – Genin Süd Teilbereich I (Anbindung A 20) -

Der Bebauungsplan setzt im Bereich des Plangebiets die Verkehrsflächen und die Nebenflächen (Verkehrsgrün) der Straße Baltische Allee fest. Der Querschnitt der Straße ist insgesamt mit 45 m festgesetzt. Das Straßenprofil sieht beidseitig einen 10 m breiten Grünstreifen sowie einen 1,5 m breiten Baumstreifen vor. Ein Geh- und Radweg ist nur auf der östlichen Seite vorgesehen. Die Straßenentwässerung erfolgt durch offene, straßenbegleitende Mulden. Festgesetzt ist die Pflanzung von Baumreihen beidseits der Fahrbahn, um einen Alleecharakter zu erzeugen.

17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) -

Mit dem Bebauungsplan 17.56.00 wurden im Jahr 2000 erstmals die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Entwicklung auf der gesamten Ausdehnung des heutigen Gewerbegebietes Genin Süd, einschließlich der erforderlichen Ausgleichsflächen, geschaffen.

Im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs des aufzustellenden Bebauungsplans 17.57.00 setzt der geltende Bebauungsplan 17.56.00 auf den Flächen zwischen Niederbüssauer Weg und der Baltischen Allee Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,7 in abweichender Bauweise fest. Innerhalb des Baugebiets wurde eine Gliederung der Gebäudehöhe von Südosten (max. 27 m Firsthöhe über Normalnull) nach Nordwesten (max. 20 m über Normalnull) vorgenommen. Für die Gewerbegebiete ist eine Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben getroffen (nur zur Versorgung des Gebietes oder in Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- oder Reparaturbetrieben). Weiterhin sind für das Baugebiet maximal zulässige emissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel sowie Lärmpegelbereiche festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Zufahrten ist auf eine Zufahrt je Grundstück beschränkt, die maximale Breite auf 6 m. Das festgesetzte Gewerbegebiet ist durch eine Grünfläche unterbrochen. Mit der festgesetzten Grünfläche wird ein im Bestand vorhandener Knick nachvollzogen. Zwei Knickdurchbrüche zur Erschließung sind festgesetzt.

Der überwiegende Teil der gewerblichen Baugebiete westlich der Baltischen Allee des Bebauungsplans 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd - ist mit dem Bebauungsplan 17.56.01 überplant worden (s.u.).

Die Flächen westlich des Niederbüssauer Wegs sind als private Grünflächen und Maßnahmenflächen für die Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt (Maßnahmenflächen A 1 und A 2). Auf beiden Flächen ist durch eine extensive Bewirtschaftung artenreiches Grünland zu entwickeln. Auf der Fläche A 2 sind parallel zu den Höhenlinien Baumpflanzungen vorzunehmen.

Am nördlichen Rand des Plangebiets ist eine private Grünfläche als Maßnahmenfläche (Maßnahmenfläche A 3) festgesetzt, auf der Sukzessionsflächen entwickelt werden sollen. Die Fläche ist mittlerweile mit einem Umrichterwerk der Deutschen Bahn AG bebaut worden. In der Verlängerung der Novgorodstraße ist zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg eine öffentliche Grünfläche mit Anpflanzungsgeboten festgesetzt in der auch eine Fuß- und Radwegeverbindung verlaufen soll.

Entlang der Baltischen Allee ist eine private Grünfläche als Abstandsgrün zwischen Gewerbegebiet und Straße festgesetzt. Der Niederbüssauer Weg ist als Verkehrsfläche festgesetzt. Auf der Verkehrsfläche und sich im Süden anschließenden privaten Grünflächen ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Straßen Oslostraße, Wasserfahr und Kronsforder Landstraße sind als Verkehrsflächen festgesetzt. Im Übergang zwischen Oslostraße und Wasserfahr setzt der Bebauungsplan auf der Verkehrsfläche ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher fest.

Das Grundstück der ehemaligen Ziegelei ist als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7 in abweichender Bauweise festgesetzt. Die maximale Firsthöhe beträgt 24 m.

Südlich der Straße Wasserfahr ist eine private Grünfläche als Maßnahmenfläche (Maßnahmenfläche A 7) festgesetzt.

Die Grundstücke Kronsforder Landstraße Nr. 70 und 72 sind als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. In den Gewerbegebieten und im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan trifft weiterhin Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsgeboten, zu Regelungen des Wasserabflusses sowie Gestaltungsvorgaben (Einfriedungen und Werbeanlagen).

17.56.01 – Genin Süd

Mit dem geltenden Bebauungsplan 17.56.01 - Genin Süd - von 2004 wurde für die westlich der Baltischen Allee gelegenen Flächen Planungsrecht für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel geschaffen. Der Bebauungsplan setzt auf der rund 14 ha großen Fläche ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt 78.500 m² fest. Hierin enthalten sind rund 22.200 m² Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, verteilt auf einen Verbrauchermarkt sowie ergänzende Fachmärkte, unter anderem aus den Bereichen Sport und Spiel. Das Sondergebiet ist mit einer Grundflächenzahl von 0,7 in abweichender Bauweise festgesetzt. Für das Sondergebiet wurde eine Staffelung der Firsthöhe von Süden nach Norden von 27 m auf 35 m über Normalnull festgesetzt. Auf den Flächen des Sondergebiets wurden Festsetzungen für ein Geh- und Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit getroffen. Im Süden und Norden des Sondergebiets ermöglichen diese eine Ost-West-Querung von der Baltischen Allee zum Niederbüssauer Weg. Im Osten des Sondergebiets werden Geh- und Fahrrechte entlang der Baltischen Allee geführt.

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus drei Baufelder als Gewerbegebiete fest. Westlich des Kreisverkehrs an der Ecke Baltische Allee / Dorpatstraße ist ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6 in abweichender Bauweise mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von 27 m über Normalnull festgesetzt. Das gegenüberliegende Gewerbegebiet, südlich des Kreisverkehrs an der Ecke Oslostraße/Peterhof gelegen, ist mit einer Grundflächenzahl von 0,7 in abweichender Bauweise und einer maximal zulässigen Firsthöhe von 25 m über Normalnull festgesetzt. Südlich des Knotenpunkts Baltische Allee/ Novgorodstraße wurde ein Gewerbegebiet ebenfalls mit einer Grundflächenzahl von 0,7 in abweichender Bauweise, allerdings mit einer zulässigen Firsthöhe von 35 m über Normalnull festgesetzt.

Für alle drei Baugebiete trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu Lärmpegelbereichen und Schallleistungspegeln. Die überbaubare Grundstücksfläche ist in allen Baugebieten durch Baugrenzen in Form von Flächenausweisungen festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf in den Baugebieten durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze mit wenigen Ausnahmen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan setzt die Baltische Allee im Bereich des Kreisverkehrs, die Dorpatstraße, ein Teilstück der Novgorodstraße und den Niederbüssauer Weg als Straßenverkehrsflächen fest.

In den Randbereichen des Plangebiets sind Bereiche als private Grünflächen zum Teil überlagernd als Ausgleichsflächen festgesetzt. Nordöstlich der Dorpatstraße und der Novgorodstraße wurden Festsetzungen für öffentliche Grünflächen getroffen. Der

Bebauungsplan trifft weiterhin Festsetzungen zu Pflanz- und Erhaltungsgeboten, zu Regelungen des Wasserabflusses sowie Gestaltungsvorgaben (Einfriedungen und Werbeanlagen).

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 Siedlungsstrukturen in städtischen Konzepten formuliert und beschlossen.

3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. 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 Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

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 der Wirtschaft einzubeziehen, mit dem Ziel ein verträgliches Miteinander zu erreichen.

3.2 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die gemeindliche Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese Ziele sind im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP) sowie im Regionalplan für den Planungsraum II dargelegt. Der LEP 2010 weist in Schleswig-Holstein erstmals Landesentwicklungsachsen aus. Diese orientieren sich an den wichtigen überregionalen Verkehrstrassen. Auch die A 20 ist als Landesentwicklungsachse dargestellt. Gemäß LEP können an den Landesentwicklungsachsen in den Regionalplänen Standorte für Gewerbegebiete von überregionaler Bedeutung festgelegt werden (Grundsatz). Diese sind insbesondere verkehrsintensiven gewerblichen Branchen vorbehalten, die auf eine überregionale Verkehrsanbindung angewiesen sind.

Der Regionalplan für den Planungsraum II stellt den Bereich, in dem das Plangebiet liegt, als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet eines zentralen Ortes dar. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung, die durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von u.a. gewerblichen Bauflächen dieser Aufgabe gerecht werden (Ziel der Raumordnung). Das Plangebiet liegt weiterhin innerhalb der im Regionalplan dargestellten Abgrenzung des Achsenraums, innerhalb dessen sich die Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung im Wesentlichen vollziehen soll (Ziel der Raumordnung). Im Oberzentrum Lübeck sollen neue

Industrie- und Gewerbeflächen ausschließlich dort entwickelt werden, wo eine tragfähige regionale Infrastrukturvorhanden ist (Grundsatz der Raumordnung). Aufgrund der vorhandenen guten innerstädtischen und der sehr guten überregionalen Anbindung über die Autobahnen A 20 und A 1 ist die Planung geeignet, den Wirtschaftsstandort zu stärken.

Der westlich angrenzende Bereich des Elbe-Lübeck-Kanals ist als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft dargestellt. In diesen Gebieten ist bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen dem Naturschutz und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht beizumessen. Darüber hinaus sollen in diesen Bereichen Planungen und Maßnahmen nur durchgeführt werden, wenn sie Naturhaushalt und Landschaftsbild nicht grundlegend belasten. Maßnahmen des Naturschutzes sind in diesen Gebieten besonders zu unterstützen und zu fördern (Grundsatz der Raumordnung).

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplans 17.57.00 verfolgte Entwicklung gewerblicher Flächen mit guter bis sehr guter verkehrlicher Anbindung steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

3.3 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck, in der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossenen und am 08.10.1990 in Kraft getretenen Fassung, in der bisher geltenden Fassung, stellt den Bereich zwischen der Baltischen Allee und dem Niederbüssauer Weg als „Sonderbaufläche“ mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel“ sowie als „Gewerbliche Baufläche“ dar. Westlich angrenzend, zwischen Niederbüssauer Weg und Elbe-Lübeck-Kanal, ist eine „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Zwischen der Sonderbaufläche, der Bahnlinie und der Baltischen Allee ist „Grünfläche“ dargestellt.

Die Baltische Allee und die Kronsforder Landstraße sind als „Hauptverkehrsstraßen“ dargestellt. Den Bereich Oslostraße und Wasserfahr stellt der Flächennutzungsplan derzeit als „Gewerbliche Baufläche“ bzw. als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ dar.

Die Bereiche entlang der Kronsforder Landstraße sind nördlich der Straße Wasserfahr als „Gewerbliche Bauflächen“, südlich der Straße Wasserfahr als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren 17.57.00 wird ein Bauleitplanverfahren zur 121. Änderung des FNPs in Teilen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt.

3.4 Städtebauliche Entwicklungskonzepte der Hansestadt Lübeck

Im Entwicklungskonzept Lübeck aus dem Jahr 2003 liegt das Plangebiet innerhalb der Umgrenzung zentraler städtischer Bereiche im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet, innerhalb dessen sich die Schwerpunkte der Gewerbeentwicklung konzentrieren sollen. Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010), das im März 2010 von der Bürgerschaft beschlossen wurde, wird der Gewerbestandort Genin als wichtiger Motor der gewerblichen Entwicklung benannt.

Südöstlich des Plangebiets definiert das ISEK 2010 zwei weitere Gewerbesuchräume, die auch das Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ aufgreift. Der westliche Teilbereich des Suchraums G 7 („Genin Süd“, südöstlich Kronsforder Landstraße/ südlich Karkbrede bis zur A 20) ist der Kategorie 1 zugeordnet und daher als prioritär zu entwickeln. Der südöstliche Teilbereich des Suchraums G 7 („Genin Süd“, beidseitig Karkbrede bis zur A 20) und der Suchraum G 8 („Niemark“, südwestlich der A 20 beidseitig der Kronsforder Landstraße) wurden als vorzuhaltende Gewerbeflächen (Kategorie 2) bewertet. Zur Verbesserung der

verkehrlichen Anbindung der Flächen wird ein Ausbau der heutigen Sackgasse „Wasserfahr“ für den Durchgangsverkehr empfohlen.

3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Das Plangebiet liegt selbst in keinem besonders wertvollen Landschaftsbereich, grenzt aber im Westen zum Elbe-Lübeck-Kanal an einen entsprechenden Bereich an.

Im gültigen Landschaftsplan sind in der Karte „Entwicklung“ (2008) die Flächen östlich des Niederbüssauer Wegs als „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt“ dargestellt. Dieser Bereich wird von Knickstrukturen, die von der Baltischen Allee nach Nordwesten sowie entlang des Niederbüssauer Wegs verlaufen, gegliedert. Westlich des Niederbüssauer Wegs stellt der Landschaftsplan „Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ dar. Der im Westen an das Plangebiet angrenzende Elbe-Lübeck-Kanal ist Teil einer Biotopverbundfläche gemäß § 1 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz.

Im Entwicklungskonzept Erholung ist der Niederbüssauer Weg als ergänzender Fuß- und Radwanderweg dargestellt.

Im Entwurf des thematischen Landschaftsplans „Klimawandel in Lübeck“ stellt die Karte „Frischgebiete und Erholung“ (September 2014) die Flächen entlang des Elbe-Lübeck-Kanals als Kaltluftentstehungsgebiete und Luftaustauschbahn dar, die zu erhalten sind. Es handelt sich dabei um eine von zwei Hauptluftleitbahnen, die die Lübecker Innenstadt bei austauscharmen Wetterlagen mit Frischluft aus Kaltluftentstehungsgebieten versorgen.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck 2011

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 24.02.2011 ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) beschlossen. Wesentliche Ziele des Zentrenkonzeptes sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

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

Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept aus:

- der „Lübecker Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente,
- 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 der Sonderstandorte (über-)regionaler Bedeutung sowie
- den Lübecker Leitsätzen zur Stärkung der Zentren und Sicherung der Nahversorgung einschließlich der zugehörigen Ausführungen.

Die Lübecker Sortimentsliste unterscheidet drei allgemeine Arten von Sortimenten:

<u>Zentrenrelevante Sortimente</u>

- - Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- - Wäsche, Strümpfe, sonst. Bekleidung
- - Schuhe
- - Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- - Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)

- - Bücher
- - Schreibwaren (Fachhandel)
- - Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- - Musikinstrumente
- - Hausrat
- - Glas / Porzellan / Keramik, Geschenke
- - Foto, Film
- - Optik
- - Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, 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)

Nahversorgungsrelevante Sortimente

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

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. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- - Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- - Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zentrenkonzept ausgewiesenen Stadteil- und Nahversorgungszentren an einem städtebaulich nicht integrierten Standort. Eine Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Plangebiet ist demnach zum Schutz der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche gemäß den Leitsätzen 3 und 4 des Zentrenkonzepts nicht möglich. Ausnahmen können für untergeordnete

Verkaufsstätten von produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben gemacht werden (Leitsatz 6).

Das Plangebiet ist im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept als ein geplanter sonstiger Sonderstandort für den Einzelhandeldargestellt.

3.7 Managementplan UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“

Im September 2010 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Managementplan für die UNESCO Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ beschlossen. 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. Das Plangebiet liegt gemäß Managementplan außerhalb der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Auch außerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtansichten, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu überprüfen. Das betrifft insbesondere die Höhenentwicklung und das bauliche Maß von Vorhaben in Bezug auf die Stadtansichten aus den Umlandregionen. Aufgrund der stadträumlichen Lage des Plangebietes zur Altstadt sind ein Spot und eine Streckenansicht potentiell betroffen und zu berücksichtigen. Im Einzelnen sind dies (mit Nummerierung gemäß Sichtachsenplan zum Managementplan) der Spot 13 von der L 92 südlich von Kastorf (Christianshöhe) und die Streckenansicht 16 entlang der B 208 bei Siebenbäumen im Süd-Westen Lübecks.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr - und der zugehörigen 121. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für neue, zusätzliche Gewerbeflächen an dem für die Entwicklungsachse A 1 bedeutenden Knotenpunkt A 20 / A 1. Das Plangebiet ist zum einen überregional verkehrlich sehr gut erschlossen, zum anderen sind im näheren Umfeld wenige emissionsempfindliche Nutzungen vorhanden. Gute Ansiedlungsbedingungen bestehen an dem Standort insbesondere für Betriebe, die auf die Nähe zu überregionalen Verkehrstrassen in besonderer Weise angewiesen sind.

Die Entwicklung der Flächen ermöglicht es, den bereits etablierten Industrie- und Gewerbestandort Genin Süd um größere, zusammenhängende Gewerbeflächen zu ergänzen. Die Planung ist erforderlich und geeignet, den Gewerbestandort Genin Süd zu stärken, Arbeitsplätze zu sichern sowie neu zu schaffen und damit einen Beitrag für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck zu leisten.

Der Bebauungsplan 17.57.00 bereitet des Weiteren die Öffnung der Straßen Oslostraße / Wasserfahr für den Durchgangsverkehr. Die Öffnung für den Durchgangsverkehr ist sinnvoll und geeignet, um die bestehenden Knotenpunkte (z.B. Kronsforder Landstraße / Malmöstraße) zu entlasten und für eine Optimierung der verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes Genin Süd und der Ortslagen im südlichen Stadtgebiet an die A 20 zu sorgen.

Der Bebauungsplan sichert darüber hinaus die erforderlichen öffentlichen Verkehrs- und Nebenflächen für einen weiteren Ausbau dieser Verbindung sowie für einen Ausbau des Kreisverkehrs Baltische Allee / Oslostraße, die bei einer perspektivischen Entwicklung der Gewerbesuchräume G 7 („Genin Süd“) und G 8 („Niemark“) südöstlich des Plangebiets erforderlich werden könnten.

Des Weiteren soll eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Siedlungsbereich an der Kronsforder Landstraße entlang der Straßen Wasserfahr / Oslostraße, bis zum Niederbüssauer Weg mit Weiterführung nach Alt Genin planungsrechtlich gesichert werden.

Die nach geltendem Planrecht bereits festgesetzten Ausgleichsflächen werden in die vorgesehene städtebauliche Entwicklung eingebunden und die Festsetzungen zeitgemäß angepasst.

5. Inhalte der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	**ca.**	**38 ha**
davon:		
Gewerbegebiete gemäß § 8 BauGB	**ca.**	**20,4 ha**
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauGB	**ca.**	**0,17 ha**
Grünflächen	**ca.**	**9,5 ha**
Verkehrsflächen	**ca.**	**6,7 ha**
Fläche für Bahnanlagen	**ca.**	**1,1 ha**

5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Flächen im Plangeltungsbereich westlich der Baltischen Allee schaffen die planungsrechtliche Grundlage für ein Gewerbegebiet mit großen zusammenhängenden Flächen für die Neuansiedlung von Betrieben bzw. die Umsiedlung von prosperierenden Betrieben in der Hansestadt Lübeck. Mit der sehr guten Anbindung an das und überregionale Verkehrsnetz und der verbesserten regionalen Anbindung durch die Öffnung der Straßen Oslostraße / Wasserfahr entstehen attraktive Gewerbeflächen.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

a) Gewerbegebiet

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen setzt der Bebauungsplan 17.57.00 die Baugrundstücke im Plangebiet überwiegend als Gewerbegebiet gemäß § 8 der geltenden Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Die Teilgebiete des Gewerbegebiets sollen damit vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die hinsichtlich ihres Emissionspotenzials als nicht erheblich belästigend einzustufen sind.

<u>Gliederung des Gewerbegebiets nach besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen (Lärmemissionskontingente)</u>

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wird im Sinne des Trennungsgebots nach § 50 Satz 1 BImSchG das Ziel verfolgt, die von dem Gewerbegebiet ausgehenden Schallemissionen durch eine Feingliederung des Baugebiets gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO so zu regeln bzw. zu begrenzen, dass einerseits eine an den betrieblichen und wirtschaftlichen Erfordernissen orientierte optimale gewerbliche Ausnutzung der Bauflächen des Gewerbegebiets erfolgen kann, andererseits aber schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete oder sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen stellen nördlich des Plangebiets Wohngebäude in den Straßen „Auf dem Schild“ (Reines Wohngebiet, Bebauungsplan 21.03.00), „Niederbüssauer Weg“ (Außenbereich; aufgrund der ausgeübten Nutzung Einstufung der

Schutzbedürftigkeit wie allgemeines Wohngebiet) und „Kapitelsdörfer Kirchweg“ (Darstellung FNP als Wohnbaufläche; unbeplanter Innenbereich; aufgrund der ausgeübten Nutzung Einstufung der Schutzbedürftigkeit wie Allgemeines Wohngebiet) dar. Östlich der bestehenden Industrie-/Gewerbeflächen an der Malmöstraße sind Wohngebäude in der Straße „Auf der Domkoppel“ (festgesetztes Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet, Bebauungsplan 17.56.03) sowie in der „Malmöstraße“ (Darstellung FNP als gemischte Baufläche; unbeplanter Innenbereich; aufgrund der bestehenden Gemengelage Einstufung der Schutzbedürftigkeit wie Mischgebiet) zu berücksichtigen.

Im Teilbereich II des aufzustellenden Bebauungsplans sind Wohngebäude an der Kronsforder Landstraße zu berücksichtigen, die im derzeit gültigen Bebauungsplan 17.56.00 Teilbereich II als besondere bzw. allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind und aufgrund der ausgeübten Nutzung wie allgemeine Wohngebiete beurteilt werden. Für die Siedlung an der Schiereichenkoppel existiert kein Bebauungsplan, die Schutzbedürftigkeit wird aufgrund der ausgeübten Nutzung wie ein allgemeines Wohngebiet beurteilt. Die Grundstücke Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12 sind im geltenden Bebauungsplan 17.56.00 Teilbereich II als Gewerbegebiet festgesetzt, die angrenzende Gewerbefläche wurde bis vor kurzem langjährig als Ziegelei genutzt. Die zeitnahe Wiederaufnahme einer gewerblichen Nutzung steht zu erwarten. Im Gewerbegebiet ist bereits heute nur betriebsbezogenes Wohnen zulässig, die vorhandene betriebsungebundene Wohnnutzung genießt Bestandsschutz. Wenngleich es das Planungsziel ist, für die Grundstücke mittel- bis langfristig eine rein gewerbliche Nutzung zu entwickeln, so wurde in der lärmtechnischen Untersuchung berücksichtigt, dass die Wohnnutzungen zunächst auch weiterhin Bestand haben könnten. Der Schutzanspruch wurde wegen der gewerblichen Vorprägung und der gewachsenen Gemengelage analog eines Mischgebiets eingestuft.

Für den baulichen Außenbereich existieren keine einschlägigen Lärm-Orientierungswerte. Für die Traveniederung und den Niederbüssauer Weg wurde daher auf eine genaue Betrachtung der Lärmimmissionen verzichtet. Durch die Berücksichtigung der Wohnbebauung in Moisling im Rechenmodell ist bereits Sorge dafür getragen worden, dass die in Richtung Westen gerichteten Emissionen in gewissem Umfang eingeschränkt werden. Zudem ist in die Abwägung einzustellen, dass bereits eine nicht unerhebliche Vorbelastung durch Verkehrslärm der Bahnlinie Hamburg-Lübeck sowie der BAB A 20 besteht und dass der Travewanderweg sowie der Niederbüssauer Weg vorwiegend als Freizeitrouten, aber weniger zum Aufenthalt genutzt werden. Daher ist hier ein höheres Immissionsniveau vertretbar.

Für die im Bereich des aufzustellenden Bebauungsplans 17.57.00 festzusetzenden Gewerbegebiete sind bereits heute nach dem geltenden Bebauungsplan 17.56.01 aus dem Jahr 2004 flächenbezogene Schallleistungspegel zwischen 45 dB(A)/m^2 in der Nacht und 65 dB(A)/m^2 am Tage zulässig. Eine Neuberechnung der Lärmemissionskontingente ist erforderlich, da sich die Zuschnitte der Gewerbeflächen verändert haben.

Um eine optimale Ausnutzung der Grundstücke durch die anzusiedelnden Betriebe zu gewährleisten, wurde das Gewerbegebiet in sieben Teilgebiete untergegliedert. Die Berechnung der jeweils maximal möglichen Lärmemissionskontingente erfolgte mittels einer schalltechnischen Untersuchung[5].Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt dabei nach DIN 18005, die Berechnung erfolgte nach den Regelungen der TA Lärm zur Ausbreitungsrechnung.

Dabei wurde berücksichtigt, dass in der Umgebung bereits großflächig gewerbliche und z.T. industrielle Nutzungen ausgeübt werden (Vorbelastung) und Planungsrecht für weitere Gewerbegebiete besteht (Bebauungspläne 17.52.00, 17.53.00, 17.56.00, 17.56.02). Zur Berechnung der Vorbelastung wurden die in den genannten Bebauungsplänen festgesetzten

[5] ALN Akustik Labor Nord Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ der Hansestadt Lübeck – Geräuschkontingentierung, 13.05.2016

Emissionskontingente angesetzt. Für die nicht durch Bebauungspläne gesicherten Bereiche und Betriebe wurden daher unter der Annahme, dass an nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden, plausible flächenbezogene Schallleistungen abgeleitet.

Die Lärmemissionskontingente für die im Plangebiet neu festzusetzenden Gewerbeflächen wurden so berechnet, dass bei Berücksichtigung der Vorbelastung durch bereits ausgeübte oder über Bebauungspläne gesicherte industrielle und gewerbliche Nutzungen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Immissionsorten die einschlägigen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 nicht überschritten werden.

Die DIN 18005 enthält keine Regelungen zur Berechnung von Gewerbegeräuschen, sondern verweist hinsichtlich der Regelungen zur Ausbreitungsrechnung auf die TA Lärm.

Im Ergebnis zeigt sich für die geplanten Gewerbeflächen, dass tagsüber eine uneingeschränkte Geräuschemission (LEK = 60 dB(A)/m^2) möglich ist. Ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/ m^2 ermöglicht nach DIN 18005 eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung der Grundstücke.

Im Nachzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) ist eine Einschränkung der Geräuschemission erforderlich. Das der lärmtechnischen Berechnung zugrundeliegende Untersuchungsgebiet ist ca. doppelt so groß wie das Plangebiet des Bebauungsplans 17.57.00. Es umfasst weitere, ausgedehnte Gewerbeflächen. Es kann angenommen werden, dass im Nachtzeitraum auf maximal der Hälfte der Flächen im Untersuchungsgebiet gleichzeitig die jeweils maximalen Emissionskontingente ausgeschöpft werden. Dies ergibt sich, da erfahrungsgemäß in der Nacht nur ein Teil der Betriebe tätig ist, bzw. die Geräuschimmissionen nicht gleichzeitig auftreten. Unter diesen Bedingungen ergeben sich zulässige Emissionskontingente von LEK = 50 dB(A)/ m^2 für die Teilgebiete des Gewerbegebiets westlich der Baltischen Allee und LEK = 55 dB(A)/ m^2 für die Teilgebiete des Gewerbegebiets östlich der Baltischen Allee. Überschreitungen der Orientierungswerte durch die Gesamtimmission aus Vor- und Zusatzbelastung treten unter Berücksichtigung des angenommenen Gleichzeitigkeitsgrades von 50 % nicht auf. Bei vollflächig gleichzeitiger Nutzung auch im Nachtzeitraum könnten für die benachbarten Immissionsorte Überschreitungen der jeweiligen Orientierungswerte von maximal 3 dB(A) auftreten. Da das Eintreten solcher Überschreitungen als unwahrscheinlich bewertet wird, und die Überschreitungen allenfalls nur kurzfristig zu erwarten sind, werden sie in der Abwägung als vertretbar bewertet.

Auf Gewerbeflächen mit Emissionskontingenten von 50 dB(A)/ m^2 nachts sind nächtliche Arbeiten nur mit gewissen Einschränkungen möglich. Arbeiten sollten vorzugsweise in geschlossenen Hallen stattfinden. Auf schalltechnisch relevante Arbeiten größeren Umfangs im Freien, z.B. auch lang anhaltende Liefer- und Ladearbeiten, muss verzichtet werden. Auf Gewerbeflächen mit Emissionskontingenten von 55 dB(A)/ m^2 nachts ist hingegen auch ein Nachtbetrieb in größerem Umfang möglich.

Die Lärmemissionskontingentierung definiert für die Nutzungen, die sich im Plangebiet ansiedeln möchten, hinsichtlich ihrer Zulässigkeit eindeutige Rahmenbedingungen. Auf Verlangen der zuständigen Behörde ist die Einhaltung des festgesetzten Emissionskontingents im jeweiligen Genehmigungsverfahren durch einen Schallsachverständigen nachzuweisen. Dabei ist zunächst der für den Betrieb zulässige Schallleistungspegel aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten Emissionskontingent zu berechnen. Anschließend wird der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm aus dem zulässigen Schallleistungspegel berechnet. Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschimmission wird entsprechend der TA Lärm in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschimmission darf den zulässigen Immissionsanteil am Immissionsort nicht überschreiten.

Ausschluss von bestimmten Arten von Gewerbebetrieben (Ausschluss Störfallbetriebe)

Das Gewerbegebiet soll grundsätzlich allen Arten gewerblicher Nutzungen offen stehen. Ein pauschaler Ausschluss von so genannten „Störfallbetrieben“ soll nicht erfolgen, zumal es sich in vielen Fällen bei entsprechenden Anlagen nicht um industrielle Großbetriebe, sondern um eher kleine Unternehmen handelt, die sich in das Gebiet - unter Berücksichtigung der erforderlichen Schutzabstände - ohne weiteres einfügen können.

Störfallbetriebe sind Betriebe, die schwere Unfälle im Sinne des Artikels 12 der Richtlinie 96/82 EG vom 09. Dezember 1996 („Seveso-Richtlinie)“ auslösen können. Die Seveso-Richtlinie verpflichtet die EU-Mitgliedstaaten, Flächenausweisungen so vorzunehmen, dass zwischen den betreffenden Betrieben bzw. Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten ein angemessener Abstand gewahrt bleibt. Der Begriff „Betriebsbereiche“ ist in § 3 Abs. 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421, 1423) definiert. Es ist daher zu prüfen, inwieweit Nutzungsausschlüsse bzw. Ausschlüsse bestimmter Betriebsbereiche erforderlich sind. In das deutsche Recht umgesetzt wurde die Seveso-Richtlinie mit § 50 BImSchG. Danach sind bei raumbedeutsamen Planungen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltauswirkungen und von schweren Unfällen (...) hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Empfehlungen zu angemessenen Schutzabständen zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen enthält der von der Kommission für Anlagensicherheit herausgegebene „Leitfaden für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“ (Leitfaden KAS-18).

Schutzbedürftige Gebiete sind gemäß Leitfaden KAS-18, Kap. 2.1.2 ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebiete und Gebäude, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. empfindliche Gebiete.

„Wichtige Verkehrswege“ sind nach einer Interpretationshilfe der Europäischen Kommission aus dem Jahr 2006, veröffentlicht in der Publikation „Fragen und Antworten zur Seveso-Richtlinie“ des Bundeswirtschaftsministeriums solche Trassen, die folgende Belastungswerte überschreiten:

- Autobahnen mit mehr als 200.000 PKW in 24 Stunden bzw. mehr als 7.000 PKW in der verkehrsreichsten Stunde,
- andere Straßen mit mehr als 100.000 PKW in 24 Stunden oder mehr als 4.000 PKW in der verkehrsreichsten Stunde,
- Schienenwege mit mehr als 250 Personenzügen in 24 Stunden oder mehr als 60 Personenzüge in der verkehrsreichsten Stunde.

Die Verkehrsbelastung der A 20 im Bereich Genin wird für das Jahr 2020 mit 38.000 Pkw täglich prognostiziert. Für die Baltische Allee werden 10.500 - 22.100 Pkw täglich prognostiziert. Auf der Eisenbahnstrecke Hamburg-Lübeck werden für 2025 ca. 100 Personenzüge täglich prognostiziert. Sowohl die Autobahn A 20, die Baltische Allee als auch die Bahnstrecke Hamburg-Lübeck sind daher nicht als wichtige Verkehrswege im Sinne der Seveso-Richtlinie einzustufen. Entsprechend ergibt sich keine Notwendigkeit zur Berücksichtigung von Schutzabständen.

Die Abstandsempfehlungen des KAS-18-Leitfadens nehmen nicht Bezug auf Betriebe oder Betriebsarten, sondern auf die in Betriebsbereichen verwendeten gefährlichen Stoffe. Diese werden in vier Klassen eingeteilt:

- Klasse I: Abstandsempfehlung bis 200 m
- Klasse II: Abstandsempfehlung bis 500 m

- Klasse III: Abstandsempfehlung bis 900 m
- Klasse IV: Abstandsempfehlung bis 1.500 m

Eine Sonderrolle spielt der Stoff Acrolein, für diesen ergibt sich ein Achtungsabstand von 2.190 m.

Die Abstandsempfehlungen beziehen sich auf Menschen bzw. deren Leben und körperliche Unversehrtheit. Sie beziehen sich nicht auf die unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. empfindliche Gebiete. Hierunter fallen FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete oder Natur- und Landschaftsschutzgebiete. Die nächst gelegenen, in diesem Sinne schutzbedürftigen Gebiete sind die FFH-Gebiete „Friedhofseiche Genin“ in ca. 200 m sowie „Travetal“ in ca. 800 m Entfernung zum Teilgebiet GE 2 des Gewerbegebiets. In einem Radius von bis zu 1.500 m zu den Grenzen des Plangebiets befinden sich folgende schutzbedürftige Nutzungen:

nördlich des Plangebiets:

- Wohnbebauung Niederbüssauer Weg in 150 m Abstand zum GE 2
- Wohnbebauung Kapitelsdörfer Kirchweg in 150 m Abstand zum GE 2

westlich des Plangebiets:

- Wohnbebauung Auf dem Schild in 450 m Abstand zu GE 2 und GE 3

östlich des Plangebiets:

- Wohnbebauung Kronsforder Landstraße in 500 m Abstand zum GE 6, GE 7
- Wohnbebauung Schiereichenkoppel in 600 m Abstand zum GE 6, GE 7
- Wohnbebauung Auf der Domkoppel, Malmöstraße in 1.000 m Abstand zu GE 2 und GE 6

Durch die Lage am südlichen Siedlungsrand und die südlich verlaufende BAB A 20 befinden sich südlich des Plangebiets keine schutzbedürftigen Nutzungen. Innerhalb des Plangebiets befinden sich Wohngebäude an den Straßen Wasserfahr (500 m Abstand zum GE 5, 350 m Abstand zum GE 6, GE 7) und Kronsforder Landstraße (650 m Abstand zum GE 5, 500 m Abstand zum GE 6, GE 7).

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Nutzungen und Abstände ergibt sich die Notwendigkeit, Betriebe bzw. Betriebsbereiche, in denen Stoffe gemäß der Klassen III oder IV oder Acrolein verwendet werden, im Plangebiet gänzlich auszuschließen. Betriebe bzw. Betriebsbereiche, in denen Stoffe gemäß der Klassen II verwendet werden, können nur in den Teilgebieten GE 1 und GE 5 zugelassen werden, da der Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen hier 500 m oder mehr beträgt. In den Teilgebieten GE 1 sowie GE 3-7 können Betriebe bzw. Betriebsbereiche zugelassen werden, in denen Stoffe gemäß der Klasse I verwendet werden, da der Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen hier jeweils mehr als 200 m beträgt. Im Teilgebiet GE 2 müssen so genannte Störfallbetriebe ganz ausgeschlossen werden, da die Abstände zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen (nördlich / nordwestlich des Plangebiets) zu gering sind.

Die genannten Ausschlüsse gelten auch für Betriebsbereiche, in denen Stoffe mit entsprechendem Gefahrenpotential verwendet werden, die nicht in den Abstandsklassen aufgeführt werden. Die Zuordnung dieser Stoffe erfolgt durch Berechnung des so genannten “Gefahrenindizes“, vgl. hierzu KAS-18-Leitfaden Anhang 1 Ziffer 3.

Der KAS-18-Leitfaden enthält Abstandsempfehlungen für Bauleitplanungen ohne Detail-kenntnisse. Befinden sich keine schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb der Grenzen der Abstandsempfehlungen, kann davon ausgegangen werden, dass mit planungsrechtlichen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu begrenzen und dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BImSchG in dem Punkt

entsprochen wird. Unter Berücksichtigung von Detailkenntnissen zur Organisation der Betriebe und ihrer Anlagen sowie möglicher Schutzeinrichtungen und Notfallpläne können Betriebe der jeweils nächst höheren Abstandsklasse ausnahmsweise zugelassen werden, sofern durch den Betrieb nachgewiesen werden kann, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Schutzabstand ausreichend ist.

Ausschluss von eigenständigen Einzelhandelsbetrieben; Ausnahmen für den Fabrikverkauf

Im Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) der Hansestadt Lübeck ist das Plangebiet als ein geplanter sonstiger Sonderstandort für den Einzelhandel vorgemerkt. Diese Darstellung beruht auf der früheren Planung zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs. Aufgrund der geänderten städtebaulichen Zielsetzung wird abweichend vom Zentrenkonzept kein sonstiger Sonderstandort für Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten entwickelt. Das Zentrenkonzept sieht im weiteren Stadtgebiet weitere, teilweise über Bauleitplanung bereits gesicherte, sonstige Sonderstandorte vor, die der Ansiedlung und Konzentration von (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten dienen können.

Das Plangebiet liegt außerhalb der im Zentrenkonzept ausgewiesenen Stadteil- und Nahversorgungszentren an einem aus Einzelhandelssicht städtebaulich nicht integrierten Standort. Zum Schutz der Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche und zur Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung der Bevölkerung muss entsprechend den Zielsetzungen des Zentrenkonzeptes (Leitsätze 3 und 4) die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet generell ausgeschlossen werden.

Städtebauliches Ziel des Bebauungsplans ist insbesondere, Gewerbeflächen für solche Betriebe bereit zu stellen, die auf eine überörtliche Verkehrsanbindung und auf größere, zusammenhängende Flächen angewiesen sind. Eine uneingeschränkte Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen würde diesem Ziel entgegenstehen, da Einzelhandelsbetriebe erfahrungsgemäß eine im Vergleich zu sonstigen, typischen Gewerbebetrieben höhere Flächenproduktivität aufweisen. Um die städtebauliche Zielsetzung langfristig abzusichern und den Gebietscharakter zu erhalten, werden auch Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgeschlossen. Der Ausschluss gilt auch für Großhandelsbetriebe, die an Endverbraucher verkaufen. Durch diesen generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben können die erforderlichen Flächen für produzierende oder dienstleistungsorientierte Handwerks- und Gewerbebetriebe gesichert werden.

Abweichend von dem generellen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben können für im Plangebiet ansässige Handwerks- und Gewerbebetriebe des produzierenden und verarbeitenden Sektors ausnahmsweise Verkaufsstellen für zentrenrelevante Waren als untergeordnete Betriebsteile zugelassen werden; gleiches gilt für Verkaufsstätten nahversorgungsrelevanter Produkte. Voraussetzung für die Anwendung der Ausnahmeregelung ist, dass die Verkaufsstelle im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur und Serviceleistungen in dem jeweiligen ortsansässigen Handwerks- oder Gewerbebetrieb steht. Die Verkaufsstelle muss dem betreffenden Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein. Darüber hinaus soll in der Regel die Verkaufsfläche der Betriebsfläche des jeweiligen Handwerks- bzw. Gewerbebetriebes untergeordnet sein. Dementsprechend darf die Verkaufsfläche einen Anteil von 30 % an Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebs nicht überschreiten. Als generelle Bindung für alle betriebszugehörigen Verkaufsstellen gilt, dass die Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente je Betrieb 100 m² nicht überschreiten darf. Unter den genannten Voraussetzungen sind nachteilige Auswirkungen auf die Nahversorgungs- und Zentrenstruktur der Hansestadt Lübeck nicht zu erwarten.

Ausschluss von Beherbergungsbetrieben sowie Gebäuden und Räumen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

Im Plangebiet werden Beherbergungsbetriebe und Gebäude für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen in der Regel nur einen geringen Flächenbedarf haben. Städtebauliches Ziel ist vorliegend die Entwicklung von größeren, zusammenhängenden Gewerbeflächen, um auch größere Unternehmensansiedlungen zu ermöglichen. Eine kleinteilige Parzellierung würde diesem Ziel entgegenstehen. Des Weiteren wird bei den freien Berufen häufig die Arbeitsstelle mit einer Betriebswohnung verknüpft. Der hieraus resultierende höhere Anteil an Betriebswohnungen im Plangebiet würde der Zielsetzung entgegenstehen, ein von schutzbedürftigen Nutzungen weitgehend unbeeinflusstes Gewerbegebiet vorzuhalten. Ebenfalls weisen Beherbergungsbetriebe ein höheres Ruhebedürfnis auf. Um Immissionskonflikten vorzubeugen, werden diese Nutzungen ausgeschlossen.

Ausschluss von Tankstellen

In den Baugebieten westlich der Baltischen Allee werden Tankstellen ausgeschlossen, da die Baugrundstücke keine direkte Belegenheit zum Autobahnzubringer Baltische Allee aufweisen. Die Baugrundstücke an der Planstraße 1 sollen für flächenintensive Gewerbebetriebe vorgehalten werden. Östlich der Baltischen Alle werden Tankstellen zugelassen, da u.a. am Peterhof bereits eine Tankstelle existiert.

Ausschluss von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke sind häufig flächenintensiv. Zur Sicherung des Flächenangebots für gewerbliche Nutzungen, insbesondere für Betriebe im produzierenden und verarbeitenden Bereich, werden Anlagen für sportliche Zwecke in den Baugebieten westlich der Baltischen Allee daher ausgeschlossen. Für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist das Plangebiet aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand schlecht geeignet. Die genannten Nutzungen sollten und können vorzugsweise innerhalb von Wohnquartieren bzw. in den Zentren verortet werden, damit sie gut zu Fuß oder mit dem ÖPNV erreichbar sind.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Die Lage des Plangebiets mit seiner guten überörtlichen Anbindung kann den Wunsch nach Ansiedlungen von Vergnügungsstätten mit sich bringen. Erfahrungsgemäß können Vergnügungsstätten die städtebauliche Entwicklung von Gewerbegebieten beeinträchtigen, da sie vergleichsweise hohe Erträge erwirtschaften können. Bei einer allgemeinen oder ausnahmsweisen Zulässigkeit dieser Nutzungen bestünde für ein Gewerbegebiet somit ein potenzielles Hemmnis für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben. Die gewünschte städtebauliche und arbeitsmarktbezogene Funktion des geplanten Gewerbegebietes könnte hierdurch gefährdet werden. Im weiteren Stadtgebiet gibt es ausreichend Standorte, die sich für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten eignen. In den Baugebieten westlich der Baltischen Allee werden Vergnügungsstätten daher ausgeschlossen. Östlich der Baltischen Alle werden sie zugelassen, da u.a. am Peterhof bereits eine solche Vergnügungsstätte existiert.

b) Allgemeines Wohngebiet

Die beiden Grundstücke Kronsforder Landstraße Nr. 70 und 72 sind derzeit als Besonderes Wohngebiet festgesetzt, sie werden durch den Bebauungsplan 17.57.00 als Allgemeines Wohngebiet überplant. Eine Entwicklung zu einem Besonderen Wohngebiet hat sich bislang nicht vollzogen und ist auch nicht zu erwarten. Die Grundstücke sind mit Einzelwohnhäusern bebaut. Insofern werden die Grundstücke der tatsächlichen Nutzung entsprechend festgesetzt. Eine Einschränkung der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten ergibt sich durch die Überplanung daher nicht.

Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine gebietsverträgliche Nutzungsdichte zu sichern, werden im Allgemeinen Wohngebiet nur zwei Wohneinheiten je Gebäude zugelassen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung von Grundflächenzahlen (GRZ) als Höchstmaß, mittels der Festsetzung der maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen, sowie teilweise mittels der Festsetzung einer zulässigen Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Um für die gewerbliche Entwicklung der Flächen größtmögliche Flexibilität zu bieten, wird zukünftig für die Gewerbegebiete westlich der Baltischen Allee eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Die entspricht damit auch der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze. Für die Flächen an der Novgorodstraße und am Peterhof wird die im Bebauungsplan 17.56.01 festgesetzte GRZ von 0,7 beibehalten, da diese Flächen im Wesentlichen bereits bebaut sind.

Ein Überschreiten der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Lagerflächen und sonstige Nebenanlagen kann auf den Gewerbegrundstücken bis zu einer GRZ von 0,9 ausnahmsweise unter der Maßgabe zugelassen werden, dass die GRZ-Überschreitung durch Begrünungsmaßnahmen am Gebäude oder auf dem Grundstück kompensiert wird. Dachbegrünungen können dabei im Verhältnis von 2 : 1 (d.h. 2 m^2 Dachbegrünung je qm GRZ-Überschreitung) und Baumpflanzungen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, je angefangene 200 m^2 GRZ-Überschreitung) angerechnet werden.

Bei einer Überschreitung einer GRZ von 0,5 werden aufgrund begrenzter Einleitkapazitäten in das Sielnetz auf den Baugrundstücken Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers erforderlich, siehe hierzu Kapitel 5.4 Regenwasserentsorgung.

Für das allgemeine Wohngebiet an der Kronsforder Landstraße wird analog zum derzeit gültigen Bebauungsplan eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Gebäudehöhen

Die Geländehöhe liegt im Mittel zwischen 11 m und 14 m über Normalhöhennull (üNHN). Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 35 m bzw. 27 m (westlich Baltischer Allee), 25 m (Peterhof) bzw. 35 m (Novgorodstraße) ermöglichen die Errichtung von 11 m bis 24 m hohen Baukörpern. Eine Festsetzung zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse ist für das Plangebiet nicht erforderlich, da bereits die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt sind. Dies stellt sicher, dass die möglichen Gebäudevolumina auf ein für das Gebiet im Kontext des benachbarten Landschafts- und Stadtraumes städtebaulich verträgliches Maß reduziert bleiben. Die betroffenen Spots und Sichtachsen auf das UNESCO Welterbe „Lübecker Altstadt“ wurden bei der Planung und den Vorgaben für die Gebäudehöhen berücksichtigt.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen auf maximal 10 % Grundfläche der Gesamtdachfläche durch Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen jeweils um bis zu 3 m überschritten werden.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Für das Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baukörper sind in offener Bauweise zu errichten, dürfen aber eine Baukörperlänge von 50 m überschreiten. Ein Abstandsmaß von 0,2 h, mindestens aber von 3 m, ist einzuhalten. Bauordnungsrechtliche Anforderungen und Abstandsflächen sind im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen als sogenannte Flächenausweisung festgesetzt. Die Festsetzungen der abweichenden Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Flächenausweisungen bieten größtmögliche Flexibilität bei der baulichen Ausnutzung der gewerblichen Bauflächen.

5.2.4 Nebenanlagen

Um ein ansprechendes Straßenbild im Gewerbegebiet zu erreichen, das nicht von überdimensionierten Hinweisschildern, Schuppen oder unmaßstäblichen Werbeanlagen dominiert wird, werden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen, straßenbegleitenden Baugrenze ausgeschlossen bzw. in ihrer Maßstäblichkeit beschränkt (vgl. Gestalterische Festsetzungen).

5.3 Verkehrliche Erschließung

5.3.1 Äußere Erschließung

Die Hauptverkehrsstraße Baltische Allee verbindet die Anschlussstelle „Genin Süd“ der Autobahn A 20 Lübeck-Stettin mit der Lübecker Innenstadt. Die Kronsforder Landstraße führt von der Innenstadt aus in Richtung Niederbüssau und Krummesse.

5.3.2 Vorbereitung der Öffnung des Straßenzuges Baltische Allee – Oslostraße – Wasserfahr – Kronsforder Landstraße

Eine Verbindung zwischen der Baltischen Allee und der Kronsforder Landstraße ist derzeit für den motorisierten Durchgangsverkehr nicht gegeben. Die von der Kronsforder Landstraße abzweigende Straße Wasserfahr erschließt derzeit das Grundstück der ehemaligen Ziegelei sowie zwei mit Einzelhäusern bestandene Grundstücke und endet in einer Wendeanlage. Auch die Oslostraße endet im Osten in einer Sackgasse (Aldermannweg).

Der Bebauungsplan 17.57.00 verfolgt das Ziel, die Öffnung Straßenzuges Baltische Allee – Oslostraße – Wasserfahr – Kronsforder Landstraße für den Durchgangsverkehr planungsrechtlich vorzubereiten. Damit kann eine zusätzliche, verkehrlich leistungsfähige Querverbindung zwischen Kronsforder Landstraße und Baltischer Allee geschaffen werden. Diese dient der Optimierung der verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes Genin Süd und der Ortschaften im südlichen Stadtgebiet an die A 20. Sie soll darüber die bereits überlasteten verkehrlichen Kreuzungspunkte Malmöstraße / Geniner Straße und Malmöstraße / Kronsforder Landstraße entlasten. Auch vor dem Hintergrund einer perspektivischen Entwicklung weiterer Gewerbeflächen in den Bereichen Genin und Niemark ist sie ein wichtiger Baustein der verkehrlichen Erschließung. Alternative Straßenführungen für eine leistungsfähige Erschließung der vorstehend genannten Gebiete ergeben sich derzeit mangels Flächenverfügbarkeit bzw. mangels entsprechendem (Fach-)planungsrecht zum jetzigen Zeitpunkt nicht.

Der Bebauungsplan sichert zum einen die für eine kurzfristige Öffnung des Straßenzuges Wasserfahr für den Durchgangsverkehr erforderlichen Flächen. Hierzu ist es erforderlich, dass der zwischen den Straßen Oslostraße und Wasserfahr planungsrechtlich gesicherte, und auch in der Örtlichkeit vorhandene Knick beseitigt wird. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Wasserfahr / Kronsforder Landstraße sichert der Bebauungsplan zum anderen die für einen weiteren Ausbau des Teilstücks Aldermannweg – Kronsforder Landstraße erforderlichen Flächen. In diesem Bereich wird im Endausbau eine Dreistreifigkeit mit einem Fahrstreifen Richtung Baltische Allee und zwei Abbiegestreifen nach Norden bzw. Süden in die Kronsforder Landstraße. Die Straße Wasserfahr besitzt derzeit keinen Gehweg. In Verlängerung der westlich bereits bestehenden Geh- und Radwegeverbindung soll ein 2,5 m-3 m breiter kombinierter Geh- und Radweg entlang der Nordseite der Straße Wasserfahr hergestellt werden. Zur optischen Einfassung und in Fortführung des bestehenden Grünzugs soll begleitend ein 5 m breiter Grünstreifen mit Knickneuanlage erfolgen.

Für die Umsetzung dieser Planung werden Teilflächen von 11 m Tiefe des in Privatbesitz befindlichen, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücks 23/17 der Flur 4, Gemarkung Genin, benötigt. Des Weiteren ist die Inanspruchnahme von derzeit als Vorgärten genutzten Flächen der wohnbaulich genutzten Grundstücke Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12 in einer Tiefe bis zu 5 m erforderlich, um den Ausbau der Straße Wasserfahr und des begleitenden Geh- und Radwegs umsetzen zu können. Um die Inanspruchnahme privater Flächen auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren, wird im Bereich dieser beiden Grundstücke eine reduzierte Geh- und Radwegbreite von 2,5 m statt 3 m vorgesehen.

Für den Ausbau eines normgerechten Geh- und Radwegs entlang der Westseite der Kronsforder Landstraße werden des Weiteren Teilflächen von bis zu 3 m Tiefe des in Privatbesitz befindlichen, als Gewerbegebiet ausgewiesenen Grundstücks 23/17 benötigt.

Von der geplanten Erweiterung der Straßenverkehrsflächen sind nur wenige Privatgrundstücke mit einem untergeordneten Anteil der Grundstücksflächen betroffen. Die Vorteile, die ein leistungsgerechter Ausbau der Straße Wasserfahr für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck und die ein normgerechter Ausbau der Geh- und Radwege der Straßen Wasserfahr und Kronsforder Landstraße für die Allgemeinheit mit sich bringt, überwiegen die vergleichsweise geringfügige Beeinträchtigung der Ausnutzbarkeit der privaten Grundstücke bzw. der Gartennutzung. Vor dem Hintergrund der erzielbaren Vorteile für die Öffentlichkeit wird der private Belang einer uneingeschränkten Grundstücksverfügbarkeit und –ausnutzbarkeit zurückgestellt. Zufahrten zu den Grundstücken sollen auch weiterhin von der Straße Wasserfahr aus möglich sein. In den Bereichen, in denen eine Knickneuanlage festgesetzt ist, gilt die textliche Festsetzung, dass der Grünstreifen auf einer Länge von 14 m für eine Erschließung des Grundstücks (Ein-/ Ausfahrt oder Privatstraße) unterbrochen werden darf. Durch diese Festsetzung bleibt eine gewisse Flexibilität in der Erschließung des Grundstücks gewahrt.

Bei Umsetzung der derzeitigen Ausbauplanung würde sich auch die Verkehrsführung im Bereich Aldermannweg ändern. Derzeit endet die Straße Wasserfahr nach einer Kurve im Aldermannweg. Zukünftig wird der Verkehr in einem Verschwenk nach Norden in Richtung Kronsforder Landstraße geführt. Die Einmündung Aldermannweg verschiebt sich leicht nach Osten. Im Bereich des Grundstücks Oslostraße Nr. 4 könnte ein Teilrückbau der nicht mehr als Fahrbahn benötigten Straßenverkehrsfläche dazu führen, dass sich größere, z.B. als Straßenbegleitgrün zu nutzende Flächen ergeben. Die Erschließung des Grundstücks Oslostraße Nr. 4 könnte erforderlichenfalls auf Kosten der Hansestadt Lübeck neu organisiert werden, sodass bspw. die Zufahrt vom Aldermannweg und die Ausfahrt in die Oslostraße erfolgt.

5.3.3 Erweiterungsflächen im Knotenpunktbereich Baltische Allee / Oslostraße

Der Knotenpunkt Baltische Allee / Oslostraße / Planstraße 1 ist derzeit als Kreisverkehrsplatz ausgebildet. Zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts sind verschiedene Ausbaumöglichkeiten denkbar. Bereits mit geringem baulichen Aufwand und ohne, dass eine Notwendigkeit der Inanspruchnahme zusätzlicher angrenzender Grundstücksflächen entsteht, könnte eine Erweiterung des Querschnitts nach Innen und die Einrichtung von zwei Richtungsfahrspuren statt derzeit einer Richtungsfahrspur erfolgen. Die Zuleitung auf den Kreisverkehr bliebe aus allen Richtungen einspurig. Diese Maßnahme führt jedoch nur zu einem begrenzten Leistungszuwachs. Gutachtliche Berechnungen zeigen, dass bei einer perspektivischen Entwicklung der Gewerbesuchräume G 7 („Genin-Süd“) und G 8 („Niemark“) südöstlich des Plangebietshöhere Verkehrsmengen zu erwarten sind, die einen Ausbau des Knotenpunktes bedingen. Hierfür sichert der Bebauungsplan weitere Straßenverkehrs- und Nebenflächen. Ein Ausbau könnte je nach Umfang und induziertem Verkehrsaufkommen der ansiedelnden Betriebe als signalisierte Kreuzung oder als so genannter Turbokreisverkehr erfolgen. Der Flächenbedarf für eine signalisierte Kreuzung mit den entsprechenden Aufstellflächen und Abbiegestreifen ist im Vergleich größer. Die im Bebauungsplan im Bereich des Knotens Baltische Allee / Oslostraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen sind

für die Anlage einer signalisierten Kreuzung ausreichend dimensioniert.

Die Festsetzung zusätzlicher Verkehrsflächen erfolgt westlich der Baltischen Allee zulasten der dortigen Gewerbegrundstücke, die sich derzeit noch im Besitz der städtischen KWL GmbH befinden. Östlich der Baltischen Allee werden Teile des vorhandenen Straßenbegleitgrüns beansprucht. Das Tunnelbauwerk unter der Baltischen Allee im Zuge des Geh- und Radwegs muss ggf. verlängert werden. Erforderlich würde auch die Inanspruchnahme einer Teilfläche des in Privatbesitz befindlichen, gewerblichen Baugrundstücks 10/3 der Flur 4, Gemarkung Genin. Das Flurstück ist bereits bebaut. Die zu überplanende Teilfläche wird derzeit als Grünfläche des Gewerbegrundstücks genutzt. Es ergibt sich eine Betroffenheit der Grundeigentümer durch die resultierende Verringerung des Grundstückszuschnitts. Die Erweiterung der Verkehrsfläche ist jedoch erforderlich, um eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre zu gewährleisten und eine leistungsfähige Erschließung der Gewerbegrundstücke auch langfristig sicherstellen zu können. Dies kommt auch den privaten Eigentümern und ihren Betrieben zugute.

5.3.4 Innere Erschließung der Flächen westlich der Baltischen Allee

Die innere Erschließung der westlich der Baltischen Allee geplanten Gewerbeflächen soll durch eine Bügelerschließung („Planstraße 1“) erfolgen, die noch zu erstellen ist. Hierfür sind im Bereich der Knoten Baltische Allee / Oslostraße bzw. Baltische Allee / Novgorodstraße bereits entsprechende Anschlusspunkte hergestellt worden, diese müssen in Teilen an die aktuelle Straßenplanung angepasst werden.

Der Querschnitt der Planstraße 1 ist nach derzeitigem Stand der Planung wie folgt vorgesehen: Zunächst ein Fußweg von 2,2 m einschließlich Beleuchtungsstreifen, parallel dazu ein Parkstreifen von 3 m Breite, kombiniert mit Bäumen. Daran anschließend folgen die Fahrbahn mit 6,5 m sowie beidseitigen Gossen (je 0,33 m), parallel dazu ein Baumstreifen von 2,5 m und abschließend der zweite Fußweg von 2,2 m. Es ergibt sich eine Gesamtbreite von ca. 17,10 m. Die vorgesehene Aufteilung des Querschnitts ermöglicht es, zum einen die Belange des fließenden und ruhenden Kfz-Verkehrs durch angemessene Fahrbahnbreiten und Parkplätze zu befriedigen, zum anderen wird durch beidseitige Gehwege und die Anlage eines Baumstreifens sichere Erreichbarkeit und eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität für Betriebsangehörige und Besucher des Gewerbegebiets erzeugt.

Ein Bedarf für weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen ist nicht gegeben. Das südwestlich gelegene Gewerbegebiet GE 5 kann, sofern es in mehrere Grundstücke für verschiedene Betriebe aufgeteilt wird, durch eine gemeinschaftliche Privatstraße erschlossen werden (zum voraussichtlichen Flächenbedarf vgl. unverbindliche Vormerkung in der Planzeichnung).

5.3.5 Innere Erschließung der Flächen an der Novgorodstraße, Peterhof

Für die Gewerbeflächen östlich der Baltischen Allee übernehmen die Straßen Peterhof und Novgorodstraße die Erschließungsfunktion. Beide Straßen sind bereits vollständig hergestellt, ein Bedarf für weitere öffentliche Straßenverkehrsflächen ist hier nicht gegeben.

5.3.6 Beschränkung der Anzahl der Grundstückszufahrten

Im Gewerbegebiet sollen je Grundstück nur maximal zwei Zufahrten zulässig sein, wobei die Breite der Zufahrten in Summe je Grundstück 14 m nicht überschreiten darf.

Auf diese Weise soll ein klar gegliederter Straßenraum entstehen, der darüber hinaus mögliche verkehrliche Gefahrenpotentiale durch Lieferverkehre in Bezug auf den z.T. schwer einsehbaren Straßenverlauf auf ein Mindestmaß reduziert.

Ausnahmsweise sind weitere Grundstückszufahrten und größere Breiten zulässig, wenn innerbetriebliche Gründe dieses zwingend erfordern und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen.

Im Bereich des Übergangs der Oslostraße / Wasserfahr ist im Zuge der Öffnung der Straßenanbindung aus sicherheitstechnischen Aspekten eine Beschränkung der Lage der Zufahrten im Kreuzungspunkt Oslostraße / Aldermannweg erforderlich. Eine bestehende Überfahrtsgenehmigung des Grundstücks Oslostraße Nr. 4 ist betroffen. Bei Umsetzung der Maßnahme ist eine Verlegung der Überfahrt in den Aldermannweg erforderlich. Aufgrund der aktuellen Ausnutzung und Organisation des Grundstücks erscheint eine Umlegung unproblematisch und zumutbar. Die betroffenen Flächen werden derzeit als Stellplätze genutzt.

5.3.7 Geh- und Radwegeverbindungen

Der Niederbüssauer Weg stellt eine wichtige Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen den Stadtteil Genin und dem Landschaftsraum am Elbe-Lübeck-Kanal dar. Der Bebauungsplan sichert die Wegefläche als Verkehrsfläche. Nach der erfolgten Schließung des Bahnüberganges am Kapitelsdörfer Kirchweg ermöglicht der Niederbüssauer Weg im näheren Umfeld die einzige Querung über die Bahntrasse Hamburg-Lübeck.

Für Fußgänger und Radfahrer ist ab der heutigen Wendeanlage am Ende der Straße Wasserfahr über die Baltische Allee hin bis zum Niederbüssauer Weg ein Rad- und Fußweg vorhanden. Dieser wird weitgehend separiert von der Straße in einem Grünzug geführt. Die Querung der Baltischen Allee ist als Unterführung hergestellt. Im Zuge der Überplanung der Flächen westlich der Baltischen Alle wird die Wegeführung zwischen der Unterführung und dem Niederbüssauer Weg innerhalb einer öffentlichen Grünfläche geringfügig in südliche Richtung verschwenkt. Die Wegbreite der verdichteten Fläche soll westlich der Baltischen Allee 3,5 m betragen. Der im Zuge der Grünfläche G1 herzustellende Radweg soll im Rahmen der Ausführungsplanung in Breite und Befestigung ausreichend dimensioniert werden, um eine Befahrbarkeit durch die Feuerwehr zu ermöglichen. Zwischen Aldermannweg und Kronsforder Landstraße sichert der Bebauungsplan entlang der Nordseite der Straße Wasserfahr erstmalig Verkehrsflächen für die Anlage eines 2,5 - 3 m breiten Geh- und Radwegs. Gegenüber den angrenzenden Gewerbeflächen soll dieser durch eine Knickneupflanzung optisch abgegrenzt werden. Mit der Planung wird für die Angestellten und Besuchern der Gewerbebetriebe eine attraktive und vom Straßenverkehr unabhängige Wegeverbindung in Richtung Genin und Innenstadt gesichert. Der Freizeitverkehr und die Bewohner der östlich und südlich gelegenen Siedlungsbereiche profitieren ebenfalls von der Verbindung.

Im geltenden Bebauungsplan ist am Nordrand des Plangebiets, im Bereich der als „Private Grünfläche“ neu festzusetzenden Grünfläche, eine weitere Wegeverbindung zwischen der Baltischen Allee und dem Niederbüssauer Weg eingetragen. Da eine geeignete Querungsmöglichkeit der Baltischen Allee ohne größere Umbaubedarfe und Leistungseinbußen der Baltischen Allee jedoch erst wieder im Bereich des Knotens Novgorodstraße möglich wäre, wird zukünftig auf die Darstellung dieser Wegeverbindung verzichtet.

5.3.8 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die ÖPNV-Erschließung entspricht nicht den Standards des aktuellen, 3. Regionalen Verkehrsplanes der Hansestadt Lübeck. Die Notwendigkeit einer ÖPNV-Erschließung ist im Zusammenhang mit den fortschreitenden Grundstücksvergaben und deren Nutzungen zu prüfen.

5.3.9 Stellplätze, Fahrradstellplätze

Stellplätze und Fahrradstellplätze sind auf den Grundstücken im Rahmen der jeweiligen Objektplanung und im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind im Gewerbegebiet Stellplatzanlagen im Vorgartenbereich (Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie) ausgeschlossen.

Die Errichtung von Stellplätzen kann in diesem Bereich auf 30 % der Flächen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gewahrt bleiben.

Die festgesetzte GRZ kann auf den Gewerbegrundstücken für Stellplätze und Garagen ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden, sofern eine Kompensation durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen erfolgt (vgl. 5.2.2.).

Die Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigem Aufbau ist geeignet, den Abflussbeiwert der teilversiegelten Flächen zu mindern und damit die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlichen Kapazitäten zu reduzieren.

5.4 Ver- und Entsorgung; Leitungsrechte; Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Die Grundstücke an der Novgorodstraße, Oslostraße, Peterhof, Wasserfahr, Kronsforder Landstraße sind bereits im Bestand vollständig erschlossen. Für die Bauflächen westlich der Baltischen Allee müssen Ver- und Entsorgungsleitungen erstmalig neu hergestellt werden.

Übergeordnete Leistungstrassen

Am nördlichen Rand des Plangebiets verläuft eine Gastransportleitung der Gasunie Deutschland. Zur Sicherung des Unterhalts der Leitung wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt. Die Leitung darf nicht überbaut werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung; Leitungsrechte

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in den Straßenverkehrsflächen der Novgorodstraße, Oslostraße, Peterhof, Wasserfahr, Kronsforder Landstraße vorhanden.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung; Leitungsrechte

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet ist über die vorhandene Trennkanalisation sichergestellt. Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 (inkl. der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen) sind im Gewerbegebiet auf den Grundstücken Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u.a. Regenwasserrückhaltebecken, Mulden- / Mulden-Rigolensysteme und Dachbegrünungen. Der Nachweis des Abflussbeiwerts $\psi = 0{,}5$ erfolgt im Baugenehmigungsverfahren und beruht auf den vorangegangenen Planungsverfahren, nach denen auch die bestehenden Kanalisationswege dimensioniert sind.

In Bezug auf die Regenentwässerung setzt der Bebauungsplanentwurf ein Mindestmaß an anteiliger Dachbegrünung im Gewerbegebiet fest. Dadurch können in Bezug auf die Regenentwässerung Regenwasser zwischengespeichert, der Abflussbeiwert gesenkt und zudem Niederschlagsabflussspitzen abgemildert werden. Darüber hinaus entstehen positive Effekte für das Kleinklima vor Ort. Eine Begrünung von Dachflächen, die über das Mindestmaß hinaus geht, ist geeignet, den Abflussbeiwert der versiegelten Flächen zu mindern und damit die für die Rückhaltung von Niederschlagswasser erforderlichen Kapazitäten zu reduzieren.

Im Entwässerungsgenehmigungsverfahren ist ein Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis zu stellen.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde für die erstmalig zu erschließenden Flächen westlich der Baltischen Allee ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept[6] erstellt. Hierzu wurden folgende Annahmen getroffen:

- Versiegelungsgrad von insgesamt 90 % der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen

[6] Lehners + Wittorf, Regenwasserbewirtschaftungskonzept I 13716/1a, Lübeck, 30.05.2016

- Überbauung von 80 % der als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen mit baulichen Anlagen
- Dachbegrünungsanteil von 20 % dieser baulichen Anlagen

Es wurde vorausgesetzt, dass 50 % des anfallenden Niederschlagswassers ohne Rückhaltung in das öffentliche Regenwassersiel abgeleitet werden.

Für den restlichen Anteil des Niederschlagswassers wurden die erforderlichen Rückhaltevolumina für die einzelnen Teilgebiete des Gewerbegebiets (GE 1 bis GE 5) berechnet. Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse im Plangebiet unterscheiden sich auch die Möglichkeiten der Versickerung. Für die Teilgebiete GE 1 bis GE 4 werden Mulden-Rigolen-Systeme oder Füllkörper-Rigolen-Systeme zur Rückhaltung und Versickerung empfohlen. Im Gewerbegebiet GE 5 ist optional auch eine reine Muldenversickerung möglich.

Im Zuge der Berechnungen des Gutachtens ist der Nachweis erbracht worden, dass die erforderlichen Versickerungsanlagen hinsichtlich ihres Platzbedarfs in den Teilgebieten des Gewerbegebiets verträglich zu integrieren sind. Füllkörper-Rigolen-Systeme können z.B. auch unter Stellplatzflächen angeordnet werden, was den Flächenbedarf weiter reduziert. Einzelheiten zu den erforderlichen Rückhaltevolumina in den Teilgebieten GE 1 bis GE 5 können dem Regenwasserbewirtschaftungskonzept entnommen werden.

Südwestlich des Teilgebiets des Gewerbegebiets GE 7 am Peterhof sowie im Bereich des Gewerbegebiets GE 5 verlaufen Schmutzwasserleitungen DN 200 der Entsorgungsbetriebe Lübeck, für die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt werden.

Notwasserweg

Für Starkregenereignisse ist durch die Ausweisung und Herstellung von Notwasserwegen zu gewährleisten, dass eine schadlose Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über diese Notwasserwege erfolgt. Ein entsprechender Notwasserweg soll innerhalb des öffentlichen Grünzugs G 1 angelegt werden. Die dort als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzten Flächen sind für die temporäre Nutzung als Notwasserweg entsprechend auszumulden und mit einem Gefälle in Richtung Niederbüssauer Weg anzulegen.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/ h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck.

5.5 Immissionsschutz

5.5.1 Vom Plangebiet ausgehende Emissionen

Maßnahmen zur Minimierung der Schallemissionen des Gewerbegebiets

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen des Plangebiets sowie seiner Umgebung auf ein verträgliches Maß zu minimieren, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Schallemissionskontingente (vgl. Kapitel 5.2.1.1).

Belästigungen durch Gerüche, tieffrequente Geräusche, Erschütterungen, Luftschadstoffe

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionspotenzials als nicht erheblich belästigend einzustufen sind.

Es ist daher davon auszugehen, dass keine Betriebe entstehen, die geeignet sind, erhebliche Geruchsbelästigungen oder Auswirkungen durch Erschütterungen für die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung zu verursachen.

Eine Einschätzung zu möglicherweise entstehenden tieffrequenten Geräuschen ist zum derzeitigen Planungsstand nicht möglich, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die Art der ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe noch nicht bekannt ist.

Das im Plangebiet befindliche Umrichterwerk der Deutschen Bahn könnte potenziell eine Quelle tieffrequenter Geräuschimmissionen darstellen. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. erforderlicher Schallschutz im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für das Umrichterwerk umgesetzt worden ist. In die Bewertung einzustellen ist auch der Abstand der schutzbedürftigen Nutzungen zu den Teilgebieten des Gewerbegebiets. Aufgrund des Abstands von mindestens 150 m ist nicht damit zu rechnen, dass für diese Nutzungen Belästigungen durch tieffrequente Geräusche entstehen können. Erfahrungsgemäß übertragen sich Erschütterungen nicht über eine so große Entfernung, zumal der Bahndamm der Strecke Hamburg-Lübeck abschirmend wirkt.

Hinsichtlich einer möglichen Luftschadstoffbelastung ist zu berücksichtigen, dass die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Luftreinhaltung vorsehen müssen.

Im Einzelfall können im Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur Minimierung von Geruchsemissionen (z.B. Filteranlagen) verfügt werden.

Eine Festsetzung von vorbeugenden Maßnahmen im Bebauungsplan ist nicht möglich, da es sich um eine Angebotsplanung handelt und die Art der ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe noch nicht bekannt ist. Eine Festsetzung ist auch nicht erforderlich, da im nachfolgenden Genehmigungsverfahren erforderlichenfalls betriebsbezogene Auflagen festgelegt werden können.

5.5.2 Auf das Plangebiet einwirkende Immissionen

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch Immissionen angrenzender Verkehrswege (u.a. BAB A 20, Hauptverkehrsstraßen, Bahnstrecke) beeinträchtigt.

In der Bebauungsplanung ist zur Sicherung gesunder Arbeitsverhältnisse daher die Prüfung der Immissionssituation geboten. Soweit erforderlich, sind Maßnahmen zum Immissionsschutz festzusetzen.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm – Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung[7] erarbeitet, in der die möglichen Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet prognostiziert worden sind. Die Immissionen durch Schiffsverkehre auf dem Elbe-Lübeck-Kanal wurden dabei in Bezug auf den Verkehrslärm außer Acht gelassen, da aufgrund der geringen Frequentierung und der relativ hohen durchschnittlichen Entfernung des Plangebiets zur Emissionsquelle nur eine geringe zusätzliche Lärmbelastung erwartet wird. Für den Schienenverkehr wurden Verkehrszahlen der Deutschen Bahn AG für den Prognosezeitraum 2025 verwendet, für den Straßenverkehr wurden zum Teil vorhandene Verkehrszählungsdaten des LBV-SH

[7] ALN Akustik Labor Nord Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ der Hansestadt Lübeck – Verkehrsgeräuschimmissionen, Gesamtlärm, 02.06.2016, mit Ergänzung vom 13.10.2016

hochgerechnet sowie die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen zu den Gewerbegebieten Genin Süd[8,9] verwendet.

Zu beachten ist, dass die Ausbreitungsrechnung eine freie Schallausbreitung voraussetzt und daher eine mögliche Abschirmwirkung relevanter Hindernisse, wie Gebäude, im Rechenmodell nicht berücksichtigt ist. Daher können sich bspw. bei einer straßenbegleitenden Bebauung im rückwärtigen Grundstücksteil geringere Immissionen ergeben, als in der Berechnung ermittelt wurde.

Teilbereich I

Die Berechnungen zeigen, dass für den Verkehrslärm (Straßen und Schiene) am Tage in den straßen- und schienennahen Bereichen (ca. 40 m tiefer Streifen am Nordrand des Gewerbegebiets GE 2, ca. 10-30 m tiefer Streifen beidseitig der Baltischen Allee) mit Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) um bis zu 5 dB(A) zu rechnen ist. Werte im Bereich der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) und mehr werden jedoch nur an den äußersten Rändern der künftigen Gewerbegrundstücke erreicht, die betroffenen Bereiche liegen ganz überwiegend außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Die größte Betroffenheit liegt für das bereits im Bestand bebaute Gewerbegebiet GE 7 südlich des Knotenpunktes Baltische Allee / Oslostraße vor, hier ist der überwiegende Teil des Grundstücks durch Pegel größer 65 dB(A) tags betroffen.

In der Nachtzeit sind die straßennahen Bereiche (ca. 10 m tiefer Streifen beidseitig der Baltischen Allee) von Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 55 dB(A) um bis zu 5 dB(A) betroffen. In den schienennahen Bereichen (ca. 40 m tiefer Streifen am Nordrand des Gewerbegebiets GE 2) können die Überschreitungen bis zu 15 dB(A) betragen. An nördlichen äußersten Rand der Flächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im Bereich der festgesetzten Grünflächen, können höhere Pegel erreicht werden.

Aus städtebaulichen Gründen scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Auswirkungen aus. Das Stadt- und Landschaftsbild im Straßenraum der Baltischen Allee und an den äußeren Rändern des Plangebiets, insbesondere gegenüber dem Landschaftsraum am Elbe-Lübeck-Kanal, soll nicht durch Schallschutzwände beeinträchtigt werden. Da in einem Gewerbegebiet dem Schutz der Außenbereiche ein geringeres Gewicht zukommt als bspw. in Wohngebieten, kann im Gewerbegebiet ein angemessener Schallschutz ebenso gut durch Maßnahmen des passiven Schallschutzes an den Gebäuden gewährleistet werden.

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt daher durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. In den Lärmpegelbereichen gelten besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (vgl. Tabelle der Festsetzung 7.1).

Für die zu bebauenden schienen- und straßennahen Bereiche des Teilbereichs I wird Lärmpegelbereich V festgesetzt. In den übrigen Bereichen des Teilbereichs I ergibt sich Lärmpegelbereich IV.

Für zum Schlafen genutzte Räume (z.B. Betriebsleiterwohnungen) sind im Lärmpegelbereich IV und V schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement R'w,res muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

---

[8] SHP Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin Süd, Hannover 26.05.2015

[9] SHP Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin Süd, Stellungnahme zu weiteren Entwicklungen, Hannover 23.05.2016

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. Dies kann sich insbesondere dadurch ergeben, dass durch Gebäude eine abschirmende Wirkung erzielt wird.

Teilbereich II

Aufgrund der Lage am Knotenpunkt Wasserfahr / Kronsforder Landstraße sind insbesondere die direkt angrenzenden Wohnbaugrundstücke Kronsforder Landstraße Nr. 70 bis Nr. 72 durch Verkehrslärmimmissionen stark betroffen. Die Beurteilungspegel liegen hier im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mit Werten von 65 bis 75 dB(A) tags und 55 bis 65 dB(A) nachts deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts.

Demnach ist für die Grundstücke Kronsforder Landstraße Nr. 70 bis Nr. 72 überwiegend Lärmpegelbereich V festzusetzen.

Da sich die prognostizierten Pegel für das Grundstück Kronsforder Landstraße Nr. 70 teilweise im Bereich der Gesundheitsgefährdung bewegen (>70 dB(A) tags, > 60dB(A) nachts), wurde ergänzend geprüft, ob aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Auswirkungen möglich sind. Hierbei sind insbesondere auch die Flächenbedarfe und verkehrlichen Erfordernisse (z.B. Sichtdreiecke) des Ausbaus des Knotenpunkts Wasserfahr / Kronsforder Landstraße zu berücksichtigen. Möglich wäre die Errichtung einer 3 m hohen Schallschutzwand entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 34/2 aus Flur 5, Gemarkung Genin (auf Privatgrund) sowie auf Teilen der das Wohnbaugrundstück östlich begrenzenden Straßenflurstücke 26/11 aus Flur 4, Gemarkung Genin und Flurstück 8/23 aus Flur 1, Gemarkung Vorrade. Eine solche Schallschutzwand wäre geeignet, eine Minderung der Beurteilungspegel um bis zu 8 dB(A) zu erzeugen und damit die Pegel auf ein Maß zu reduzieren, bei dem keine Gesundheitsgefährdung mehr vorliegt. Im Bebauungsplan werden daher die für eine Schallschutzwand erforderlichen Flächen festgesetzt. Die Errichtung kann in Verbindung mit den Straßenausbaumaßnahmen erfolgen, sobald die tatsächliche Verkehrsmengenentwicklung die Maßnahme erforderlich werden lässt. Unter Berücksichtigung der Errichtung der vorstehend beschriebenen Schallschutzwand würden sich die Anforderungen für den passiven Schallschutz im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Kronsforder Landstraße Nr. 70 bis Nr. 72 überwiegend auf den Lärmpegelbereich IV verringern.

Bei den Außenbereichen des Grundstücks Kronsforder Landstraße Nr. 70 sind auch bei Umsetzung der Lärmschutzwand Beurteilungspegel zu erwarten, die mit 65 dB(A) (nordwestlicher Grundstücksteil) und 63 dB(A) (Vorgartenbereich zur Kronsforder Landstraße) bis zu 10 dB(A) oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und bis zu 6 dB(A) oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen. Zu berücksichtigen ist aber, dass in den südwestlich orientierten, durch die Bebauung abgeschirmten Grundstücksbereichen, Beurteilungspegel erreicht werden können, die zwar noch oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005, aber innerhalb der Grenzwerte der 16. BImschV liegen.

Bei den Außenbereichen des Grundstücks Kronsforder Landstraße Nr. 72 sind auch bei Umsetzung der Lärmschutzwand Beurteilungspegel zu erwarten, die mit 65 dB(A) (nordwestlicher Grundstücksteil) und 63 dB(A) (Vorgartenbereich zur Kronsforder Landstraße) bis zu 10 dB(A) oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 und bis zu 6 dB(A) oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV liegen. Zu berücksichtigen ist aber, dass in den südwestlich orientierten, durch die Bebauung abgeschirmten Grundstücksbereichen, Beurteilungspegel erreicht werden können, die zwar noch oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005, aber innerhalb der Grenzwerte der 16. BImschV liegen.

Gesamtlärm

Für den Gesamtlärm ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches der Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm pegelbestimmend sind. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts werden an straßen- und schienennahen Bereichen innerhalb des Plangeltungsbereiches erreicht. Schallschutzmaßnahmen werden erforderlich (siehe vorstehend).

Luftschadstoffimmissionen durch erhöhtes Verkehrsaufkommen

Durch die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen, verbunden mit einer Neuordnung der Verkehrsbeziehungen, ist mit einer generellen Zunahme der Verkehrsbelastung im Plangebiet zu rechnen. Von einer Erhöhung der Verkehrsmenge könnten potenziell insbesondere die Wohnnutzungen an der Kronsforder Landstraße und der Wasserfahr durch eine Erhöhung der Luftschadstoffemissionen (Schadgase, Rußpartikel, Staub) betroffen sein.

In einer Luftschadstoffprognose[10] wurde die Gesamtbelastung durch die relevanten Luftschadstoffe NO_2 (Stickoxyd), PM_{10}und $PM_{2,5}$ (Feinstaub) sowie weitere Schadstoffe exemplarisch an den Immissionsorten Kronsforder Landstraße Nr. 70 und Wasserfahr Nr. 10 / 12 ermittelt. Die Ergebnisse lassen sich auf die benachbarten Wohnnutzungen an der Kronsforder Landstraße übertragen. Aufgrund der ausreichenden Entfernung der Bebauung der Siedlung Schiereichenkoppel zu der Kronsforder Landstraße wurde auf eine Betrachtung verzichtet.

Die Gesamtbelastung setzt sich zusammen aus der Vorbelastung sowie aus der Zusatzbelastung aus Immissionsbeiträgen der angrenzenden Straßen. Diese werden anhand der für das Jahr 2026 prognostizierten Verkehrsbelastung berechnet. Für die einzelnen Luftschadstoffe sind in der 39. BImSchV Immissionsgrenzwerte für Mittelwerte und für Kurzzeitwerte mit jeweils zulässigen Überschreitungshäufigkeiten genannt.

Im Ergebnis unterschreiten die Immissions-Jahresmittelwerte bei allen untersuchten Schadstoffen die Grenzwerte der 39. BImSchV - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 02. August 2010 (BGBl. I S. 1065), geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1489)) deutlich.

Für die prognostizierte Gesamtbelastung an den Immissionsorten zeigt sich für Feinstaub $PM_{2,5}$ mit 62 % des Beurteilungswertes die größte Annäherung an den Beurteilungswert.

Die 39. BImSchV legt einen Immissionstagesmittelwert für PM_{10} von 50 µg/m^3 Luft fest, der an maximal 35 Tagen im Jahr überschritten werden darf. Die prognostizierte Anzahl der Tage mit Überschreitungen des Tagesmittelwerts beträgt 22.

Für NO_2 legt die 39. BImSchV einen Stundenmittelwert von 200 µg/m^3 Luft fest, der höchstens 18 mal im Jahr überschritten werden darf. Für die maßgeblichen Immissionsorte wurde je eine Überschreitung ermittelt.

Die einschlägigen Beurteilungswerte werden damit eingehalten. Maßnahmen zum Schutz vor oder zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen sind nicht erforderlich.

Belästigungen durch Erschütterungen, sekundären Luftschall und elektromagnetische Felder

Das Gewerbegebiet mit der Bezeichnung GE 2 kann durch Erschütterungen und sekundären Luftschall der angrenzenden Bahnlinie Hamburg-Lübeck betroffen sein. Da im Gewerbegebiet keine Wohnnutzungen vorhanden sind, ist in erster Linie auf eine mögliche Beeinträchtigung von Maschinen und Arbeitsgeräten hinzuweisen. Betriebe, deren Geräte oder Arbeitsabläufe eine besondere Sensibilität hinsichtlich Erschütterungseinwirkungen besitzen, sollten bei der Planung

[10] ALN Akustik Labor Nord, Luftschadstoffuntersuchung nach RLuS 2012 zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ der Hansestadt Lübeck, 06.06.2016

und Bauausführung Maßnahmen des baulichen Erschütterungsschutzes prüfen. Die nördliche Baugrenze des Gewerbegebiets GE 2 liegt in ca. 40 m Entfernung zur Gleisachse. Generell gilt, dass ein größerer Abstand von baulichen Anlagen zur Gleisachse Erschütterungsauswirkungen mindert.

Aufgrund der Entfernung der Bahnlinie Hamburg-Lübeck von mehr als 40 m zu den Gewerbegrundstücken ist von keiner Beeinträchtigung durch elektromagnetische Strahlung auszugehen. Das im Plangebiet befindliche Umrichterwerk der Deutschen Bahn könnte potenziell eine Quelle tieffrequenter Geräuschimmissionen darstellen. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. erforderliche Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Immissionen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für das Umrichterwerk umgesetzt worden sind. Festsetzungen oder besondere Maßnahmen zum Schutz vor elektromagnetischen Immissionen sind daher im Bebauungsplan nicht erforderlich.

Mit dem Hinweis „C“ auf der Planunterlage werden zukünftige Bauherren darauf aufmerksam gemacht, dass Teile der Baugebiete ggf. unter dem Einfluss von Immissionen des Eisenbahnbetriebs stehen können. Beispielhaft benannt werden hier die „Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten“, „Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe“. Gegen diese aus dem Eisenbahnbetrieb möglicherweise ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

5.5.3 Verkehrslärmbelastung im näheren Umfeld des Plangebiets

Durch die Öffnung und den Ausbau des Straßenzuges Baltische Allee / Oslostraße/ Wasserfahr / Kronsforder Landstraße können sich Änderungen in der Verteilung der Verkehre auf den öffentlichen Straßen ergeben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt[11], die im Mai 2016 um eine ergänzende Berechnung erweitert wurde.[12]

Zur Beurteilung der Auswirkungen der durch die Entwicklung der Gewerbegebiete und die Neuordnung der Verkehrsbeziehungen im Plangebiet hervorgerufenen zusätzlichen Verkehrsbewegungen auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräuschimmissionen für den Prognosefall (mit verkehrlicher Zusatzbelastung aus der Entwicklung der Gewerbeflächen des Plangebiets selbst und der beispielhaften Ansiedlung eines Großbetriebes auf den Gewerbeflächen G 8 „Niemark“ verbunden mit einer Öffnung und einem Ausbau der Straße Wasserfahr für den Durchgangsverkehr) an den maßgeblichen Immissionsorten Kronsforder Landstraße Nr. 42 bis 58 und Nr. 74 bis 112, Wasserfahr Nr. 10 / 12, Schiereichenkoppel Nr. 2 sowie Oslostraße Nr. 4, Aldermannweg Nr. 1, „Alte Ziegelei“ und „Greif-Velox-Werk“ ermittelt.[13]

Im Ergebnis ist die Öffnung des Straßenzuges Baltische Allee / Oslostraße / Wasserfahr / Kronsforder Landstraße geeignet, zu einer erheblichen Steigerung der Immissionsbelastung durch Verkehrslärm im näheren Umfeld des Plangebiets zu führen. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die der Immissionsprognose zugrunde liegende Verkehrsprognose nicht allein planinduzierte, durch die Öffnung Wasserfahr bedingte Verkehre abbildet, sondern auch die

[11] SHP Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin Süd, Hannover 26.05.2015

[12] SHP Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin Süd, Stellungnahme zu weiteren Entwicklungen, Hannover 23.05.2016

[13] ALN Akustik Labor Nord Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ der Hansestadt Lübeck – Verkehrsgeräuschimmissionen, Gesamtlärm, 02.06.2016, mit Ergänzung vom 13.10.2016

allgemeine Verkehrssteigerung im Prognosezeitraum und zusätzlich eine mögliche Ansiedlung eines größeren Gewerbebetriebs südlich der BAB A 20 mit einbezieht.

Im Prognose-Planfall erhöhen sich die Verkehrsmengen auf der Kronsforder Landstraße und damit auch die Verkehrslärmimmissionen insbesondere auf dem Abschnitt nördlich der Einmündung Wasserfahr.

Die Beurteilungspegel liegen hier im Bereich der straßennahen überbaubaren Grundstücksflächen (Kronsforder Landstraße Nr. 42 bis 58 und Schiereichenkoppel Nr. 2) mit Werten von 60 bis 70 dB(A) tags und 55 bis 60 dB(A) nachts deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts.

An den betrachteten Immissionsorten Kronsforder Landstraße Nr. 74 bis Nr. 112 sind im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen mit Werten von 60 bis 65 dB(A) tags und 50 bis 60 dB(A) nachts deutlich oberhalb der Orientierungswerte liegende Pegel zu erwarten.

Die Grundstücke Kronsforder Landstraße Nr. 42 bis 58 und Nr. 74 bis Nr. 112 liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs. Bereits im dem Schallgutachten zum Bebauungsplan 17.56.00 (Teilbereich II) aus dem Jahr 1999[14] wurde festgestellt, dass an den straßenzugewandten Baugrenzen mit Beurteilungspegeln von bis zu 63 dB(A) am Tage und 56 dB(A) nachts zu rechnen sei, die straßenseitigen Bereiche sind daher bereits im geltenden Planrecht mit Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

Aus städtebaulichen Gründen und zum Schutz des ortsbildprägenden Straßenbaumbestandes scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen zur Minderung der Auswirkungen bei den genannten Grundstücken aus. Das Stadt- und Landschaftsbild im Straßenraum der Kronsforder Landstraße soll dort, wo es vermeidbar ist, nicht durch Schallschutzwände beeinträchtigt werden.

Bei der Splittersiedlung Schiereichenkoppel sind die Gebäude Schiereichenkoppel Nr. 4 bis 8 und die zur Kronsforder Landstraße ausgerichtete Baureihe am Garbenweg von Beurteilungspegeln von 60 bis 67 dB(A) tags und 50 bis 59 dB(A) nachts deutlich oberhalb der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts. Die weiter abseits der Kronsforder Landstraße gelegenen Bereiche der Siedlung weisen Pegel zwischen 50 und 60 dB(A) am Tage und 45 bis 55 dB(A) nachts auf. Berücksichtigt man, dass durch die lärmabschirmende Wirkung der Gebäude an den rückwärtigen Fassaden und in den straßenabgewandten Gartenbereichen bis zu 10 dB(A) geringere Immissionen zu erwarten sind, so werden die prognostizierten Überschreitungen im straßenzugewandten Bereich für vertretbar gehalten.

In der Abwägung zwischen der Bedeutung des Bebauungsplans für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck und der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur wird die Verschlechterung der Immissionssituation als vertretbar angesehen, zumal nur wenige Grundstücke betroffen sind und die negativen Auswirkungen für die betroffene Wohnbebauung durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes auf ein verträgliches Maß gemindert werden können.

Des Weiteren bestehen im Planvollzug Möglichkeiten zur Minderung der Verkehrslärmbelastung, beispielsweise durch den Einbau einer offenporigen, lärmarmen Fahrbahndecke im Zuge der Umbaumaßnahmen oder durch Anordnung einer Geschwindigkeitsbeschränkung auf 50 km/h gegenüber den heute geltenden 70 km/h.

Die Wohnnutzung Wasserfahr Nr. 10 / Nr. 12 liegt in einem festgesetzten Gewerbegebiet, sie genießt planungsrechtlich lediglich Bestandsschutz. An den betrachteten Immissionsorten

[14] Masuch + Olbrisch, Lärmtechnische Untersuchung B-Plan Nr. 17.56.00 Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II), Oststeinbek 02.09.1999

Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12 wurden für den Prognose-Planfall mögliche Pegel von bis zu 69 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts prognostiziert. Damit können sich Überschreitungen des Orientierungswerts für Mischgebiete von bis zu 9 dB(A) tags und 11 dB(A) nachts ergeben.

Auch für die an die Straße Wasserfahr angrenzenden gewerblich genutzten Grundstücke ist eine erhebliche Zunahme der Beurteilungspegel zu erwarten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts werden im Prognose-Planfall am Tage um bis zu 4 dB(A) und nachts bis zu 6 dB(A) überschritten. Die Grundstücke „Alte Ziegelei“, Oslostraße Nr. 4 und Aldermannweg Nr. 1 liegen außerhalb des Plangeltungsbereichs und sind im gültigen Bebauungsplan 17.56.00 (Teilbereich II) als Gewerbegebiet mit Lärmpegelbereich III festgesetzt. Berücksichtigt man, dass der Grenzwert der 16. BImSchV von 69 dB(A) am Tage eingehalten und der nächtliche Grenzwert von 59 dB(A) nur an den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude Oslostraße Nr. 4, Wasserfahr Nr. 10 und Nr. 12 um maximal 2 dB(A) überschritten wird, so werden die Überschreitungen für vertretbar gehalten.

Für das gewerblich genutzte Greif-/Velox-Werk wurde für den straßenseitigen Gebäudeteil eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts um bis 8 dB(A) tags und nachts berechnet. Berücksichtigt man, dass die Orientierungswerte in den straßenentfernteren Bereichen unterschritten werden, so werden die Überschreitungen hier für vertretbar gehalten.

Betrachtung eines Lärmschutzanspruchs nach der 16. BImSchV (Lärmvorsorge) durch den Straßenausbau Wasserfahr[15]

Im Rahmen der Lärmvorsorge verpflichten die Paragraphen 41 ff. BImSchG den Träger der Straßenbaulast den notwendigen Lärmschutz sicherzustellen. Die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) gilt für den (Neu-)Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurde geprüft, ob sich in der angrenzenden Nachbarschaft durch Überschreiten von Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV ein grundsätzlicher Anspruch auf Lärmschutz ergibt, unabhängig vom Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 17.57.00. Dabei ist der Prognosezeitpunkt für den bestehenden und den geänderten Verkehrsweg der gleiche.

Bei der geplanten Straßenbaumaßnahme wird durch einen "erheblichen baulichen Eingriff" im Sinne des § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV eine Funktionsänderung der bestehenden Straße herbeigeführt. Durch Anbindung der Straße "Wasserfahr" an die "Baltische Allee" wird die Sackgasse "Wasserfahr" zur Durchgangsstraße. Zur Begründung eines Anspruchs auf Lärmschutzmaßnahmen muss von dem geänderten Verkehrsweg eine Erhöhung des Beurteilungspegels ausgehen. Die Lärmsteigerung muss ihre Ursache ausschließlich in der baulichen Maßnahme haben. Der Beurteilungspegel des von dem geänderten Verkehrsweg ausgehenden Verkehrslärms muss mindestens um 3 dB oder auf mindestens 70 dB(A) tags oder mindestens 60 dB(A) nachts erhöht werden, um eine wesentliche Änderung der Immissionssituation i.S. der 16. BImSchV zu begründen. Verbindet sich mit dem erheblichen baulichen Eingriff eine wesentliche Änderung der Immissionssituation, besteht dem Grunde nach ein Anspruch auf Lärmschutz, wenn die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Um zu prüfen, ob mit der Baumaßnahme eine „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV verbunden ist, wird im Grundsatz ein Vergleich der Immission der Verkehrsgeräusche von der bestehenden und der geänderten Straße vorgenommen. Bei der Prüfung, ob mit der Baumaßnahme eine „wesentliche Änderung“ im Sinne der 16. BImSchV verbunden ist, wird im Zustand ohne geänderte Straße „Wasserfahr“ die Verkehrsbelastung für den nicht geänderten

[15] ALN Akustik Labor Nord Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ der Hansestadt Lübeck – Ausbau der Straße Wasserfahr, 09.06.2016, mit Ergänzung vom 20.09.2016

Verkehrsweg zu Grunde gelegt, während im geänderten Zustand die Verkehrsbelastung für die geöffnete Straße „Wasserfahr“ berücksichtigt wird.

Im Ergebnis werden an allen der betrachteten Immissionsorte Pegelerhöhungen um mehr als 3 dB(A) prognostiziert. Diese Pegelerhöhungen führen jedoch nur an den Immissionsorten Kronsforder Landstraße Nr. 70 bis Nr. 74 sowie Wasserfahr Nr. 10 / Nr. 12 zu durch die Funktionsänderung bedingten Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV, sodass nur an diesen Gebäuden ein grundsätzlicher Anspruch auf Lärmschutz begründet ist und für die betroffenen Grundstückseigentümer ein Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand, Einbau von Schallschutzfenstern) besteht.

An den weiteren betrachteten Immissionsorten besteht ein solcher Anspruch nicht, da etwaige Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV nicht ausschließlich durch den geänderten Verkehrsweg begründet sind, sondern entweder bereits im Bestand vorliegen oder durch allgemeine oder außerhalb des Plangebiets begründete (Gewerbeansiedlung südlich der BAB A 20) Verkehrszunahmen begründet sind.

5.6 Baugestalterische Regelungen

Aufgrund der Lage zum Landschaftsraum, zum Elbe-Lübeck-Kanal und im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung werden verschiedene baugestalterische Regelungen getroffen. Dabei sind insbesondere auch die Stadtansichten aus dem Lübecker Umland zu berücksichtigen.

Einschränkungen für Werbeanlagen und Beleuchtung

Wegen der Lage innerhalb von Stadtansichten auf das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“, und der Lage zu den sensiblen naturräumlichen Ausgleichsflächen sowie der Lage zur Flussniederung des Elbe-Lübeck-Kanals, 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, des Landschaftsbildes und des Naturschutzes vertretbar.

Deshalb sind Werbeanlagen im Wesentlichen nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung oder in Form von Sammeltafeln in den Zufahrtsbereichen zulässig. An den Gebäudefassaden sind je Betrieb maximal vier Werbeanlagen in Form eines Schriftzuges und/oder Firmenlogos zulässig. Die Werbeanlagen sind unterhalb der Traufkante anzubringen. Ihre Gesamtgröße ist beschränkt und sie sind in Teilen des Gewerbegebiets zu den zum Niederbüssauer Weg und zum Siedlungsbereich Alt Genin - mit der denkmalgeschützten Kapitelskirche St. Georg und den angrenzenden Friedhofsflächen - ausgerichteten Fassaden unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind diesbezüglich ebenfalls unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig. Darüber hinaus sind je Gewerbebetrieb bis zu drei Werbefahnen sowie bis zu zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen sind im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Größe von 3 m² oder in Form von Sammeltafeln im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtgröße von 6 m² pro Sichtfläche zulässig. Die Anzahl der Sichtflächen wird auf zwei Sichtflächen je Werbeanlage begrenzt. Die maximal zulässige Höhe für freistehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m.

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 in der Höhe und 10 % anteilig zur Gesamtfläche 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.

Einfriedungen

Ziel des Bebauungsplans ist es, den künftigen Gewerbebetrieben eine größtmögliche Flexibilität in Bezug auf ihre Bedarfe bezüglich der Gebäudestrukturen und innerbetrieblichen Abläufe zu ermöglichen. So werden im Bebauungsplanentwurf große zusammenhängende Baufelder mit wenigen Einschränkungen bezüglich des Maßes der baulichen Entwicklung festgesetzt. Im Hinblick auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung sind folglich ein klar gegliederter Straßenraum und eine einheitlich strukturierte Zone zwischen Straße und vorderer Bebauungskante erforderlich. Deshalb werden neben Festsetzungen zu Einfriedungen in Bezug auf deren Höhe und Lage auch Vorgaben zu Anzahl und Breite von Grundstückszufahrten gemacht.

Fassadenmaterialien

Da die Stadtansicht auch aus großer Entfernung durch reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster erheblich beeinträchtigt würde und auch Beeinträchtigungen des Binnenschiffsverkehres auf dem Elbe-Lübeck-Kanal nicht auszuschließen sind, lässt der Bebauungsplan Fassadengestaltungen dieser Art nicht zu.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Alleebäume entlang der Baltischen Allee

Der in der Baltischen Allee vorhandene Alleebaumbestand ist eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützte Allee und wird nachrichtlich in die textlichen Festsetzungen übernommen.

5.7.1 Fläche für Bahnanlagen

Der Umrichter der Deutschen Bahn AG dient der Stromversorgung der Bahnstrecke 1120 Lübeck-Hamburg. Die Anlage ist nach Planfeststellungsbeschluss vom 18.06.2007, Az.: 57161 Pap 558/06. 1120 errichtet worden.

5.8 Außerkrafttreten bisher geltender Pläne

Außerkraftsetzen des Bebauungsplans 17.56.01 – Genin Süd –

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.56.01 – Genin Süd – treten mit der Rechtsetzung dieses Bebauungsplanes vollständig außer Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.57.00 treten innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes an die Stelle des Bebauungsplanes 17.56.01.

Außerkraftsetzen von Teilen des Bebauungsplans 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) –

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.56.00 – Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) – treten mit der Rechtsetzung dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.57.00 treten innerhalb dieses Plangebietes an die Stelle des Bebauungsplanes 17.56.01.

Außerkraftsetzen von Teilen des Bebauungsplans 17.56.00 – Genin Süd Teilbereich I (Anbindung A20) -

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.56.00 – Genin Süd Teilbereich I (Anbindung A 20) - treten mit der

Rechtsetzung dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 17.57.00 treten innerhalb dieses Plangebietes an die Stelle des Bebauungsplanes 17.56.01.

6. Umweltbericht

6.1 Untersuchungsrahmen

Zeitgleich zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Umweltprüfung wurde zweistufig erarbeitet: im Umweltbericht erfolgt gem. Anlage 1 BauGB möglichst komprimiert die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der jeweiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Im grünordnerischen Fachbeitrag wurden einzelne Aspekte der Bewertung detaillierter betrachtet sowie insbesondere die faunistischen Belange und die Artenschutzprüfung vertiefend dargestellt. Im Fachbeitrag erfolgt auch eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Überprüfung, welche der bereits rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Vorgänger-Bebauungspläne bis 2016 umgesetzt wurden. Diese Überprüfung bildete eine wichtige Voraussetzung für die Erstellung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung sind die verschiedenen Teilbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne sowie die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs. Es sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Als Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung werden folgende Daten ausgewertet:

- Darstellungen des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck;
- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 17.57.00; Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, auf der Grundlage vorhandener Kartierungen im Rahmen der bestehenden Bebauungsplanung (s.o.) und aktueller Bestandserhebungen, 11/2015;
- Grünordnerischer Fachbeitrag mit integrierter faunistischer Potenzialabschätzung und vorläufiger artenschutzfachlicher Betrachtung zum Bebauungsplan 17.57.00, Büro Andresen in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Lübeck/Hamburg 06/2016; mit Ergänzung vom 06.10.2016;
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 17.56.01 Gewerbegebiet Genin-Süd, Büro TGP, Lübeck 10/2004; im GOP Auswertung der Quellen: „Sondergutachten zur Ermittlung der Bodentypen unter Auswertung und Bearbeitung der Reichsbodenschätzung zum LBP BAB A 20, Teilabschnitt A1-L92, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1994“ sowie „Zuarbeit Boden zum Grünordnungsplan Gewerbegebiet Genin-Süd, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1996“;
- Gutachtliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen für die abwassertechnische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes Genin-Süd, Büro Lehners + Partner, Lübeck 1999;
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept Gewerbegebiet Genin-Süd, Ing.büro Lehners + Wittorf, 05/2016;

- Baugrunduntersuchung Neubau Bauhaus Fachcentrum Lübeck Dodenhof, Ing.büro für Geotechnik, Worms 11/2010;
- Luftschadstoffuntersuchung nach RLuS 2012 zum Bebauungsplan 17.57.00, Akustik Labor Nord, Kiel 06/2016;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00: Verkehrsgeräuschimmissionen, Gesamtlärm, Akustik Labor Nord, Kiel 06/2016, mit Ergänzung vom 13.10.2016;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00: Geräuschkontingentierung, Akustik Labor Nord, Kiel 05/2016;
- Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“, Ausbau der Straße „Wasserfahr“, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016 , mit Ergänzung vom 20.09.2016;
- Erschließungsplanung – Vorplanung – für den Straßenbau der Planstraße 1 sowie die Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahr / Kronsforder Landstraße, Ingenieurbüro Höger und Partner, Eutin 2016;
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin Süd, shp Ingenieure, Hannover 05/2015;
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin-Süd, Stellungahme zu weiteren Entwicklungen, SPH Ingenieure, Hannover 05/2016.

6.2 Ziele, Inhalte und Festsetzungen des Bebauungsplanes als Grundlage für die Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung

Mit dem Bebauungsplan sollen die derzeitigen Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel wieder in klassische Gewerbeflächen zurückgeführt werden. Hierzu erfolgt die Festsetzung von Gewerbegebieten. Durch Gliederung der Teilgebiete hinsichtlich des Störgrades und Festsetzungen zur Emissionskontingentierung werden nachteilige Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen ausgeschlossen. Zur Minderung von Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild werden Festsetzung zur zulässigen Bauhöhe, zur Gestaltung baulicher Anlagen und zur Eingrünung der Baugebiete getroffen.

An der Einmündung Wasserfahr / Kronsforder Landstraße werden die Grundstücke Kronsforder Landstraße Nr. 70 und Nr. 72 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Des Weiteren werden die Voraussetzungen geschaffen, die derzeitige Sackgassenlage der Verkehrswege Wasserfahr / Oslostraße aufzuheben und somit eine weitere Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße zu schaffen. Für den leistungsgerechten Ausbau der Straßen und ihrer Nebenflächen (Geh- und Radwege) werden Erweiterungsflächen gesichert (Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen).

Die Flächen westlich des Niederbüssauer Wegs sowie die übergeordnete Geh- und Radwegeverbindung zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg werden als Grünflächen gesichert.

6.2.1 Bedarf an Grund und Boden, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung:

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans 17.57.00 nicht deckungsgleich ist mit den vorausgegangenen rechtskräftigen Planverfahren, sind bei den zu erstellenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierungen die Inhalte und Festsetzungen unterschiedlicher Vorgängerfassungen relevant. Dies umfasst im Wesentlichen:

- die Aussagen des GOPs zum Bebauungsplan 17.56.00 Teilbereich I von 1999 für die Baltische Allee (außer Knotenpunkt),

- die Aussagen des GOPs zum Bebauungsplan 17.56.00, Teilbereich II von 1999 für den Bereich Wasserfahr und Oslostraße, den Bereich westlich und südwestlich des Niederbüssauer Wegs sowie den Bereich des Umspannwerks südlich der Bahnlinie,
- die Aussagen des GOPs zum Bebauungsplan 17.56.01 von 2004 für alle übrigen Bereiche des Geltungsbereichs.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen bzw. die Gegenüberstellungen von bereits bilanzierten Eingriffen und ggf. zusätzlichen Eingriffen durch die Planänderungen des Bebauungsplans 17.57.00 erfolgen im Rahmen der Umweltprüfung für die einzelnen Teilgebiete.

Im Hinblick auf den Bedarf an Grund und Boden ist festzuhalten, dass die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe bereits nahezu vollständig durch das geltende Bauplanungsrecht zulässig sind. Die einzige zusätzliche Versiegelung ergibt sich durch die geplante Straßenprofilerweiterung der nördlichen Oslostraße zwischen Baltischer Allee und Novgorodstraße. Hier besteht eine potenzielle Erweiterungsmöglichkeit für die Straßenverkehrsfläche nach Nord-Osten auf bislang als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächen. Diese Fläche erstreckt sich zwischen Oslostraße und parallel verlaufendem Rad- und Fußweg und ist ca. 1.600 m^2 groß. Im Biotoptypenplan ist sie als Straßenbegleitgrün ohne Gehölze typisiert, d.h. eine nicht intensiv, aber regelmäßig gemähte und durch Gräser und Hochstaudenstauden dominierte Fläche. Die randlichen Feldhecken- und Knickstrukturen beidseits des Rad- und Fußwegs können auch mit der geplanten Straßenerweiterung erhalten bleiben. Die überplante Grünfläche wird durch Extensivgrünland im Flächenpool Ovendorfer Hof im Verhältnis 1:1 ausgeglichen (s. Kap. 6.7.5i) und Tabelle 3 sowie Abbildung 4.

Die teilweise Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 im Vergleich zum geltenden Planrecht trägt nicht zur weiteren Verschlechterung des Versiegelungsgrades bei, da auch nach der rechtskräftigen Planfassung eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,9 für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO zulässig war und auch bilanziert und ausgeglichen wurde.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planänderung keine umfänglichen zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden. Für das Schutzgut Boden sind daher bis auf die genannte Ausnahme keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Die folgende Tabelle zeigt für die einzelnen Teilgebiete eine grobe Gegenüberstellung der rechtskräftigen und der geplanten Festsetzungen, die aus Umweltsicht relevant sind. In Kap. 6.5 wird dargelegt, welche der rechtskräftig festgesetzten, insbesondere der externen Ausgleichsmaßnahmen bereits in den vergangenen Jahren realisiert wurden.

Tabelle 1: Gegenüberstellung der rechtskräftigen und geplanten, aus Umweltsicht relevanten Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplan 17.57.00

Teilgebiete	Rechtskräftige Festsetzungen	Geplante Festsetzungen für diesen Bereich im Bebauungsplan 17.57.00
Bebauungsplan 17.56.00 Teilbereich I:		
• Baltische Allee mit Randbereichen	• Pflanzung von Baumreihen, Baumgruppen und Einzelbäumen • Anlage von Ruderalflächen • Anlage von flächigen Gehölzpflanzungen	• Erhaltung aller Vegetationsstrukturen • Nachrichtliche Übernahme der nach § 21 LNatSchG i.V. mit § 30 BNatSchG geschützten Allee
Bebauungsplan 17.56.00 Teilbereich II:	**Rechtskräftige Festsetzungen**	**Geplante Festsetzungen für diesen Bereich im Bebauungsplan 17.57.00**
• Flächen westlich des Niederbüssauer Weges	• Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	• Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
• Dreiecksfläche zwischen Bahnlinie und Baltischer Allee	• Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	• Bebaut mit Umrichterwerk (Dt. Bahn): Ausgleichsmaßnahmen auf dem Gelände und extern (s. Kap. 6.5)
• Flächen süd-östlich des Niederbüssauer Weges	• Gewerbegebietsflächen GRZ 0,7, FH 20, 23 + 27 m üNN • Knickneuanlage am NieBüWeg, sonst Knickerhalt • 15 m breiter Gehölzgürtel parallel zur Baltischen Allee	• Gewerbegebietsflächen GRZ 0,8, FH max. 27 m üNHN • Knickerhalt aller Knicks • 15 m breiter Gehölzgürtel parallel zur Baltischen Allee
• Straßenzug Wasserfahr	• Straßenverkehrsflächen mit Wendehammer • Knickerhalt	• Straßenverkehrsflächen mit Straßenprofilerweiterung nach Norden (auf gewerbl. Flächen) • Teilweise Knickerhalt, teilweise Knickentfall, Knickneuanlage
• Straßenzug Oslostraße	• Straßenverkehrsflächen • Öffentl. Grünfläche mit Knickerhalt (parallel zum Fuß- u. Radweg)	• Erweiterte Straßenverkehrsflächen, dadurch teilweise Entfall von öffentl. Grünflächen • Knickerhalt (parallel zum Fuß- u. Radweg)
Bebauungsplan 17.56.01 Teilbereich I+II	**Rechtskräftige Festsetzungen**	**Geplante Festsetzungen für diesen Bereich im Bebauungsplan 17.57.00**
• ein ca. 20 m breiter Grünstreifen westlich des Niederbüssauer Weges	• Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (im GOP: Flächen für die Versickerung von Niederschlags-wasser)	• Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
• Flächen östlich des Niederbüssauer Weges (Gewerbegebiet)	• Sondergebietsfläche „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“: GRZ 0,7, FH max. 27 m (südl. Teil) und 35 m (nördl. Teil) üNN • Gewerbegebietsfläche zwischen Dorpatstraße und Baltischer Allee: GRZ 0,6, FH max. 27 m üNN	• Gewerbegebietsflächen G 1-5: GRZ 0,8, FH max. 27 m üNHN; Teilbereich G 2 max. 35 m üNHN
	• Gewerbegebietsfläche Oslostraße/ Baltische Allee: GRZ 0,7, FH max. 25 m üNN	• Gewerbegebietsfläche G 7: GRZ 0,7, FH max. 27 m üNHN

Teilgebiete	Rechtskräftige Festsetzungen	Geplante Festsetzungen für diesen Bereich im Bebauungsplan 17.57.00
	• Gewerbegebietsfläche Novgorodstraße: GRZ 0,7, FH max. 35 m üNN	• Gewerbegebietsfläche G 6: GRZ 0,7, FH max. 35 m üNHN
	• Für alle GE- und SO-Flächen: zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,9 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Grundlage für die Bilanzierung)	• Für alle GE-Flächen: zulässige Überschreitung der GRZ bis 0,9 für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO; Überschreitungen müssen ausgeglichen werden
	• Radwegeverbindungen am Nord-, Süd- und Ostrand der SO-Gebiete	• Radwegeverbindung G 1 in Fortsetzung der Achse Wasserfahr / Oslostraße als 18 m breite Grünachse
	• Knickerhalt an den Rändern des Geltungsbereiches mit 3 m Knicksaumstreifen, Knickergänzungen am NiebüWeg, sonst großräumiger Knickentfall	• Knickerhalt an den Rändern des Geltungsbereiches mit 3 m Knicksaumstreifen, am NieBüWeg und am Nordrand mit 5 m Knicksaumstreifen, 1 Knickentfall im GE 5, 1 Knickentfall im Bereich öffentl. Grünfläche
	• Baumpflanzungen am Nord- und Südrand (parallel zum Radweg)	• Baumpflanzungen und Knickneuanlage in der Grünachse G 1 zw. Balt. Allee und NieBüWeg
	• Pflanzung von Straßenbäumen in der Dorpatstraße	• Pflanzung von Straßenbäumen im gesamten Estlandring
	• Grünfestsetzungen für die privaten Gewerbeflächen: o Stellplatzbegrünung (1 Baum / 12 St) o Hecken zwischen Stellplatzflächen und öffentl. Straßenraum o flächige Gehölzpflanzung für 1/3 der „Vorgärten“ + 1 Baum / 20 m Grundstücksbreite o 1 Baum / 1.000 qm Grundstücksfläche (abzügl. Pflanzung Vorgarten)	• Grünfestsetzungen für die privaten Gewerbeflächen: o Stellplatzbegrünung (1 Baum / 6 St) o Hecken oder 3m breiter Pflanzstreifen parallel zum öffentlichen Straßenraum o 5 m breiter Baumstreifen parallel zum Knicksaum am NieBüWeg o 1 Baum / 1.000 qm Grundstücksfläche (abzügl. Stellplatzflächen) o 20 % extensive Dachbegrünung
• Ausgleichsmaßnahmen **außerhalb** des Geltungsbereiches	• Maßnahmen im Bereich Gut Niemark, am Ovendorfer Hof und am Steinrader Hof	• Maßnahmen überwiegend umgesetzt, s. Kap. 6.5 • Noch nicht umgesetzte Maßnahmen werden vertraglich geregelt (Sukzessionsfläche südlich Steinrader Hof) • Knickneuanlagen und Extensivgrünland im Bereich Ovendorfer Hof

6.3 In einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planaufstellung

6.3.1 Übergeordnete Ziele:

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6, Nr. 1 u. 7 BauGB, BNatSchG, WHG, BImSchG etc.). Mit Grund und Boden soll

sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 BauGB), dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen (Bodenschutzklausel).

Neben diesen übergeordneten Zielen stellen einzelne Fachpläne folgende Zielvorgaben für das Plangebiet dar:

Landschaftsplan Hansestadt Lübeck (2008)

Im gültigen Landschaftsplan (Abbildung 1) sind für das Plangebiet und das Umfeld folgende Aussagen getroffen:

- für das geplante Gewerbegebiet: „Vorhaben in Umsetzung bzw. umgesetzt";
- für die Flächen westlich des Niederbüssauer Weges, für die Dreiecksfläche zwischen Bahnlinie und Baltischer Allee, für Flächen am Knotenpunkt A 20 / Baltische Allee sowie für das Saure Bruch: „Fläche mit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Stadtgebietes" (pinkfarbene Schrägschraffur);
- für die Niederungsflächen am Elbe-Lübeck-Kanal: „gesetzlich geschützter Lebensraum" (rote waagerechte Schraffur) sowie „Biotopverbundflächen" (§ 15 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG, grüne Schrägschraffur),
- gesetzlich geschützte Knicks.

Thematischer Landschaftsplan Klimawandel in Lübeck (2013) und Themenkarte "Klima und Luftgüte"

Auswertung s. Kap. 6.4.4.

Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept Erholung LEK (2010)

Im Entwicklungskonzept Erholung ist der Niederbüssauer Weg als ergänzender Fuß- und Radwanderweg dargestellt. (siehe Abbildung 2)

Schutzgebiete/Schutzobjekte:

- im Plangebiet vorkommende Knicks (s. Bestandsplan), geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG;
- im Plangebiet vorkommende Allee (s. Bestandsplan), geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG;
- Archäologische Schutzobjekte: s. Kap. 6.4.6.
- Niederbüssauer Weg: derzeitige Prüfung des Denkmalwertes nach § 2 Abs. 2 Nr. 3 DSchG „Gründenkmale" durch Abteilung Denkmalpflege
- Nicht im Plangebiet, aber in der Nähe liegen die FFH-Gebiete: „Friedhofseiche Genin" in ca. 200 m Entfernung sowie „Travetal" in ca. 800 m Entfernung zum Teilgebiet GE 2 des Gewerbegebiets. Die Schutzgebietsziele werden durch die Bebauungsplaninhalte nicht tangiert.

6.4 Bestandsaufnahme und Bewertung der eingriffsbedingten Umweltauswirkungen

Die nachfolgend beschriebenen, derzeit bekannten schutzgutbezogenen Daten und Angaben sind in der weiteren Erarbeitung des Fachbeitrags bzw. des Umweltberichts weiter zu ergänzen und zu differenzieren.

6.4.1 Schutzgut Mensch (Wohnen und Erholen)

a) Bestandsdarstellung:

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes wird ausführlich in Kap 2.1 der Begründung beschrieben. In Kap. 5.2.1 der Begründung sind die in einem Radius von bis zu 1.500 m zu den

Grenzen des Geltungsbereichs liegenden schutzbedürftigen Nutzungen (i.d.R. Wohnbebauungen) sowie die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wohnbereiche aufgeführt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird wenig für Erholungszwecke genutzt. Von besonderer Bedeutung ist jedoch die gut genutzte Fuß- und Radwegeverbindung von der Kronsforder Landstraße über die Wasserfahr / Oslostraße unter der Baltischen Allee durch einen Tunnel hindurch und dann weiterführend über die derzeitig landwirtschaftlich genutzten Flächen des jetzigen Sondergebietes zum Fuß- und Radweg Niederbüssauer Weg, dann weiter über die gesicherte Bahnlinie nach Alt-Genin bzw. unter der Autobahnbrücke der A 20 weiter nach Westen.

Der Niederbüssauer Weg stellt eine sehr alte Wegeverbindung zwischen Genin und Niederbüssau dar und wird durch Spaziergänger genutzt. Er bildet eine Zäsur zwischen den landschaftlich hochwertigen Lebensräumen am ELK und den geplanten Gewerbeflächen.

Ruhiges Gebiet gem. EU-Umgebungsrichtlinie:

Das Plangebiet liegt außerhalb der durch die Hansestadt Lübeck identifizierten „Ruhigen Gebiete“ (Lärmaktionsplan 2013). Das in der Nähe liegende Gebiet „Kanal und Kannenbruch“ wird nicht als „Ruhige Achse“, sondern in der Kategorie „Erholungsgebiet“ aufgeführt. Es ist westlich und nordwestlich des Plangebiets gelegen. Im Bereich Alt Genin ist darüber hinaus der Friedhof Genin als eine sog. „Stadtoase“ benannt.

Vorbelastungen:

Das Plangebiet ist bereits im Bestand durch Immissionen angrenzender Verkehrswege (u.a. BAB A 20, Hauptverkehrsstraßen Baltische Allee, Kronsforder Landstraße, Bahnstrecke) beeinträchtigt, in straßennahen Bereichen kommt es bereits im Bestand zu Überschreitungen der einschlägigen Grenzwerte der 16. BImSchV.

Das Plangebiet ist zudem durch Lärmimmissionen der bestehenden Gewerbebetriebe vorbelastet.

Für den Gesamtlärm ist festzustellen, dass innerhalb des Plangeltungsbereiches der Straßenverkehrs- und Schienenverkehrslärm pegelbestimmend sind. Die Anhaltswerte für Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts werden an straßen- und schienennahen Bereichen innerhalb des Plangeltungsbereiches erreicht.

b) Umweltauswirkungen der Planung

Erholungsfunktion:

Die erholungsbezogenen Rad- und Fußwegeverbindungen im Plangebiet bleiben erhalten. Dies betrifft insbesondere

- den Niederbüssauer Weg, der nicht in das Erschließungssystem des geplanten Gewerbegebietes einbezogen wird, und dessen angrenzende Grünstrukturen (Knicks, Grünstreifen) durch den B-Plan erweitert und gesichert werden,
- die wichtige, vom motorisierten Verkehr unabhängige Querspange zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg (allerdings mit geänderter Trassenführung) sowie
- die durchgängige Rad- und Fußwegeverbindung Wasserfahr / Oslostraße zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße.

An der Planung eines Weges am nördlichen Plangebietsrand wird nicht festgehalten, da eine geeignete Querungsmöglichkeit der Baltischen Allee ohne größere Umbaubedarfe und Leistungseinbußen der Baltischen Allee erst wieder im Bereich des Knotens Novgorodstraße möglich wäre.

Emissionen/Immissionen:

Die vom Plangebiet ausgehenden Emissionen, insbesondere durch den Betrieb der Gewerbeflächen, sowie auf das Plangebiet einwirkende Immissionen sind in Kap. 5 der Begründung ausführlich dargestellt.

Im Bebauungsplanverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der die möglichen Immissionsbelastungen durch Verkehrslärm für das Plangebiet prognostiziert worden sind.

Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind durch die Planung nicht zu befürchten, da durch Festsetzungen eine Gliederung des Gewerbegebiets in Bereiche unterschiedlichen Störgrades und eine Beschränkung der Lärmemissionen durch Kontingentierung erfolgt (s. Kap. 5.2.1).

Die Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebiets wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbewegungen auf öffentlichen Verkehrsflächen führen, durch die Öffnung und den Ausbau des Straßenzuges Baltische Allee / Oslostraße/ Wasserfahr / Kronsforder Landstraße können sich Änderungen in der Verteilung der Verkehre ergeben (s. Kap. 5.5.2, 5.5.3 der Begründung). Entsprechend kann sich die Verkehrslärmbelastung innerhalb und außerhalb des Plangebiets erhöhen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Unter Berücksichtigung der schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurden bestimmte Betriebe bzw. Betriebsbereiche im Plangebiet gänzlich ausgeschlossen, d.h. es sind nur solche Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionspotenzials als nicht erheblich belästigend einzustufen sind. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Betriebe entstehen, die geeignet sind, erhebliche Geruchsbelästigungen oder Auswirkungen durch Erschütterungen für die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung zu verursachen.

Um die möglichen Auswirkungen der Planung auf schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Plangebiets sowie seiner Umgebung auf ein verträgliches Maß zu minimieren, trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Begrenzung der zulässigen Schallemissionskontingente (vgl. Kap. 5.2.1 der Begründung).

Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes zum Schutz vor Verkehrslärm erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. In den Lärmpegelbereichen gelten besondere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (vgl. Kap. 5.5.2 der Begründung).

Bei Umsetzung bzw. Berücksichtigung der Festsetzungen sind voraussichtlich keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.4.2 Schutzgut Boden/Wasser

a) Bestandsdarstellung:

Topographie/Boden:

Ein großer Teil des Plangebietes liegt auf einer flachen Kuppe zwischen Niederbüssauer Weg und Baltischer Allee. Die Hochpunkte liegen bei ca. 13,50 m üNN. Insbesondere nach Westen zum Elbe-Lübeck-Kanal fällt das Gelände stark ab.

Für den GOP zum Bebauungsplan 17.56.00 und 17.56.01 wurden die Aussagen des Sondergutachtens zum LBP A 20, Teilstrecke 1 (Ermittlung der Bodentypen unter Auswertung der Reichsbodenschätzung, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch 1996) ausgewertet und für die fehlenden Flächen sinngemäß ergänzt. Hierzu wurde u.a. das Baugrundgutachten herangezogen. Demnach sind im gesamten Plangebiet als Bodentyp Parabraunerden anzunehmen.

Parabraunerden sind als Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt zu bezeichnen, da keine besondere Seltenheit im Naturraum gegeben ist. Ein besonderes Potential als Standort für gefährdete Tier- und Pflanzenarten liegt nicht vor, da sie durch ihre Nutzung stark anthropogen überformt sind.

Als Grundlage für das Regenwasserbewirtschaftungskonzept wurden alle vorhandenen Bodendaten seit 1998 ausgewertet und durch aktuelle Bohrungen ergänzt. Zusammenfassend ergibt sich folgendes Bild: Das Gebiet ist oberflächig durch bindige eiszeitliche Ablagerungen im Quartär aus einer Hauptdeckschicht meist aus Geschiebemergel, aber auch mit Beckenschluff und-tone geprägt. Örtlich enthalten diese bindigen Deckschichtenhorizonte auch geringmächtigere, sandig / kiesige Zwischenlagen. Unterlagert wird die bindige Deckschicht in weiten Teilen überwiegend aus Sanden. Sie können in wechselndem Maße von bindigen Zwischenlagen aus Schluff-Ton und Geschiebemergel unterbrochen werden. Im grünordnerischen Fachbeitrag ist der Bodenaufbau detailliert beschrieben.

Grundwasser:

Im gesamten Untersuchungsabschnitt wurden z.T. sehr unterschiedliche Grundwasserverhältnisse angetroffen. Aufgrund der Geschiebeböden konnten Stau- und Schichtenwasser sowie freie und teilweise auch leicht gespannte Grundwasserstände festgestellt werden. Allgemein gilt für das Plangebiet, dass das Grundwasser in den anstehenden Feinsanden geführt wird und z.T. unter den Becken- und den Geschiebeböden in gespannter Form auftritt.

Auf dieser bindigen Deckschicht, insbesondere im Bereich des Geschieberückens, treten niederschlagsabhängig auch örtliche Stauwasserbildungen auf. Lokal ist innerhalb der bindigen Bodenschichten durch wasserführende Sandeinlagerungen auch mit Schichtenwasser zu rechnen. Eine hydraulische Abhängigkeit zum nahegelegenen Elbe-Lübeck-Kanal konnte anhand der Erkundungstiefe z.T. bis 8 m unter Geländeoberkante nicht festgestellt werden. Daher ist anzunehmen, dass der freie Grundwasserstand deutlich tiefer liegt. Bei den angetroffenen Wasserständen handelt es sich überwiegend um Stau- und Schichtenwasser, das naturgemäß durch die anstehenden bindigen Böden beeinflusst wird und starken jahreszeitlichen Schwankungen unterliegt (je nach Regenintensität deutliche höhere Stauwasserhorizonte). Zudem weisen die Feinsande eine hohe Kapillarität auf. D.h. Bodenwasser wird relativ lange gegen die Schwerkraft im Bodengefüge gehalten.

Oberflächengewässer:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Vorbelastungen:

Die bereits gewerblich genutzten Bereiche im Plangebiet sowie die Verkehrsflächen sind stark versiegelt. Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sind anthropogen überformt.

Hinweise auf Altlasten liegen derzeit nicht vor. Auf dem Grundstück Kronsforder Landstraße 60 - 68 (ehemalige Ziegelei) befindet sich entlang der Straße „Wasserfahr“ die Altablagerung Nr. 102, Wasserfahr. Vor Erdarbeiten ist die Altablagerung fachgerecht zu beproben und zu bewerten. Im weiteren Bereich des Bebauungsplans sind kleinere Altablagerungen nicht auszuschließen. Durch das Ziegeleigewerbe sind undokumentierte Gruben durch die Entnahme von Ton und Lehm entstanden, die meist mit Abfällen wiederverfüllt wurden.

b) Umweltauswirkungen der Planung:

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier überwiegend Geschiebemergel und in Teilen Beckenschluffe. Die Eingriffe sind bereits

unter dem derzeitigen Bauplanungsrecht zulässig, sie wurden im Rahmen der rechtskräftigen Vorgänger-Bebauungspläne bilanziert und ausgeglichen (s.u.).

Das parallel zum Bebauungsplan erarbeitete Regenwasserbewirtschaftungskonzept nach DWA-A 138 verfolgt einen dezentralen Versickerungsansatz mit dem Ziel, einen Großteil des Oberflächenwassers im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern. Dies minimiert die o.g. Auswirkungen auf vielfältige Weise. Das Konzept berücksichtigt folgende Vorgaben bzw. Anforderungskriterien aus dem Bebauungsplan:

- Einleitung von höchstens 50 % des anfallenden Niederschlagswassers auf der Gesamtgrundstücksfläche der einzelnen Gewerbegebiete ins öffentliche Siel mit einer Einleitbeschränkung von q Dr = 88,5 l/(s*ha).
- Es sind mind. 50 % des anfallenden Niederschlagswassers auf der gesamtgrundstücksfläche der einzelnen Gewerbegebiete dezentral zu versickern.
- Max. Versiegelung der Gewerbeflächen bis zu einer GRZ = 0,9
- Es sind mind. 20 % der überbauten Flächen mit einer Dachbegrünung vorzusehen.
- Für die Versickerungsanlagen ist bei Starkregenereignissen der Anschluss eines Notüberlaufes ins öffentliche Siel mit einer max. Drosselabflussspende von q Dr = 88,5 l/(s*ha) zulässig (zeitl. verzögerte Einleitung).

Mit dem im Gutachten beschriebenen Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird ein „idealisiertes System für die anfallenden Niederschlagswassermengen und die Überflutungsnachweise für Starkregenereignisse geliefert. Mit dem Konzept kann prinzipiell das gesamte Niederschlagswasser direkt vor Ort, also dezentral, zurückgehalten und versickert werden. Eine zusätzliche Ableitung bzw. Retention ist für normale Betriebszustände (T>0,2a) mit Ausnahme bei Starkregenereignissen nicht erforderlich. Die Auswahl der einsetzbaren versickerungsanlagen ist aber nur eingeschränkt. Für Starkregenereignisse (Überflutungsnachweise) sind ein Drosselabfluss q Dr = 88,5 l/(s*ha) sowie ggf. zusätzliche Rückhalteräume oder Überläufe in die öffentliche Kanalisation erforderlich. Es konnte nachgewiesen werden, dass die Aufnahmekapazität der geplanten öffentlichen Erschließung dafür ausreichen würde. Bei einer Überlastung des öffentlichen Siels ist ein Notwasserweg im Bereich der Grünfläche G 1 in die westlichen Niederungen vorgesehen. Die empfohlenen Versickerungsarten bzw. -elemente sind im grünordnerischen Fachbeitrag detaillierter beschrieben.“

Das erarbeitete Regenwasserbewirtschaftungskonzept zeigt nur die Machbarkeit einer dezentralen Versickerung für die einzelnen Gewerbeflächen auf und die erforderlichen baulichen Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen. Für die Ausführung ist eine Einzelfallbetrachtung und Dimensionierung durchzuführen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Wie bereits in Kap. 6.2 erwähnt, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans 17.57.00 nicht deckungsgleich mit den vorausgegangenen rechtskräftigen Planverfahren, so dass bei den Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierungen die Inhalte und Festsetzungen unterschiedlicher Vorgängerfassungen relevant sind. Dies umfasst im Wesentlichen

- die Aussagen des GOPs zum Bebauungsplan 17.56.00 Teilbereich I von 1999 für die Baltische Allee,
- die Aussagen des GOPs zum Bebauungsplan 17.56.00, Teilbereich II von 1999 für den Bereich Wasserfahr und Oslostraße, den Bereich westlich und südwestlich des Niederbüssauer Wegs sowie den Bereich des Umspannwerks südlich der Bahnlinie,
- die Aussagen des GOPs zum Bebauungsplan 17.56.01 von 2004 für alle übrigen Bereiche des Geltungsbereichs.

Tabelle 1 in Kap. 6.2 zeigt für die einzelnen o.g. Teilgebiete eine differenzierte Gegenüberstellung der rechtskräftigen und der geplanten Festsetzungen, die aus Umweltsicht relevant sind. Im Hinblick auf die Versiegelung zeigt sich, dass sich für den Teilbereich I des vorliegenden Bebauungsplans keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Das hat folgende Gründe:

- Die Ausgleichsflächen westlich des Niederbüssauer Wegs M 3 und M 4 bleiben in Gänze als offene Vegetationsflächen erhalten und werden entsprechend festgesetzt.
- (Der entfallende Knick im Bereich Pastorenkoppel wird in Kap. 6.4.3 bilanziert.)
- Für die Gewerbeflächen GE 1-7 wurde bereits im Rahmen der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierungen der rechtskräftigen Planfassungen der „worst case“ einer 90 % igen Versiegelung (GRZ + zulässige Überschreitungen) veranschlagt (GOP zum Bebauungsplan 17.56.01, S. 34). Somit ergeben sich durch die geplanten Festsetzungen keine zusätzlichen, zulässigen Versiegelungen.
- (Die zusätzlich entfallenden Vegetationsstrukturen werden in Kap. 6.4.3 bilanziert.)

Teilbereich I

Die einzige zusätzliche Versiegelung für den Teilbereich I ergibt sich durch die geplante Straßenprofilerweiterung der nördlichen Oslostraße zwischen Baltischer Allee und Novgorodstraße. Hier besteht eine potenzielle Erweiterungsmöglichkeit für die Straßenverkehrsfläche nach Nord-Osten auf bislang als „öffentliche Grünfläche“ festgesetzten Flächen. Diese Fläche erstreckt sich zwischen Oslostraße und parallel verlaufendem Rad- und Fußweg und ist ca. 1.600 m^2 groß. Im Biotoptypenplan ist sie als Straßenbegleitgrün ohne Gehölze typisiert, d.h. eine nicht intensiv, aber regelmäßig gemähte und durch Gräser und Hochstaudenstauden dominierte Fläche. Die randlichen Feldhecken- und Knickstrukturen beidseits des Rad- und Fußwegs können auch mit der geplanten Straßenerweiterung erhalten bleiben.

Die überplante Grünfläche wird durch Extensivgrünland im Flächenpool Ovendorfer Hof im Verhältnis 1:1 ausgeglichen (s. Kap. 6.7.5i) und Tabelle 3 sowie Abbildung 4).

Teilbereich II

Für den Teilbereich II ergibt sich ebenfalls keine zusätzliche, zulässige Versiegelung:

- Die benötigten Flächen für die Verbindung der Straßenräume Wasserfahr und Oslostraße liegend überwiegend auf bereits vorhandenen Verkehrsflächen. Der betroffene Knick wird in Kap. 6.4.3 bilanziert. Der vorhandene Wendehammer an der Wasserfahr wird zurückgebaut und für die Knickneuanlage entsiegelt. Dies gilt auch für die nicht mehr benötigten Straßenflächen der Oslostraße, die südlich zwischen dem geplanten Verschwenk und dem angrenzenden Gewerbegrundstück (Flurstück 88) liegen.
- Die benötigten Flächen für die Verbreiterung des Straßenprofils der Wasserfahr nach Nord-Osten liegen auf rechtskräftig ausgewiesenen Gewerbeflächen mit einer GRZ von 0,7 zzgl. einer zulässigen Überschreitung der GRZ bis 0,9. Die geplante Festsetzung dieser Flächen als zukünftige Straßenverkehrsflächen entspricht diesem Versiegelungsgrad, da nördlich der Fahrbahn und des angrenzenden Rad- und Fußweges eine Knickneuanlage vorgesehen ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planänderung keine umfänglichen zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden. Für das Schutzgut Boden sind daher bis auf die genannte Ausnahme keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig.

Für das Schutzgut Wasser sind ebenfalls keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Aus Umweltsicht ist zu begrüßen, dass ein dezentrales Regenwasserbewirtschaftungskonzept umgesetzt werden soll.

6.4.3 Schutzgut Pflanzen und Tiere

a) Bestandsaufnahme:

Biotoptypen:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 17.56.00 erfolgte eine Biotop- und Nutzungstypenkartierung für den gesamten Planbereich. Der größte Teil der vorkommenden Biotoptypen wie die landwirtschaftlichen Nutzflächen, das Straßenbegleitgrün und Eingrünungen der Gewerbeflächen sind überwiegend anthropogen geprägt. Die Straßen sind zum größten Teil beidseitig mit Straßenbäumen bestanden (Baltische Allee, Oslostraße, Wasserfahr). Die zentralen landwirtschaftlich genutzten Flächen (Bauerwartungsland) lagen scheinbar länger brach und wurden erst wieder im Sommer 2015 einer landwirtschaftlichen Nutzung unterzogen. Die überwiegend Maisäcker zeigten einen relativ hohen krautigen Anteil im Unterwuchs. Große Teile der Ackerflächen werden derzeit als Bodendepots genutzt.

Die wertvollsten Biotopstrukturen im Plangebiet bilden die randlichen Knicks entlang der Wege sowie die bereits langjährig der Sukzession überlassenen Ausgleichsflächen westlich des Niederbüssauer Wegs im Übergangsbereich zur Niederung des ELK. Das ehemals enge Knicksystem zwischen Niederbüssauer Weg und Baltischer Allee wurde bereits in Erwartung der umfänglichen Gewerbe- bzw. Sondergebietsausweisung stark ausgedünnt. Der rechtskräftige Bebauungsplan 17.56.01 bilanziert diesen Eingriff und es wurden umfängliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchgeführt (s. Kap. 6.5).

Fauna:

Parallel zum Bebauungsplan wurde eine faunistische Potenzialabschätzung für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und Amphibien erarbeitet. Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie können hier ausgeschlossen werden. Wirbellose Arten des Anhangs IV sind sämtlich ausgesprochene Biotopspezialisten und benötigen sehr spezielle Habitate, die hier nicht vorhanden sind. Die Potenzialabschätzung ist Grundlage für die Artenschutzprüfung. Das Gebiet wurde am 02. Juli und 04. November 2015 begangen. Um speziellere Fragestellungen zu klären, wurde in der Zeit von Anfang März bis Ende Juni 2016 sieben ergänzende Bestandserfassungen im Gelände durchgeführt. Das vollständige faunistische Gutachten ist Bestandteil des Grünordnerischen Fachbeitrags. Nachfolgend eine Kurzdarstellung der Erkenntnisse:

Brutvögel:

Alle 54 potenziell vorkommenden *Brutvogelarten* (Gehölzbrüter, Offenlandarten und Arten mit großen Revieren) im Plangebiet sind nach § 7 BNatSchG als „europäische Vogelarten“ besonders geschützt. Es kommen potenziell vier Arten vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins gefährdet sind (Feldlerche, Wachtel, Wachtelkönig, Weißstorch) und weitere, die auf der Vorwarnliste verzeichnet sind (Neuntöter, Rebhuhn, Grünspecht, Kuckuck). Vier dieser Arten sind in Deutschland gefährdet. Vier weitere Arten werden nach der deutschen Roten Liste auf der Vorwarnliste geführt.

Bei den Begehungen konnten 25 Vogelarten tatsächlich festgestellt werden sowie 4 Vogelarten ausgeschlossen werden (Rebhuhn, Girlitz, Bluthänfling, Baumpieper).

Bei der Einschätzung wurde berücksichtigt, dass das Gebiet in der Zeit seit der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes 1999 durch die Situation als „Bauerwartungsland“ weniger intensiv landwirtschaftlich genutzt wurde und dadurch wahrscheinlich für einige der

naturschutzfachlich besonders zu beachtenden Arten der offeneren Lebensräume wertvoller geworden ist, als es unter fortwährender landwirtschaftlicher Nutzung geblieben wäre.

Fledermäuse:

Das Untersuchungsgebiet bietet kein Potenzial für Fledermausquartiere. Es hat als Jagdhabitat für Fledermäuse nur an wenigen Stellen potenziell mittlere (Gehölzgruppe in der ELK-Niederung, Biotopstrukturen im Sauren Bruch Graben südl. Oslostraße) oder hohe Bedeutung (Biotopstrukturen im Sauren Bruch Graben nördl. Oslostraße). Diese Gebiete liegen nicht im Geltungsbereich bzw. am Rand und sind von der Überplanung nicht betroffen.

Haselmaus:

Lübeck-Genin liegt im Verbreitungsgebiet der Haselmaus. Die Art nutzt relativ kleine Reviere (< 1 ha) und ist wenig mobil. Ortswechsel beschränken sich gewöhnlich auf wenige 100 m, daher ist ein Anschluss an größere Gehölze, z.B. Waldränder günstig. Das ist hier nicht der Fall, ein Vorkommen der Haselmaus ist daher unwahrscheinlich. Die relativ wahrscheinlichsten Bereiche sind die Knick- und Gehölzstrukturen beidseitig des Niederbüssauer Weges sowie am Bahndamm. Dort wurde 02. Juli, 04. November, 19. Dezember 2015 und 28. Februar 2016 intensiv nach Kobeln und Fraßspuren gesucht, jedoch keine gefunden. Auch weitere kursorische Suchen im Verlaufe der vogelkundlichen Begehungen im April und Mai erbrachten keine Hinweise. Das Vorkommen von Haselmäusen ist hier nicht anzunehmen.

Reptilien:

Potenziell vorkommende Reptilienarten sind die Zauneidechse, die Ringelnatter und die Blindschleiche, die alle besonders geschützt sind.

Der Bereich südlich Lübecks und somit auch das Untersuchungsgebiet gehört zu den Gebieten mit relativ großen Zauneidechsenvorkommen in Schleswig-Holstein. Das Untersuchungsgebiet bietet jedoch für diese Art keine der benötigten Habitatrequisiten wie unbewachsene Sandflächen oder Bereiche mit spärlicher Vegetation mit warmen Böden. Das Gebiet hat keine der wärmebegünstigten Habitate, die diese Art benötigt.

Die bevorzugten Lebensräume der Ringelnatter sind Uferbereiche und feuchte Niederungen sowie ungestörte Sonnplätze, die nur außerhalb des Plangebietes vorkommen (Saures Bruch, ELK-Niederungen). Die Blindschleiche könnte in der ELK-Niederung vorkommen sowie einzelne Exemplare in den benachbarten Knicks. Ein Vorkommen der Waldeidechse ist unwahrscheinlich.

Amphibien:

Das Saure Bruch und die ELK-Niederung bieten potenzielle Lebensräume für Kammmolch, Teichmolch, Erdkröte, Teichfrosch und Grasfrosch. Die vorhandenen Gewässer liegen außerhalb des Plangebietes. Bedeutende Landlebensräume kommen nicht vor. Die Trasse der Osloer Straße unterbricht den Biotopverbund entlang der Niederung. Die Straße verläuft auf einem Damm. Der Bachlauf wird über Regulierungsbauwerke durch ein Rohr durch den Damm hindurch geleitet. Die steilen Betonwände des Rohrdurchlasses erschweren die Querung für die Amphibien. Der Biotopverbund für Amphibien geschieht nur über den Damm hinweg.

Weitere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da die übrigen Arten des Anhangs IV sehr spezielle Lebensraumansprüche haben (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

b) Umweltauswirkungen der Planung:

Vegetation:

Die wertvollsten Vegetationsstrukturen im Plangebiet – das sind die vorhandenen Knicks, die naturnahen Flächen westlich des Niederbüssauer Weges, das Feldgehölz am Südrand sowie die

Straßenbäume- bleiben zum allergrößten Teil erhalten und werden durch entsprechende Festsetzungen (z.B. Erhaltungsfestsetzungen, Anlage von Knicksaumstreifen) dauerhaft gesichert. Auch die vorhandenen Straßenbäume bleiben erhalten. Ggf. könnte es durch den Ausbau des Kreisels an der Baltischen Allee zu vereinzelten Neuordnungen der Straßenbäume kommen, da hier die Querschnitte neu dimensioniert werden müssen. Die Straßenbäume sind allerdings noch so jung, dass sie verpflanzt werden können. Dies gilt auch für die Baumreihe auf dem privaten Gewerbegrundstück nördlich der Wasserfahr (Kirschen und Ahorn), die im Zuge der Straßenverbreiterung und der Knickneuanlage weichen müssen und an andere Standorte auf dem Grundstück verpflanzt werden können. Ggf. von Lärmschutzanlagen betroffene Straßenbäume an der Kronsforder Allee müssen nach Baumschutzsatzung ausgeglichen werden.

Die folgende Tabelle zeigt die entfallenden Knicks und Feldgehölze bzw. Möglichkeiten zur Kompensation:

Tabelle 2: Knick- und Feldgehölzbilanz (Verlust und Neuanlage)

Bereich	Grund	Länge / Größe	Kompen-sations-ansatz	Kompen-sations-bedarf
Verlust von Knicks und Feldhecken:				
• Knick zwischen Niebü Weg und Baltischer Allee	• Erschließung der Gewerbeflächen GE5	170 m	1:2	340 m
• Doppel-Knick zwischen Niebü Weg und Baltischer Allee parallel zum Fuß- und Radweg (im Bebauungsplan 17.56.01 zur Erhaltung festgesetztes Teilstück)	• Veränderte Lage Rad- und Fußweg (Grünfläche G1)	(2x50)100 m	1:2	200 m
• Knick im Straßenzug Wasserfahr / Oslostraße	• Verbindung der Straßen für motorisierten Verkehr	60 m	1:2	120 m
• Knick auf der Pastorenkoppel (M3)	• Unrechtmäßige Entfernung, aber planerisch festgesetzt in Bebauungsplan 17.56.01	80 m	1:2	160 m
• Knick östlich Niebü Weg	• Anbindung der Grünfläche G1 (Rad- und Fußweg) an Niebü Weg	12 m	1:2	24 m
• Feldhecke südlich des Bahndamms (parallel zur Gashochdruckleitung)	• Gewerbeflächen GE 2	80 m	1:1,5	120 m
Gesamt		**502 m**		**964 m**
Knickneuanlage (s. Kap. 7.5.1 + 7.5.9):				
• innerhalb Grünfläche G1	• Abschirmung des Rad- und Fußwegs zu den Gewerbe- und Straßenflächen	180 m		
• im Kreuzungsbereich Niebü Weg / derzeitiger Rad- und Fußweg	• Knicklückenschließung	30 m		
• nord-östlich Straßenzug Wasserfahr	• Räumliche Trennung des Fuß- und Radwegs von der Fahrbahn	185 m		
• Flächen am Ovendorfer Hof (extern)	• 287 m+ 286 m	573 m		

Gesamt		**968 m**		
Differenz				**+4 m**
Verlust von Feldgehölzen:				
• am süd-östlichen Rand von GE 5	• Gewerbeflächen GE 5	1.700 qm	1:2	3.400 qm
• parallel zum südlichsten Knick im GE 5	• Gewerbeflächen GE 5	600 qm	1:2	1.200 qm
Gesamt Feldgehölzverlust		**2.300 qm**		**4.600 qm**
Feldgehölzneuanlage (s. Kap. 7.5.6 + 7.5.8):				
• Maßnahmenfläche M7	• Gehölzgürtel südlich GE 5	**2.600 qm**		
• Fläche südlich Steinrader Hof	• Schutz gegen Befahren	**800 qm**		
Gesamt		**3.400 qm**		
Differenz				**1.200 qm**

Fauna:

Wirkungen auf Vögel:

Durch den Verlust der Ackerflächen verlieren einige der potenziellen Brutvogelarten zumindest Teile ihres potenziellen Lebensraumes. Besonders betroffen sind davon diejenige Arten, die Ackerflächen oder die Gehölzsäume zu offenen Flächen nutzen (Feldlerche, Dorngrasmücke, Goldammer, Wachtel, Wachtelkönig, Jagdfasan). Diese Arten verlieren ihren Lebensraum. Die ökologischen Funktionen können erhalten bleiben, wenn aus bisher naturschutzfachlich wertlosem Acker Extensivgrünland geschaffen wird. Im Hinblick auf die besonders betroffenen Arten müssten neue, offene Landschaften geschaffen werden, z.B. extensiv gepflegtes Grünland oder naturschutzgerechter Ackerbau oder Ackerbrachen, die dann relativ schüttere Ruderalfluren sind.

Das Ausmaß der erforderlichen Fläche sollte sich an der relativ gefährdetsten Art, der Feldlerche, orientieren. Diese Art kommt mit 3 Revieren auf einer Fläche von ca. 3 ha vor. Die Ausgleichsfläche muss daher bei optimaler Gestaltung mind. ebenfalls 3 ha umfassen. Geeignet ist die Umwandlung der derzeit als Acker genutzten und ca. 4½ ha großen Pastorenkoppel in Extensivgrünland (s. Kap. 6.7.5 c)). Diese Maßnahme schafft auch neuen Lebensraum für Wachtel, Wachtelkönig und Fasan, die wie Feldlerchen in Extensivgrünland einen guten Ausweichlebensraum finden.

Der Wachtelkönig verliert mit der Grasflur im südlichsten Zipfel des Plangebietes einen Teil seines potenziellen Lebensraums. Der Hauptlebensraum, die Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals und die Flächen zwischen ELK und Niederbüssauer Weg, bleibt als potenzielle Fortpflanzungsstätte des Wachtelkönigs erhalten. Die Schaffung von Extensivgrünland im Bereich der o.g. Pastorenkoppel erweitert für den Wachtelkönig den Lebensraum, so dass der Verlust des o.g. kleinräumigen Teilgebietes am südlichen Planrand kompensiert wird.

Die anderen Arten sind nur wenig oder nicht betroffen, denn die Gehölze und halboffenen Habitate bleiben erhalten bzw. sind durch die bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen westlich des Niederbüssauer Weges bereits geschaffen, so dass die ökologischen Funktionen weiterhin erhalten sind.

Wirkungen auf Fledermäuse:

Potenzielle Quartierbäume werden nicht beeinträchtigt. Die potenzielle Nahrungsfläche wird nicht verkleinert, da Ackerflächen nur sehr geringe Bedeutung als Nahrungshabitate für Fledermäuse haben. Maßnahmen zum Schutz der Vögel führen auch bei dieser Artengruppe zu Verbesserungen der Situation.

Wirkungen auf Reptilien:

Die potenziellen Kernlebensräume der Blindschleiche und der Waldeidechse (Saures Bruch und ELK-Niederung) liegen außerhalb des Plangebietes und bleiben erhalten.

Wirkungen auf Amphibien:

Die potenziell vorkommenden Amphibienarten verlieren durch die Planung keine bedeutenden Teile ihrer Lebensräume. Durch die voraussichtliche Verkehrszunahme auf der Oslostraße könnte es jedoch zu verstärkter Mortalität bei Wanderbewegungen entlang der Niederung kommen, Umfang und Zeitpunkt der Zunahme der Verkehrsbelastungen ist jedoch derzeit nicht absehbar. Dies hängt im wesentlichen von der Entwicklung bzw. Nichtentwicklung planexterner Flächen süd-östlich der Kronsforder Landstraße bzw. Niemark ab. Insofern ist die Beeinträchtigung der Amphibienwanderungen z.Zt. nicht sicher einzuschätzen.

Das Artenschutzgutachten führt aus, dass der vorhandene Rohrdurchlass unter der Oslostraße in seiner derzeitigen Ausführung als Querungshilfe ungeeignet ist und amphibienfreundlicher gestaltet werden könnte. Die senkrechten Betonwände in den Durchlassbauwerken müssen zu Rampen gestaltet werden, damit Amphibien den Rohrdurchlass überhaupt nutzen können. Diese Option ergibt sich unabhängig von den tatsächlichen und prognostizierten Verkehrszahlen, so dass für diese Optimierungsmaßnahme keine weiter gehende gutachterliche Untersuchung erforderlich ist. Entscheidend ist, dass eine Querungshilfe in artgerechter Ausführung überhaupt vorhanden ist bzw. zeitnah hergestellt werden kann.

Straßenbaulastträger und gleichzeitig Eigentümer der Niederungsgrundstücke ist die Hansestadt Lübeck selbst. Damit ist sichergestellt, dass eine entsprechende Ertüchtigung im Zuge der vorbereitenden Maßnahmen zum Ausbau des Straßenzuges Oslostraße – Wasserfahr vorgenommen wird, und zwar bereits vor der tatsächlichen Öffnung des Straßenzuges für den Durchgangsverkehr und der damit verbundenen zu erwartenden Frequenzerhöhung. Somit kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (s.u. Artenschutzprüfung) ausgeschlossen werden.

Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Querungshilfe sind zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck abzustimmen. In einem zweiten Schritt ist dann nach Öffnung des Straßenzuges für den Durchgangsverkehr die Wirksamkeit der Querungshilfe zu überprüfen. Erforderlichenfalls sind dann nachsteuernd weitere Maßnahmen zu treffen (s. auch Kap. 6.11).

Die Artenschutzprüfung (die ausführliche Prüfung ist im Grünordnerischen Fachbeitrag dargelegt) kommt zusammen fassend zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich zum Eintreten von Verboten des § 44 Abs.1 BNatSchG (Tötungen von Amphibien, Lebensraumverluste von Vogelarten des Offenlandes) kommt. Dies betrifft die Fortpflanzungsstätten von brütenden Vögeln des Ackers und dessen Säumen, die voraussichtlich so beschädigt werden, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. Die anderen Vogelarten sind voraussichtlich weniger betroffen. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen, Haselmäusen und Teichmolch werden nicht beschädigt.

Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch

Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben.

Mit der Schaffung von Extensivgrünland auf Ackerflächen im Bereich der Pastorenkoppel (s. Kap. 6.7.5 c)) können die ökologischen Funktionen der betroffenen Vögel erhalten bleiben. Andere Arten würden ebenfalls von diesen Maßnahmen profitieren. Das Tötungsrisiko von Amphibien durch vermehrten Verkehr auf der Oslostraße kann minimiert werden, in dem das bestehende Durchlassbauwerk amphibienfreundlich ausgebaut wird.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Tab. 2 + 3 fasst den ermittelten Kompensationsbedarf und die geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zusammen. Insgesamt sind 968 m Knickneuanlage und 3.400 m^2 Feldgehölzneuanlage vorgesehen.

Es zeigt sich, dass die Bilanz für verloren gehende Knicks durch die geplanten Knickneuanlagen im Geltungsbereich und auf externen Flächen ausgeglichen werden kann. Bei den Feldgehölzen verbleibt ein Defizit von 1.200 m^2, was in Absprache mit der UNB durch Neuschaffung von 1.200 m^2 Extensivgrünland (Verhältnis 1:1) im Ökopool Ovendorfer Hof (Maßnahmenziel: halboffene Weidelandschaften) ausgeglichen werden kann (s. Kap. 6.7.5 h)). Die Verschlechterungen für Offenlandbewohner werden durch die Schaffung von 4,5 ha Extensivgrünland kompensiert (s.o.).

6.4.4 Schutzgut Klima/ Luft

a) Bestandsaufnahme

Klima:

Der Landschaftsplan stellt die Lübecker Klimasituation in sechs unterschiedlichen Klimatoptypen dar. „Klimatope“ sind die Kleinklimate relativ klar umgrenzter Teilgebiete der Stadtlandschaft, die aufgrund ihrer spezifischen Oberflächen- und Nutzungsstruktur jeweils unterschiedliche Klimaverhältnisse entwickeln. In der Zusammenschau stellen alle Klimatope das Lübecker Lokalklima, d.h. das Klima der bodennahen Luftschicht dar.

Das Plangebiet vereint mehrere Klimatoptypen:

- Klimatoptyp „Industrie und Gewerbeklima“ mit relativ hohen Tagestemperaturen (Aufheizung) und Abkühlung durch Wärmeabstrahlung in der Nacht.
- Klimatoptyp „Klima über landwirtschaftlichen Flächen“ mit vergleichsweise hohen Windgeschwindigkeiten sowie tagsüber einer starken Erwärmung und starken Nachtabkühlung (Kaltluftentstehung).
- Klimatoptyp „Klima über Wasserflächen und Niederungen“: Hohe Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten, Nebelbildung, relativ geringe Tagestemperaturen und hohe Nachttemperaturen. Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiete in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion für Siedlungsgebiete

Gefährdet sind diese Klimatoptypen generell durch eine Verringerung des Gehölzanteils sowie durch bauliche Verdichtung sowie Nutzungsintensivierungen.

Im Hinblick auf den Klimawandel in Lübeck wird im Textteil des thematischen Landschaftsplans "Klimawandel in Lübeck, Anpassung der Landnutzung an den Klimawandel in Lübeck" (Entwurf) festgestellt, dass an verschiedenen Lübecker Wetterstationen im letzten Jahrhundert ein Anstieg der Jahresmitteltemperatur bis zu 0,7 °C ermittelt wurde. Bis zum Ende des 21. Jahrhunderts ist mit einer durchschnittlichen Temperaturzunahme von 2° C zu rechnen. Die Anzahl der Sommertage hat sich in Lübeck seit 1900 verdoppelt.

Gleichzeitig haben die sommerlichen Niederschläge in Lübeck bis heute um 15 % zugenommen. In Zukunft ist aber eher mit einer Abnahme der sommerlichen und einer Zunahme der winterlichen Niederschläge auch in Lübeck sowie mit mehr Starkregenereignissen zu rechnen.

Die thematischen Karten machen für den direkten Geltungsbereich keine Aussagen, aber für den angrenzenden Elbe-Lübeck Kanal mit den begleitenden Niederungsbereichen:

- Karte 5.1 Lübecker Südwesten: Vorsorge- und Anpassungsmaßnahmen: „Niederungen und Feuchtgebiete erhalten“,
- Karte 7 Frischluftgebiete und Erholung: „Kaltluftentstehungsgebiete und Luftaustauschbahnen erhalten“. Hierbei handelt es sich um eine von zwei Hauptluftleitbahnen, die die Lübecker Innenstadt bei austauscharmen Wetterlagen mit Frischluft aus Kaltluftentstehungsgebieten versorgen.

Luft:

Gemäß der Themenkarte „Klima und Luftgüte in der Hansestadt Lübeck bewertet anhand des Luftgüteindexes“ liegt das Plangebiet in einem Übergangsbereich von mittlerer Luftqualität (Luftgüte-Index 1,3-1,5) im Norden und von hoher Luftqualität (Luftgüte-Index 1,6-1,8) im Süden (dreistufige Skala).

b) Umweltauswirkungen der Planung:

Durch die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen, verbunden mit einer Neuordnung der Verkehrsbeziehungen, ist mit einer generellen Zunahme der Verkehrsbelastung im Plangebiet zu rechnen. Von einer Erhöhung der Verkehrsmenge könnten potenziell insbesondere die Wohnnutzungen an der Kronsforder Landstraße und der Wasserfahr durch eine Erhöhung der Luftschadstoffemissionen (Schadgase, Rußpartikel, Staub) betroffen sein. Die Ergebnisse der Luftschadstoffprognose sind in Kap. 5.5.2 der Begründung ausführlich dargestellt. Das Gutachten kommt zusammen fassend zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die hinsichtlich ihres Emissionspotenzials als nicht erheblich belästigend einzustufen sind. Hinsichtlich einer möglichen Luftschadstoffbelastung ist zu berücksichtigen, dass die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Luftreinhaltung vorsehen müssen.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Maßnahmen zum Schutz vor oder zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen sind nicht erforderlich. Es sind keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.4.5 Schutzgut Landschaftsbild

a) Bestandsdarstellung:

Die derzeitige Nutzung bzw. die sukzessive Entwicklung der Gewerbeflächen ist ausführlich in Kap. 2.1 der Begründung dargestellt. Eine derzeitige stadträumliche Zäsur in der baulichen Entwicklung bildet die Baltische Allee. Die Flächen westlich der Baltischen Allee werden derzeit noch landwirtschaftlich genutzt und bilden eine große zusammenhängende Ackerfläche, die durch eine leichte Kuppenlage geprägt wird und randlich durch Knicks sowie durch die grüne Kulisse der Baltischen Allee gerahmt wird. Die temporären Bodendepots geben Hinweise auf die zukünftigen Bautätigkeiten. Die ehemals diesen Raum klammernden engmaschigen Knickstrukturen wurden bereits in Vorbereitung der gewerblichen Nutzung auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans in den letzten Jahren gerodet. Der westlich flankierende Niederbüssauer Weg bildet mit seiner Redderstruktur den Übergang in die naturnah geprägten Hangbereiche und Niederungen des ELK bzw. der Stecknitzniederung. Hier wurden bereits

umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen realisiert und die Flächen befinden sich in fortschreitender Sukzession mit Hochstaudenbereichen und teilweise bereits gut entwickelten flächigen Gehölzstrukturen. Eine Ausnahme bildet die sog. Pastorenkoppel (Flurstück 9/1), die derzeit intensiv ackerbaulich genutzt wird. Der Kanal wird beidseitig von Leinpfaden begleitet, wobei nur die Verbindung am westlichen Ufer genutzt wird.

Nach Norden bildet die Bahnlinie Hamburg – Lübeck eine deutliche Zäsur zum Siedlungsbereich von Alt-Genin. Nach Süden wird der überwiegend landwirtschaftlich genutzte Landschaftsraum durch die Verkehrsachse der BAB A 20 zerschnitten.

Die Flächen östlich der Baltischen Allee sind mittlerweile fast flächendeckend als Gewerbegebiet erschlossen und mit überwiegend großmaßstäblichen Hallen bebaut. Die Straßenräume der Novgorodstraße und der Oslostraße sind überwiegend zweireihig von Straßenbäumen gesäumt. Das Saure Bruch mit überwiegend feucht geprägten Vegetationsbereichen durchzieht die gewerblichen Strukturen von Süd-West nach Nord-Ost.

Prägend für den Straßenzug Oslostraße / Wasserfahr ist ein durchgängiger, teilweise beidseitiger Knick bzw. linearer Gehölzstreifen, der den vorhandenen Rad- und Fußweg säumt.

b) Umweltauswirkungen der Planung

Mit der baulichen Entwicklung auch auf der westlichen Seite der Baltischen Allee wird eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes einhergehen. Die landschaftliche Prägung des Gebietes wird durch stark baulich geprägte Strukturen mit einem hohen Versiegelungsgrad und großmaßstäblichen Gebäudekubaturen abgelöst. Diese Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurden bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitet und bilanziert und die Kompensation durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsfestsetzungen gesichert.

Diese werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen. Hierzu zählen insbesondere die Erhaltungsfestsetzungen für die rahmenden Gehölzstrukturen (Knicks und Redder), die Sicherung und Entwicklung des hochwertigen und vielfältigen ELK-Naturraumes, dem für das Landschaftserleben eine hohe Bedeutung zukommt, sowie die Anpflanzfestsetzungen für die privaten Gewerbeflächen. Diese Maßnahmen tragen durch die sichtverschattende Wirkung erheblich zur Gliederung und Einbindung der neuen Baustrukturen bei, so dass diese von der tiefer gelegenen Niederung (Erholungsraum) nicht einsehbar sind. Die vorhandene Erholungsinfrastruktur (Wege) wird als Grundlage für das Landschaftserleben erhalten und ergänzt (s. auch Kap. 6.4.1).

Der Niederbüssauer Weg, der als historische Wegeachse zukünftig die Zäsur bilden wird zwischen Bebauung und offenem Landschaftsraum, erhält einen breiteren Grünpuffer (vorhandener Knick + 8 m Grünstreifen) gegenüber den angrenzenden Gewerbeflächen als die sonstigen Knicks (Knick + 3 m Grünstreifen). Zudem sind für die zum Niederbüssauer Weg ausgerichteten Fassaden in den Gewerbegebieten reflektierende Fassaden verboten.

Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild trägt zudem eine teilweise Verringerung der zulässigen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet GE 2 bei: hier gilt nur für einen Teilbereich an der Planstraße 1 die derzeit zulässige max. Höhe von 35 m üNHN, für die übrigen Flächen im GE 2 ist die zulässige max. Höhe auf 27 m üNHN reduziert.

Die teilweise Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8 im Vergleich zum geltenden Planrecht trägt nicht zur weiteren Verschlechterung des Versiegelungsgrades bei, da auch nach der rechtskräftigen Planfassung eine Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,9 für Anlagen nach § 19 (4) BauNVO zulässig war und auch bilanziert und ausgeglichen wurde.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Bei Umsetzung der geplanten Bepflanzungsmaßnahmen (Straßenbäume, Bepflanzungen der Gewerbegrundstücke und Stellplatzflächen mit Bäumen und Sträuchern, Knickneuanlagen mit Saumstreifen) sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

6.4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Archäologische Funde: Im ehemaligen Planungsbereich für das Möbelhaus Dodenhof wurden 2007 umfangreiche archäologische Beobachtungen und Grabungen durchgeführt, die zur Aufdeckung der bisher frühesten Siedlungsbefunde im Lübecker Bereich geführt haben, deren Funde in der überregionalen Forschung Beachtung gefunden haben. Diese Grabungen können als abgeschlossen gelten, die Flächen wurden damals baureif übergeben. Auch im Verlauf des zurückliegenden Autobahnbaus der A 20 sind bereits zahlreiche archäologische Fundstellen im Bereich des Niederbüssauer Wegs dokumentiert worden, die zu den ältesten, im Lübecker Raum überhaupt bisher bekannten, Siedlungsbereichen gehören. Es ist davon auszugehen, dass sich in den weiteren, nicht untersuchten Bereichen des Bebauungsplanes noch entsprechende Befundsituationen befinden können, die vor Baumaßnahmen eine vorherige archäologische Prospektion und eventuelle Ausgrabung, Dokumentation und Bergung notwendig machen.

Mit dem Niederbüssauer Weg grenzt im Nordwesten ein mit hoher Wahrscheinlichkeit in die Vorgeschichte zurückreichender Fernverkehrsweg an das Gebiet des Bebauungsplans an, der entlang der Hangkante des abfallenden Geländes zum Elbe-Lübeck-Kanal und damit entlang des alten Tals der Stecknitz verläuft. Aufgrund der Lage, der Wegestruktur und den bereits gesicherten und noch zu erwartenden archäologischen Funden im Verlauf des Weges, kann angenommen werden, dass es sich bei dem durch den vorliegende Bebauungsplan betroffenen Wegeabschnitt des um einen Teil einer Lübeck umgebenden komplexen "Altwegestruktur" handelt. Eine Erfassung und Prüfung des Wegeabschnittes hat auf der Grundlage des § 2 Abs. 2 Nr. 3 DSchG "Gründenkmale" zu erfolgen, die aber nur im Kontext mit der Erfassung des gesamten "Altwegenetzes" betrachtet werden kann. Aufgrund der Menge und der Komplexität der zu bewertenden Gesamtstruktur ist der Unteren Denkmalbehörde eine genaue Bestimmung des Schutzumfangs auf absehbare Zeit daher nicht möglich.

Ermittlung des Kompensationsbedarfs:

Wenn mit eventuellen Befunden sorgsam umgegangen wird, entsteht kein Kompensationsbedarf.

6.4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

6.5 Zusammenstellung rechtskräftig festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen und ihrer Umsetzung

Als Grundlage für die Erarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Umweltprüfung wurde im November 2015 geprüft, welche der bislang für den Geltungsbereich von Bebauungsplan 17.57.00 rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bereits realisiert wurden. Das Ergebnis ist im grünordnerischen Fachbeitrag ausführlich dargestellt. Zusammenfassend zeigt sich, dass ein sehr großer Teil der Ausgleichsmaßnahmen erfolgreich umgesetzt wurde.

Für die noch nicht umgesetzten Maßnahmen (Grünland Pastorenkoppel, Sukzessionsfläche südlich Steinrader Hof, s. Abbildung 3) wurden entsprechende Festsetzungen erneut getroffen. Die geplante Maßnahme „Extensivgrünland“ im Bereich Pastorenkoppel, die im Geltungsbereich

des Bebauungsplans liegt, wird als Maßnahme M 3 erneut festgesetzt, auf die Knickneuanlage jedoch verzichtet (s. Kap. 6.7.5 c)).

Umrichterwerk:

Für die Flächen des Umrichterwerks waren im rechtskräftigen Bebauungsplan 17.56.00 Teilbereich II Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt (Maßnahme A 3). Durch ein Planfeststellungsverfahren 2006/2007 wurden die Flächen überplant und bebaut. Im Rahmen des Verfahrens wurden auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Begleitplans mit integrierter Umweltverträglichkeitsstudie Kompensationsmaßnahmen auf dem Gelände (Anlage von Sukzessionsflächen und von Knicks) und auf externen Flächen (Extensivierung von Grünland nördlich der Bahnlinie, ca. 1,9 ha) geplant und umgesetzt. Das Verfahren ist abgeschlossen.

6.6 Massnahmen des Bebauungsplans, mit denen umweltbezogene Auswirkungen vermieden oder minimiert werden können

In *kursiv* gedruckte Textstellen sind zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgesehen.

- Einhaltung von Schutzfristen gem. § 39 Abs. 5 BNatschG: Keine Rodung von Gehölzen und kein Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit 01. März bis 30. September.
- Erhalt der vorhandenen hochwertigen Gehölzstrukturen, Knicks und Alleebäume: insbesondere die naturnahen Flächen zwischen Niederbüssauer Weg und ELK sowie fast aller vorhandener Knicks.
- Einhaltung von Schutzfristen gem. § 44 BNatSchG: Abriss von Gebäuden mit potenziellen oder tatsächlichen Fledermausquartieren nur in der Winterzeit von Dezember bis März. Diese Beschränkung entfällt, wenn die Gebäude vorher auf das Vorhandensein von Fledermäusen überprüft werden und der Nachweis des Nichtvorhandenseins von Fledermäusen erbracht wird; ggf. Installation von künstlichen Fledermausquartieren in benachbarten Gehölzen oder an neuen Gebäuden.
- Verzicht auf Werbeanlagen und reflektierende Fassaden an den zum Niederbüssauer Weg ausgerichteten Gebäudefassaden.
- Verwendung von Vogelschutzglas:
  unter Hinweise: 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.
- Verwendung von insektenschonender Außenbeleuchtung: ‘
  Festsetzung: Für Anlagen zur Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel Insekten schonende, nach unten strahlende Lampen mit geringer Lockwirkung auf Insekten zulässig (z.B. Natrium-Niederdruck oder Natrium-Hochdruckleuchten oder LED-Leuchten).
- Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wegebelägen
- Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau. In den Lärmpegelbereichen gelten besondere Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Gebäude, z.B. Wand, Dach, Fenster, Lüftung (Luftschalldämmung von Außenbauteilen).

6.7 Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet sind folgende Ausgleichs- und Begrünungsmaßnahmen geplant. In *kursiv* gedruckte Textstellen sind als Vorschlag zur Übernahme in den Bebauungsplan vorgesehen.

6.7.1 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Vegetationsstrukturen

Die zur Anpflanzung oder zum Erhalt festgesetzten Knicks und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). In den beidseits der Knicks ausgewiesenen Saumstreifen sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze etc. unzulässig.

Begründung:

Aufgrund der ökologischen Bedeutung bzw. der Bedeutung für das Landschaftsbild sind die vorhandenen Knicks und Gehölzstrukturen zu erhalten. Pflegemaßnahmen an Knicks sind fachgerecht durchzuführen. Während der Bauphase sind die Knicks vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (z.B. Schutzzaun vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“).

6.7.2 Anpflanzung von Straßenbäumen im Estlandring

Der mindestens 2,5 m breite Grünstreifen in der Planstraße 1 ist durchgängig mit standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einem Abstand von 8 m zu bepflanzen. Von den festgesetzten Abständen kann im Einzelfall bis zu 5 m abgewichen werden, wenn die Lage der Grundstücksein- und ausfahrten, der Beleuchtung oder der Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen. Der mindestens 3 m breite Parkstreifen der Planstraße 1 ist in seinem gesamten Verlauf punktuell mit insgesamt mind. 8 Straßenbäumen in mind. 10 m^2 (2,5 m x 4 m) großen offenen Baumscheiben zu pflanzen; die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Zur Raumbildung und Gestaltung des Straßenraumes sind im Estlandring Baumpflanzungen vorgesehen. Zugunsten einer durchgängigen Baumreihe in einem nicht durch parkende Fahrzeuge unterbrochenen Grünstreifen liegt auf der gegenüber liegenden Straßenseite ein durchgängiger Parkstreifen. Im Parkstreifen sind nur punktuelle Baumpflanzungen vorgesehen, z.B. in den Radien oder im Querungsbereich des Estlandringes mit der Rad- und Fußwegeachse.

Ausreichend große, unversiegelte Baumscheiben oder lineare, offene Grünstreifen sind die Voraussetzung zur Entwicklung gesunder Bäume. Die Bäume tragen zur Verbesserung des Mikroklimas auf den versiegelten Flächen bei (Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit etc.).

6.7.3 Begrünung der Rad- und Fußwegeachse G 1

Beidseitig des Rad- und Fußweges ist die öffentliche Grünfläche G 1 als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen und max. 2 x / Jahr bei Abtransport des Mähgutes zu mähen. Nach Süd-Westen ist die Grünfläche durch eine Knickneuanlage (M 1, s. Ziffer 9.1) zu begrenzen. Nach Nord- Osten ist in den Wiesenflächen parallel zu den angrenzenden Gewerbeflächen eine Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten).

Begründung:

Insbesondere die Grünfläche G 1 sichert eine wichtige Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg, die mit dem Tunnel unter der Baltischen Allee an die vorhandene Radwegeachse in Richtung Kronsforder Landstraße anknüpft. Die Grünspange soll durch die geplanten Grünfestsetzungen (Knick und Knicksaum, Wiese mit Baumreihe) einen eigenständigen und von den Verkehrs- und Gewerbeflächen klar abgegrenzten Raum für Fußgänger und Radfahrer bilden.

Die Festsetzung von Laubbäumen und Knick dient der optischen Trennung von Wegeverbindung und Gewerbeflächen sowie der Leitwirkung des Weges. Die Bäume tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas auf den versiegelten Flächen bei (Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit). Die Bäume stehen in extensiv genutzten Wiesenflächen (G 1), so dass sie sich gesund entwickeln können.

Temporär wird die Grünfläche G 1 als Notwasserweg zu den angrenzenden Niederungsflächen des ELK jenseits des Niederbüssauer Weges genutzt werden. Dafür sind die Wiesenflächen als Mulde zu modellieren.

6.7.4 Begrünung der Gewerbegrundstücke

a) Begrünung von privaten Stellplatzflächen mit Bäumen

Ebenerdige Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet sind durch die Pflanzung von je einem standortgerechten Laubbaum pro 6 Stellplätze in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen. Alternativ kann ein durchgehender mind. 2 m breiter, unversiegelter Pflanzstreifen vorgesehen werden. Die Bäume sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und dauerhaft zu unterhalten.

Begründung:

Zur optischen Gliederung von Stellplatzanlagen wird die Pflanzung von Laubbäumen festgesetzt. Die Bäume tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas auf den versiegelten Flächen bei (Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit). Da ausreichende Baumscheiben für die Entwicklung gesunder Bäume notwendig sind, soll als Baumscheibe mindestens eine Fläche von 10 qm je Baum unbefestigt hergestellt bzw. ein mind. 2 m breiter Pflanzstreifen angelegt werden.

b) Begrünung der Gewerbeflächen mit Bäumen

In dem Gewerbegebiet sind 20 % der Grundflächen als offene, vegetationsfähige Flächen von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, Stellplatzflächen u.ä. frei zu halten. In diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind in mindestens 3 m breiten, durchgängigen Vegetationsstreifen zu pflanzen. Begrünte Stellplatzflächen im Sinne von Ziffer 8.3 können bei der Berechnung der Grundfläche im Sinne dieser Festsetzung abgezogen werden.

In den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind angrenzend an den Knicksaum am Niederbüssauer Weg (M 2, s. Ziffer 9.2) auf den privaten Grundstücksflächen mind. 3 m breite, offene und vegetationsfähige Baumstreifen vorzusehen und mit 1 standortgerechter Laubbaum / 20 lfm zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). Die Bäume können in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden. Sie können bei der Anpflanzfestsetzung gemäß Ziffer 8.1 in Ansatz gebracht werden. Innerhalb des Baumstreifens sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze, etc. unzulässig.

Begründung:

Durch die Anpflanzung von Laubbäumen auf den Grundstücken wird eine Durchgrünung der Gewerbegebietsflächen unterstützt. Sie können überwiegend an den Grundstücksgrenzen gepflanzt werden und binden die großmaßstäblichen Gebäude und Hallen ein. Bei der Bemessung der Anzahl wird die zulässige, hohe bauliche Ausnutzung der Grundstücke berücksichtigt. Hochstämmige Laubbäume nehmen im Vergleich zu flächigen Gehölzpflanzungen wenig Platz weg und haben die größten Chancen, auch in Gewerbegebieten dauerhaft erhalten zu bleiben. Die Bäume tragen zudem zur Verbesserung des Mikroklimas auf den versiegelten Flächen bei (Schattenwirkung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit).

Auf der Ostseite des Niederbüssauer Wegs entsteht durch den (privaten) Baumstreifen parallel zu öffentlichem Knick und Knicksaum ein insgesamt 11 m breiter Puffer zu den gewerblichen Nutzungen (vorhandener Knick: 3 m, Knicksaum: 5 m, Baumstreifen: 3 m). Dieser räumlich wirksame Pufferstreifen bildet zusammen mit dem Niederbüssauer Weg langfristig die Zäsur zwischen Gewerbenutzung und dem Landschaftsraum am ELK.

c) Straßenseitige Pflanzstreifen

Die an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksflächen sind in einer Breite von mindestens 3 m flächenhaft mit naturnahen Laubgehölzen in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / m^2 zu bepflanzen. Alternativ kann in dem Pflanzstreifen eine mind. 1 m hohe Laubholzhecke gepflanzt werden (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstücksein- und ausfahrten.

Begründung:

Die Pflanzung von linearen Gehölzstreifen oder geschnittenen Laubholzhecken an den straßenseitigen Grundstücksgrenzen verfolgt gestalterische und ökologische Ziele: sie unterstützt die Gliederung und Durchgrünung des Straßenraumes, gewährleistet eine möglichst einheitliche Einfriedung bzw. Sichtverschattung der Zaunanlagen, verbessert das Mikroklima und bindet Staubemissionen. Dabei kann die Heckenpflanzung auch weniger als 3 m Breite aufweisen.

d) Dachbegrünung

Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad mit Ausnahme von technischen Einrichtungen bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m^2 zu mindestens 20 % der Gesamtfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten, zu begrünen, konstruktiv entsprechend auszubilden und auf Dauer zu unterhalten.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn dies zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führen würde (z.B. bei stützenarmen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise) und als Ausgleich je 40 m^2 nicht nachgewiesener Dachbegrünung 20 m^2 zusätzliche Anpflanzfläche auf dem Baugrundstück bereitgestellt werden oder alternativ die Pflanzung je eines zusätzlichen standortgerechten Laubbaumes (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) je 40 m^2 nicht nachgewiesener Dachbegrünung erfolgt. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen.

Begründung:

Extensive Dachbegrünungen verschönern das Ortsbild, tragen insbesondere in Hitzezeiten zum Temperaturausgleich bei, schaffen Speichervolumen für Regenwasser zur Entlastung der Hydraulik und der nachgeschalteten Entwässerungsysteme - insbesondere bei Starkregenereignissen -, schützen die Dachhaut und schaffen durch ihre größtenteils schüttere Vegetation Ausgleichslebensräume für typische, allerdings im Bestand stark abgenommene Stadtvögel (Hausrotschwanz, Haussperlinge).

e) Durchlässe in Einfriedungen für Kleinsäuger

Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist im Gewerbegebiet an geschlossenen Einfriedungen alle 30 m - pro geschlossene Grundstücksseite jedoch mindestens eine – ebenerdige, mind. 20 cm hohe und 20 cm breite Öffnung im Bodenbereich vorzusehen.

Begründung:

Die Öffnungen ermöglichen ein Queren der Gewerbeflächen für Kleinsäuger.

6.7.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft

a) Knickneuanlagen M 1 (innerhalb des Geltungsbereichs)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung M 1 sind Knicks anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischem Boden und einer 20 cm starken Oberbodenandeckung zu erstellen. Dieser ist versetzt in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Anteilen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) sowie Überhältern (Eichen, Pflanzabstand ca. 30 m) zu bepflanzen. Die Knickneuanlage an der Wasserfahr kann für eine max. 14 m breite Erschließung des Grundstücks unterbrochen werden.

Begründung:

Aufgrund der ökologischen Bedeutung bzw. der Bedeutung für das Landschaftsbild sind neue Knicks anzulegen. Pflegemaßnahmen an Knicks sind fachgerecht durchzuführen. Während der Bauphase sind die Knicks vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (z.B. Schutzzaun vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen).

An drei Stellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans können neue Knicks angelegt werden:

- 180 m innerhalb Grünfläche G 1,
- 30 m im Kreuzungsbereich Niebü Weg / derzeitiger Rad- und Fußweg (Knicklückenschließung),
- 185 m nord-östlich des Straßenzuges Wasserfahr.

Gem. der Knickbilanz in Tab. 2 sind zusätzlich auf externen Flächen außerhalb des Geltungsbereichs Knickneuanlagen vorzunehmen (s. Kap. 7.5.7).

b) Anlage von Knicksäumen M 2

Entlang der bestehenden und neu anzulegenden Knicks mit der Bezeichnung M 2 sind mindestens 3 m breite Saumstreifen anzulegen. Auf der Ostseite des Niederbüssauer Wegs sowie nördlich und nordöstlich des Teilgebiets GE 2 sind die gewerbeseitigen Knicksäume in einer Breite von mindestens 5 m anzulegen. Die Knicksäume sind max. 1 x pro Jahr (frühestens 1. Juli) zu mähen. Düngung sowie Pestizideinsatz ist unzulässig. In den Saumstreifen sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätzen etc. untersagt.

Begründung:

Aus ökologischen Gründen und für das Landschaftsbild ergänzen die Saumstreifen die Knickstrukturen. Sie bilden als Knickschutz- bzw. Pufferstreifen einen eigenen Lebensraum, insbesondere als Nahrungsbiotop für Insekten und Schmetterlinge. Sie sollen weitgehend der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben (keine Düngung, Wässerung etc.) und erfüllen so Biotopvernetzungsfunktionen.

c) Entwicklung von extensivem Grünland M 3 (Pastorenkoppel) und M 4

Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 3 und M 4 ist extensives Grünland zu entwickeln. Das Grünland ist extensiv zu beweiden. Alternativ kann Grünland M 3 auch max. 2 x / Jahr gemäht werden (frühestens 1. Juni). Pestizid-, Insektizid- und Herbizideinsätze sind unzulässig.

Begründung:

Fläche M 3: Durch die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland im Bereich der sog. Pastorenkoppel ergibt sich ein hohes Potential für den Arten- und Biotopschutz. Bodenfunktionen sowie das Lebensraumangebot für Pflanzen und Tiere werden deutlich verbessert. Insbesondere kann hier ein Ausweich-Lebensraum für die Feldlerche und andere

Offenlandvögel entstehen, die derzeit über einen geeigneten Lebensraum auf den Flächen zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg verfügen. Der Mahdzeitraum wird auf einen relativ späten Zeitpunkt festgelegt, um die Brut nicht zu stören. Die Bewohner der offenen Feldfluren Feldlerche, Rebhuhn, Goldammer, Wachtel benötigen als Lebensraum offene Strukturen wie das Grünland. Insofern wird auf die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen parallel zu den Höhenlinien verzichtet. Auch der zur Erhaltung festgesetzte und rechtswidrig beseitigte Knick wird aus dem gleichen Grund an anderer Stelle neu aufgesetzt.

Fläche M 4: Entgegen der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme „Entwicklung von artenreichem Grünland“ wurden die Flächen M 4 (und M 5 s.u.) in den Hangbereichen des ELK der Sukzession überlassen und haben sich über die Jahre zu Gräser- und staudendominierten Sukzessionsflächen entwickelt. Im Hinblick auf die oben genannten naturschutzfachlichen Zielsetzungen für die Offenlandvögel (Feldlerche u.a.) sollen die Sukzessionsflächen durch Mahd wieder in extensive Grünlandflächen zurückgeführt und dauerhaft regelmäßig gemäht oder beweidet werden.

Im grünordnerischen Fachbeitrag sind die Nutzungsvorgaben für das Extensivgrünland detailliert beschrieben.

d) Erhalt von Sukzessionsflächen M 5

Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 5 sind die vorhandenen Sukzessionsflächen zu erhalten.

Begründung:

Entgegen der im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme „Entwicklung von artenreichem Grünland“ wurde die Fläche M 5 in den Hangbereichen des ELK der Sukzession überlassen und hat sich über die Jahre zu einer gebüschdominierten Ruderalfläche entwickelt. Eine Rückführung in Grünland würde bedeuten, dass großflächig gerodet werden müsste, was naturschutzfachlich als nicht angemessen erscheint. Insofern wird hier mit dem Erhalt des gehölzgeprägten Bestandes bzw. der weiteren sukzessiven Entwicklung das naturschutzfachliche Ziel neu definiert und entsprechend festgesetzt.

e) Erhalt von Feldgehölz M 6

Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 6 sind die vorhandenen großflächigen Feldgehölze zu erhalten.

Begründung:

Das vorhandene Feldgehölz M6 am südlichen Rand der Gewerbefläche GE 5 kann in Teilen erhalten bleiben und wird zu einem Grüngürtel entlang der Baltischen Allee ergänzt (s. Pkt. 6.7.5. f)).

f) Anlage eines Feldgehölzes M 7

Auf der Fläche mit der Bezeichnung M 7 ist in einer Breite von 15 m ein naturnahes Feldgehölz anzulegen. Hierzu sind die angegebenen Gehölze (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m^2 zu pflanzen. Das Feldgehölz für die ersten 10 Jahre im Abstand von 1 m einzuzäunen. Der Zaun ist im Anschluss vollständig zu entfernen.

Begründung:

Am südlichen Rand des GE 5 sind die gewerblichen Flächen durch einen naturnahen Gehölzgürtel gegenüber der Baltischen Allee einzufassen. Das an dieser Stelle bereits natürlich entstandene Feldgehölz kann teilweise in die Neuanlage eingebunden werden.

g) Amphibienquerungshilfen

Im Querungsbereich der Oslostraße mit dem Biotopkomplex Saures Bruch sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der dortigen Amphibienwanderungen vorzusehen (z.B. Durchlassoptimierungen, Leitsysteme). Art und Umfang der Maßnahmen können erst auf der Ebene der weiteren Straßenplanung konkreter qualifiziert werden.

Durch die Verbindung der Straßen Wasserfahr und Oslostraße bzw. durch den geplanten Straßenausbau kommt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in diesem Bereich. Dies betrifft auch den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Straßenabschnitt der Oslostraße, der den Niederungszug Saures Bruch quert. Hier finden zu bestimmten Jahreszeiten Amphibienwanderungen statt. Die Gefahr der Erschwerung dieser Wanderungsbewegungen steigt mit der Umsetzung der Planung (s. Kap. 6.4.3). Ggf. sind daher Kompensationsmaßnahmen wie Querungshilfen, Optimierungen der Durchlassbauwerke bzw. der Zugänge zu diesen etc. notwendig. Das Ausmaß der notwendigen Kompensation kann erst im Rahmen der weiteren Detailplanung quantifiziert und qualifiziert werden.

h) Externe Ausgleichsmaßnahme: Sukzessionsfläche mit Feldgehölzpflanzung am Steinrader Hof

Das Flurstück 6/41, Flur 2, Gemarkung Schönböcken ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zum Schutz gegen Befahren ist straßennah ein 800 m² großes Feldgehölz zu pflanzen. Hierzu sind die angegebenen Gehölze (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m² zu pflanzen. Das Feldgehölz für die ersten 10 Jahre im Abstand von 1 m einzuzäunen. Der Zaun ist im Anschluss vollständig zu entfernen.

Begründung:

Bei der Prüfung der Umsetzung der bereits rechtskräftig festgesetzten externen Ausgleichsmaßnahmen (ausführliche Ergebnisdarstellung im Grünordnerischen Fachbeitrag) wurde u.a. festgestellt, dass eine Sukzessionsfläche südlich des Steinrader Hofs noch nicht umgesetzt wurde. Diese Maßnahme wird im vorliegenden Bebauungsplan erneut festgesetzt. Zudem wird zum Schutz gegen Befahren ein 800 qm großes Feldgehölz an der Straße gepflanzt.

Die in Abbildung 3 eingetragene Knickneuanlage am Nordwestrand der Fläche wurde bereits umgesetzt.

i) Externe Ausgleichsmaßnahme: Knickneuanlagen und Extensivgrünland im Bereich Ovendorfer Hof

Auf den Flurstücken 110/12 und 110/14, Flur 0, Gemarkung Ovendorf, Gemeinde Ratekau sind insgesamt 573 m Knicks neu anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischem Boden und einer 20 cm starken Oberbodenandeckung zu erstellen. Dieser ist versetzt in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Anteilen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) sowie Überhältern (Eichen, Pflanzabstand ca. 30 m) zu bepflanzen.
Zudem ist auf dem Flurstück 110/14 extensives Grünland in einer Größe von 2.800 m² zu entwickeln. Das Grünland ist max. 2 x / Jahr zu mähen (frühestens 1. Juni) bzw. extensiv zu beweiden. Pestizid-, Insektizid- und Herbizideinsätze sind unzulässig.

Begründung:

Gem. der Knickbilanz in Tabelle 2 sind zusätzlich zu den Knickneuanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf externen Flächen am Ovendorfer Hof zwei Knickneuanlagen vorzunehmen. Mit den beiden Knickstücken (287 + 286 m) m kann der ermittelte Kompensationsbedarf vollständig erbracht werden (s. Abbildung 4). Die Entwicklung von Extensivgrünland in einer Größe von 2.800 m² kompensiert den Verlust von 1.200 m² Feldgehölz (s. Kap. 6.4.3) und den Verlust von 1.600 m² Straßenbegleitgrün (Wiesenflächen, s. Kap. 6.4.2).

6.8 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

In der folgenden Tabelle sind die im Vergleich zur rechtskräftigen Planfassung zusätzlichen Eingriffe bzw. die Beeinträchtigungen der Schutzgüter und die geplanten Kompensationsmaßnahmen gegenübergestellt.

Tabelle 3: Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Schutzgut	Zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Planänderung	Kompen-sationsbedarf	Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen / Festsetzungen
Mensch/ Erholung	Lärmzunahme durch erhöhtes Verkehrsaufkommen zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Allee	keiner	Festsetzung von Lärmpegelbereichen mit besonderen Anforderungen an den aktiven und/oder passiven Lärmschutz
Pflanzen/ Tiere	Verlust von 502 m Knick	964 m Knickneuanlage	Knickneuanlage in Grünfläche G1: 180 m Knickneuanlage am NiebüWeg: 30 m Knickneuanlage an der Wasserfahr: 185 m Knickneuanlage im Flächenpool Ovendorfer Hof: 573 m **Gesamt: 968 m**
	Verlust von 2.300 qm Feldgehölz	4.600 qm Feldgehölzneu-anlage	Feldgehölzneuanlage innerhalb des Geltungsbereichs: 2.600 qm Feldgehölzneuanlage südlich Steinrader Hof: 800 qm Extensivgrünland im Flächenpool Ovendorfer Hof: 1.200 qm
	Verlust von 1.600 qm extensiv gepflegtes Straßenbegleitgrün ohne Gehölze	1.600 qm	Extensivgrünland im Flächenpool Ovendorfer Hof: 1.600 qm
	Verlust von Lebensräumen für Offenlandbewohner	3.000 qm	Extensivgrünland im Bereich Pastorenkoppel: 4.500 qm
	Erschwerte Wanderbewegungen für Amphibien durch Öffnung des Straßenzuges Wasserfahr/Oslostraße	Derzeit nicht quantifizierbar	Schaffung von Querungshilfen, Optimierung des bestehenden Rohrdurchlasses o.ä., Qualifizierung der Kompensationsmaßnahmen in der weiteren Genehmigungsplanung
Boden/ Wasser	keine	keiner	Dezentrales Entwässerungskonzept
Klima/ Luft	keine	keiner	
Landschaftsbild	keine	keiner	
Kultur- und Sachgüter	keine	keiner	

Die genannten Maßnahmen sind geeignet, den Ausgleich für die durch den Bebauungsplan verursachten zusätzlichen Eingriffe zu erbringen.

6.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtumsetzung der Planung hätten die bestehenden rechtskräftigen Festsetzungen (s.

Tabelle 1) weiter Bestand, d.h. das Plangebiet könnte auch ohne die Planänderung großflächig bebaut werden. Der Versiegelungsgrad wäre identisch. Die Straßenzüge Wasserfahr und Oslostraße blieben Sackgassen, die Verkehrsbelastung würde voraussichtlich annähernd gleich bleiben. Es käme voraussichtlich zu keinen Verschlechterungen der Wanderungsbewegungen der Amphibien im Sauren Bruch. Es könnten ca. 500 m Knicks erhalten bleiben.

6.10 Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Innerhalb des Plangebietes kommen unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen (Zurückführung der derzeitigen Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel in klassische Gewerbeflächen sowie Schaffung einer Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße durch die Aufhebung der derzeitigen Sackgassenlage der Verkehrswege Wasserfahr / Oslostraße) und auf der Grundlage des langjährig gesetzten Ziels einer großflächigen Gewerbeansiedlung in Genin-Süd keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten in Betracht.

6.11 Geplante Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Eine Überwachung dient insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen, die beim geplanten Bauvorhaben nicht zu erwarten sind.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen (Neuanlage von Knicks, Feldgehölzen und Extensivgrünland) sind allgemein anerkannt und erprobt, so dass keine vernünftigen Zweifel daran bestehen, dass sich die intendierten Entwicklungsziele tatsächlich einstellen werden.

Im Hinblick auf die Zunahme des Verkehrsaufkommens im Straßenzug Wasserfahr/Oslostraße wurde in Kap. 6.4.3 ausgeführt, dass das derzeitige Durchlassbauwerk unter der Oslostraße keine oder nur eingeschränkte Amphibienquerung zulässt und durch Ausbildung von Rampen deutlich optimiert werden kann. Diese technische Umbaumaßnahme kann bereits im Vorfeld der tatsächlichen Straßenöffnung sowie der damit verbundenen Frequenzerhöhung vorgenommen werden und damit das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ausschließen.

Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen zur Ertüchtigung der Querungshilfe sind zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck abzustimmen. In einem zweiten Schritt (Monitoring) ist dann nach Öffnung des Straßenzuges für den Durchgangsverkehr die Wirksamkeit der Querungshilfe zu überprüfen. Erforderlichenfalls sind dann nachsteuernd weitere Maßnahmen (z.B. Amphibienleitsysteme, zusätzliche Querung, etc.) zu treffen.

6.12 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben

Zur Abschätzung der Vorhabenswirkungen auf der Ebene des Bebauungsplanes ist die Bestandsdatenlage ausreichend sowie die Prognose in hinreichender Genauigkeit möglich. Die Abschätzung der Wirkungen des ggf. erhöhten Verkehrsaufkommens im Kreuzungsbereich Saures Bruch / Oslostraße auf die Amphibienwanderungen ist noch nicht abschließend möglich.

6.13 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel der Zurückführung der derzeitigen Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel in klassische Gewerbeflächen sowie der Schaffung einer Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße durch die Aufhebung der derzeitigen Sackgassenlage der Verkehrswege Wasserfahr / Oslostraße.

Zeitgleich zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Die Umweltprüfung wurde zweistufig erarbeitet: im Umweltbericht erfolgt möglichst komprimiert die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der jeweiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung. Im grünordnerischen Fachbeitrag wurden einzelne Aspekte der Bewertung detaillierter betrachtet sowie insbesondere die faunistischen Belange und die Artenschutzprüfung vertiefend dargestellt. Im Fachbeitrag erfolgt auch eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Überprüfung, welche der bereits rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Vorgänger-Bebauungspläne bis 2016 umgesetzt wurden. Diese Überprüfung bildete eine wichtige Voraussetzung für die Erstellung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung.

Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die verschiedenen Teilbereiche rechtskräftiger Bebauungspläne sowie die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs. Es sind die Eingriffe in Natur und Landschaft zu bilanzieren, die über die nach geltendem Planungsrecht zulässigen Eingriffe hinausgehen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass bei Umsetzung der Schallschutzfestsetzungen sowohl für die Bestandsgebiete als auch für die neuen Gewerbegebiete hinreichend gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden können. Die Erholungsfunktion des Gebietes wird durch die Erhaltung der für die naturnahe Erholung relevanten Gebiete westlich des Niederbüssauer Weges sowie von wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen nicht beeinträchtigt.

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden/Wasser zeigte die Bilanzierung, dass durch die Planänderung keine wesentlichen zusätzlichen Flächenversiegelungen ermöglicht werden (Ausnahme: Erweiterung nördliche Oslostraße) und insofern nur in geringfügigem Umfang Kompensationsmaßnahmen notwendig sind. Aus Umweltsicht ist zu begrüßen, dass ein dezentrales Regenwasserbewirtschaftungskonzept angestrebt wird.

Erheblicher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere, da im Vergelich zum derzeitigen Planungsrecht insgesamt ca. 500 m Knick und ca. 2.300 m^2 Feldgehölze entfallen. Zudem sind von der Planung Lebensräume von Offenlandarten betroffen. Dies war allerdings auch durch die Vorgänger-Bebauungspläne gegeben, wurde in dem damaligen Verfahren jedoch nicht thematisiert. Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass es bei einer Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich zum Eintreten von Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG (Tötungen von Amphibien, Lebensraumverluste von Offenlandbewohnern) kommt. Dies betrifft die Fortpflanzungsstätten von brütenden Vögeln des Ackers und dessen Säumen, die voraussichtlich so beschädigt werden, dass die ökologischen Funktionen nicht mehr erfüllt werden. Die anderen Vogelarten sind voraussichtlich weniger betroffen. Potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen, Haselmäusen und Teichmolch sind nicht betroffen.

Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich. Eine Ausnahme gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG von den Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG wird nicht erforderlich, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben. Dies erfolgt mit der Schaffung von Extensivgrünland auf Ackerflächen im Bereich der Pastorenkoppel westlich des Niederbüssauer Wegs. Andere Arten würden ebenfalls von diesen Maßnahmen profitieren. Das Tötungsrisiko von Amphibien durch vermehrten Verkehr auf der Oslostraße kann durch Leitsysteme und Querungshilfen vermindert werden.

Im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild sind keine wesentlichen zusätzlichen Verschlechterungen durch die Planänderung zu erwarten.

Für das Plangebiet werden zusammen fassend folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

- Anpflanzfestsetzungen für die privaten Gewerbegrundstücke (Baum- und Strauchpflanzungen, extensive Dachbegrünung, Begrünung von Stellplatzanlagen),
- Begrünung des öffentlichen Straßenraums,
- Knickneuanlagen, Schaffung von Extensivgrünland und Feldgehölzpflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches,
- Knickneuanlagen, Schaffung von Extensivgrünland und Feldgehölzpflanzungen außerhalb des Geltungsbereiches auf Flächen am Steinrader Hof und im Flächenpool Ovendorfer Hof,

Das bestehende Durchlassbauwerk unter der Oslostraße soll amphibienfreundlich ertüchtigt werden, indem die steilen Wände durch Rampen ergänzt werden.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

7.1.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

vgl. Umweltbericht Kap. 6

7.1.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Das Gewerbegebiet arrondiert einen bestehenden Siedlungsbereich und schließt damit an vorhandene Infrastrukturen an.

Versorgungstechnik

Eine Versorgung über das Fernwärmenetz scheidet aus, da in diesem Stadtbereich keine Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Lübeck vorhanden sind und ein Ausbau des Fernwärmenetzes für einen Anschluss des Plangebiets nicht wirtschaftlich wäre.

7.1.3 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Gemäß Generalplan Binnenhochwasserschutz und Hochwasserrückhalt des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2007 ist das Plangebiet nicht als Hochwasserrisiko-Zone eingestuft. Ein Hochwasserrisiko besteht somit nicht.

7.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen, Entschädigung

Der Bebauungsplan betrifft in wesentlichen Flächen im Besitz der stadteigenen KWL GmbH oder städtische Flächen, die noch unbebaut sind. Für die überplanten und überwiegend bereits bebauten Gewerbegebiete an der Novgorodstraße und dem Peterhof werden im Wesentlichen die derzeitigen planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen. Jedoch stellt der vorgesehene Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben eine Beschränkung bisher zulässiger Nutzungen dar, da solche Einzelhandelsbetriebe bisher auf der Grundlage des Bebauungsplans 17.56.01 bis zu einer Verkaufsfläche von 700 m² allgemein zulässig waren. Gleiches gilt für den Ausschluss sonstiger (nicht-zentrenrelevanter) Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche die Schwelle der Großflächigkeit von 800 m² überschreitet sowie der bisher zulässigen Nutzungen Beherbergungsbetriebe und Gebäude für freie Berufe. Durch die Änderung bzw. die Aufhebung bisher zulässiger Einzelhandelsnutzungen tritt theoretisch eine Wertminderung der betreffenden Grundstücke ein, da die Grundstückpreise für Gewerbegrundstücke mit zulässigen Einzelhandelsnutzungen regelmäßig deutlich über den Grundstückspreisen für sonstige Gewerbegrundstücke liegen. In Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Sicherung einer

verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und damit des Schutzes vorhandener Versorgungsbereiche sind diese Minderungen der Grundstückswerte in Kauf zu nehmen.

Auf der Grundlage von § 42 BauGB ist jedoch zu prüfen, ob durch die Wertminderungen Entschädigungsforderungen begründet werden können.

Da die bisherige Zulässigkeit von gewerblichen Nutzungen einschließlich Einzelhandelsbetrieben im Plangeltungsbereich nach Ablauf von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans geändert wird und im Plangebiet keine Einzelhandelsbetriebe im Bestand vorhanden sind, werden entschädigungsrechtliche Forderungen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB hier nicht begründet.

Durch die Überplanung von bisher im Bebauungsplan 17.56.00 Teilbereich II als Gewerbegebiet festgesetzten privaten Grundstücken als öffentliche Verkehrsfläche (Straßenerweiterungsfläche) in den Bereichen Novgorodstraße, Wasserfahr und Kronsforder Landstraße können Übernahme- bzw. Entschädigungsansprüche gemäß § 40 BauGB entstehen.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen im Plangebiet wird absehbar zu einer Zunahme von Ziel- und Quellverkehren führen. Es liegt eine aktuelle Verkehrsuntersuchung[16] zum gesamten Gewerbegebiet Genin Süd vor, die die Leistungsfähigkeit der bestehenden äußeren Erschließungsstraßen einschließlich der wesentlichen Verkehrsknotenpunkte überprüft. Die Untersuchung berücksichtigt das bestehende als auch das künftig zu erwartende Verkehrsaufkommen bei voller Ausnutzung des vorhandenen und durch diesen Bebauungsplan geplanten Gewerbegebietes. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass insbesondere der als einstreifiger Kreisverkehr ausgebildete Knotenpunkt Baltische Allee/Oslostraße, der das geplante Gewerbegebiet in Richtung Autobahn anbindet, in seiner Leistungsfähigkeit nicht ausreichend ist und hier mittelfristig ein Umbauerfordernis besteht. Dieser Umbau kann zunächst im bestehenden Querschnitt realisiert werden. Weiterhin wird die Öffnung der Verkehrsbeziehung Baltische Allee – Oslostraße – Wasserfahr – Kronsforder Landstraße empfohlen. Dieser Umbau wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan 17.57.00 planungsrechtlich vorbereitet und kann vollzogen werden, sobald dies verkehrlich erforderlich ist.

Darüber hinaus ist für die stark beanspruchten Knotenpunkte der Malmöstraße mit der Baltischen Allee und der Kronsforder Landstraße eine Entlastung durch die zusätzliche Querverbindung über die Straßen Wasserfahr / Oslostraße zu erwarten.

Die Umsetzung des Bebauungsplans wird daher insgesamt nicht zu negativen verkehrlichen Auswirkungen führen.

In einer Ergänzung[17] zu der genannten Verkehrsuntersuchung wurden mögliche verkehrliche Auswirkungen bei einer perspektivischen Entwicklung weiterer Gewerbeflächen im Bereich Genin Süd (G 7) und Niemark (G 8) betrachtet. Dabei berücksichtigt die Untersuchung exemplarisch die mögliche Ansiedlung eines Großbetriebes südlich der Autobahn im Suchraum G 8 „Niemark“. Im Ergebnis wird ein Ausbau des Straßenzuges Baltische Allee – Oslostraße – Wasserfahr – Kronsforder Landstraße sowie mittelfristig ein Ausbau der Knotenpunkte Baltische Allee / Oslostraße sowie Wasserfahr / Kronsforder Landstraße empfohlen. Der Bebauungsplan 17.57.00 sichert bereits hierfür erforderliche Flächen (vgl. auch Kapitel 5.3). Bei der vollständigen Entwicklung der Gewerbesuchräume G 7 und G 8 werden weitergehende und differenzierte Verkehrsuntersuchungen erforderlich. Im Zusammenhang mit den Ausbaumaßnahmen des Knotens Wasserfahr / Kronsforder Landstraße ist zu prüfen, inwieweit auf der nördlichen Seite der Kronsforder Landstraße (Nr. 70 bis 112) ein Gehweg eingerichtet werden könnte. Das

[16] SHP Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin Süd, Hannover, 26.05.2015.

[17] SHP Ingenieure, Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin Süd, Stellungnahme zu weiteren Entwicklungen, Hannover 23.05.2016

vorhandene Straßenflurstück ist ausreichend dimensioniert, um einen straßenbegleitenden Weg in wassergebundener Decke zwischen den bestehenden Straßenbäumen und der Fahrbahn einzurichten.

7.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Durch die Planung des Gewerbegebiets sind unmittelbar keine Belange von Kindern oder Jugendlichen (beispielsweise die Erforderlichkeit von Spielflächen) betroffen.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

8.1 Städtebauliche Verträge

Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Maßnahmen sollen für die Flächen westlich der Baltischen Allee vollumfänglich und unmittelbar durch den Vorhabenträger (KWL GmbH) selbst oder auf dessen Kosten durchgeführt werden.

Die Kosten, die durch die Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahr als Durchgangsstraße zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße einschließlich der betroffenen Knotenpunkte entstehen, werden anteilig durch die Hansestadt Lübeck und die KWL GmbH getragen.

Zur Regelung der bei der Durchführung der Maßnahmen bzw. bezüglich der Kostenübernahme zu vereinbarenden Modalitäten wird die Hansestadt Lübeck vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan folgende städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger abschließen:

Erschließungsvertrag

Die Herstellung sämtlicher Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes westlich der Baltischen Allee einschließlich der Anbindung dieser Straßen an das umliegende Straßennetz ist Inhalt eines mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. Gegenstand des Erschließungsvertrages ist darüber hinaus auch die Herstellung sämtlicher im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünflächen.

Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan auf Flächen innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Darüber hinaus sind gemäß Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Durchführung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie die Kosten-übernahme für außerhalb des Plangebietes durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand eines mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. Finanzielle Auswirkungen

8.2 Bodenordnung

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

Die Flächen, die der Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen und als öffentliche Grün-flächen festsetzt und die sich bisher nicht im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden, werden vom Vorhabenträger nach Durchführung der vertraglich festgelegten Um- und Ausbau- bzw. Gestaltungsmaßnahmen ins Eigentum der Hansestadt Lübeck überführt. Die Übertragung der Flächen an die Hansestadt Lübeck wird im Erschließungsvertrag geregelt.

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Einnahmen (Bodenwertsteigerungen und Grundstücksverkäufe)

Durch die Umnutzung der Sondergebietsflächen zu klassischen Gewerbeflächen sind die Grundstücke westlich der Baltischen Allee deutlich besser am Markt zu platzieren, so dass hier von einer Bodenwertsteigerung ausgegangen werden kann.

Die KWL GmbH erzielt Einnahmen aufgrund des Verkaufs von Grundstücken im Plangebiet, wobei Kosten für die Freimachung des Baugrundstücks zu berücksichtigen sind.

9.2 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Planungskosten

Für die Überplanung der Sonderbauflächen zu Gewerbeflächen entstehen der Hansestadt Lübeck keine Kosten.

Anteilig entstehen der Stadt u.U. Kosten für die Erarbeitung und Umsetzung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Bebauungsplans im Bereich der Öffnung der Verkehrswegeverbindung Oslostraße /Wasserfahr, u.a. für erforderliche Fachgutachten.

Kosten für die Umsetzung der Planung

Durch die Herstellung der öffentlichen Entwässerungsanlagen einschl. der Notwasserwege und öffentlichen Grünflächen im Planteilgebiet nordwestlich der Baltischen Allee entstehen Kosten, die per Erschließungsvertrag auf die KWL GmbH übertragen werden.

Die Umsetzung der Planung westlich der Baltischen Allee einschließlich der nötigen inneren Erschließung erfolgt durch die KWL GmbH als Eigentümer und Entwickler der Gewerbeflächen, so dass der Hansestadt Lübeck hierdurch keine Kosten entstehen. Unabhängig von der Öffnung der Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Landstraße entsteht durch Entwicklung der Gewerbeflächen ein Ausbauerfordernis am Knotenpunkt Baltische Allee / Oslostraße. Bei der Umsetzung der Öffnung der Verkehrsverbindung Oslostraße / Wasserfahr fallen anteilig Erschließungskosten für die KWL GmbH und die Hansestadt Lübeck an.

Durch Anpassung bzw. Neubau von öffentlichen entwässerungstechnischen Anlagen in den Straßen können den Entsorgungsbetrieben der Hansestadt Lübeck anteilig Kosten entstehen, die aus dem Haushalt finanziert werden müssen.

Hinzu kommen Kosten, die im Zuge des Erwerbs von erforderlichen privaten Grundstücksteilen für notwendige Straßenerweiterungsflächen entstehen und Kosten, die Maßnahmen auf privaten Grundstücken erfordern, die durch die Straßenbaumaßnahmen induziert sind.

Unterhaltungskosten

Der Hansestadt Lübeck entstehen auf Dauer die Kosten der Unterhaltung der öffentlichen Erschließungsanlagen im Plangebiet.

Durch die Errichtung von möglicherweise drei Signalanlagen (Kronsforder Landstraße / Wasserfahr und Baltische Allee / Oslostraße sowie Baltische Allee / Novgorodstraße) entstehen weitere Kosten, die anteilig durch die Hansestadt Lübeck und die KWL GmbH getragen werden.

Bei Errichtung von Lärmschutzwänden im Bereich Kronsforder Landstraße / Wasserfahr entstehen Unterhaltungskosten, da die Anlagen mittels Baulastvertrag in die Unterhaltungslast der Hansestadt Lübeck fallen werden.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschlüsse

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr - ist am 06.07.2015 vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst worden.

Vor dem Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan und die FNP-Änderung wurde für beide Bauleitpläne eine Anpassung der Geltungsbereiche gegenüber der Abgrenzung zu den Aufstellungsbeschlüssen aus 2015 beschlossen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan/ Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert (121. Änderung des Flächennutzungsplans).

Planungsanzeige gem. § 16 Abs. 1 Landesplanungsgesetz u. landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 04.04.2016 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 25.05.2016 werden keine Bedenken gegenüber der Planung zum Bebauungsplan 17.57.00 vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 06.04.2016 bis einschließlich 22.04.2016 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer Erörterungsveranstaltung am 19.04.2016 über die Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit 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 18.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 08.04.2016 aufgefordert. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme jeweils Fristverlängerungen bis zum 15.04.2016 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.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 27.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 02.09.2016 aufgefordert. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme jeweils Fristverlängerungen bis zum 16.09.2016 eingeräumt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

Die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat nach der Bekanntmachung vom 26.07.2016 in der Zeit vom 03.08.2016 bis 02.09.2016 stattgefunden. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 LVO vom 16. März 2015 (GVOBl. S 96)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)

10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 17.57.00; Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, auf der Grundlage vorhandener Kartierungen im Rahmen der bestehenden Bebauungsplanung (s.o.) und aktueller Bestandserhebungen;
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 17.56.01 Gewerbegebiet Genin Süd, Büro TGP, Lübeck 10/2004; im GOP Auswertung der Quellen: „Sondergutachten zur Ermittlung der Bodentypen unter Auswertung und Bearbeitung der Reichsbodenschätzung zum LBP BAB A 20, Teilabschnitt A1-L92, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1994“ sowie „Zuarbeit Boden zum Grünordnungsplan Gewerbegebiet Genin Süd, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1996“;
- Grünordnerischer Fachbeitrag mit integrierter faunistischer Potenzialabschätzung und vorläufiger artenschutzfachlicher Betrachtung zum Bebauungsplan 17.57.00, Büro Andresen in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Lübeck/Hamburg 06/2016 mit Ergänzung vom 06.10.2016;
- Gutachtliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen für die abwassertechnische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes Genin Süd, Büro Lehners + Partner, Lübeck 1999;
- Baugrunduntersuchung Neubau Bauhaus Fachcentrum Lübeck Dodenhof, Ing.büro für Geotechnik, Worms 11/2010;
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept zum Bebauungsplan 17.57.00 – Baltische Allee / Wasserfahr -, Ingenieurbüro Lehners und Wittorf, Lübeck 2016;

- Erschließungsplanung – Vorplanung – für den Straßenbau der Planstraße 1 sowie die Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahr / Kronsforder Landstraße, Ingenieurbüro Höger und Partner, Eutin 2016;
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin Süd – , shp Ingenieure, Hannover 05/2015;
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbestandortes Genin Süd – Stellungnahme zu weiteren Entwicklungen - , shp Ingenieure, Hannover 05/2016;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“ Geräuschkontingentierung, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00: Verkehrsgeräuschimmissionen, Gesamtlärm, Akustik Labor Nord, Kiel 06/2016, mit Ergänzung vom 13.10.2016;
- Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“, Ausbau der Straße „Wasserfahr“, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016 , mit Ergänzung vom 20.09.2016;
- Luftschadstoffuntersuchung nach RLuS 2012 zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahr“, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016

10.4 Anlagen zum Umweltbericht:

a) Abbildungen:

Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept (Plan 18.1c) 81

Abbildung 2: Ausschnitt LEK, Erholungsgebiet Kanal und Kannenbruch, Bestand, Plan 7 81

Abbildung 3: Lageplan Kompensationsflächen Bereich südlich Steinrader Hof 82

Abbildung 4: Knickneuanlagen und Extensivgrünland im Bereich Ovendorfer Hof 82

b) Tabellen:

Tabelle 1: Gegenüberstellung der rechtskräftigen und geplanten, aus Umweltsicht relevanten Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplan 17.57.00 45

Tabelle 2: Knick- und Feldgehölzbilanz (Verlust und Neuanlage) 55

Tabelle 3: Tabellarische Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung 70

Lübeck, den 17. Oktober 2016

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
5.610.2 Bebauungsplanung und Projektentwicklung
in Zusammenarbeit mit

claussen-seggelke stadtplaner, Hamburg und
Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck

Abbildung 1: Ausschnitt Landschaftsplan Lübeck, Entwicklungskonzept (Plan 18.1c)

Abbildung 2: Ausschnitt LEK, Erholungsgebiet Kanal und Kannenbruch, Bestand, Plan 7

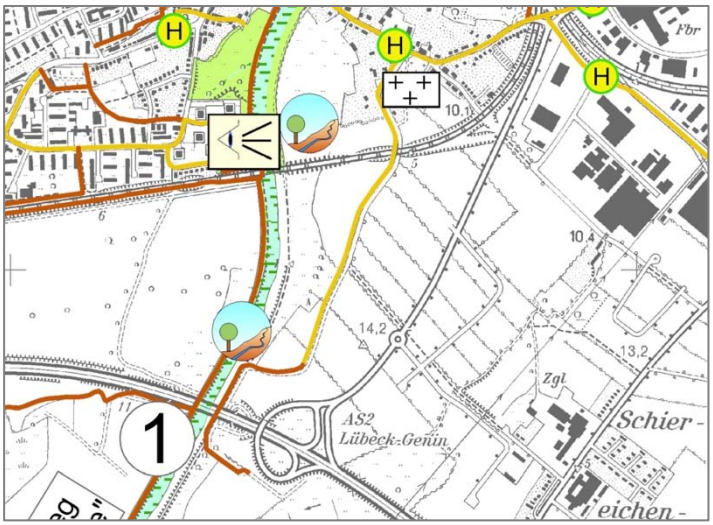


Abbildung 3: Lageplan Kompensationsflächen Bereich südlich Steinrader Hof

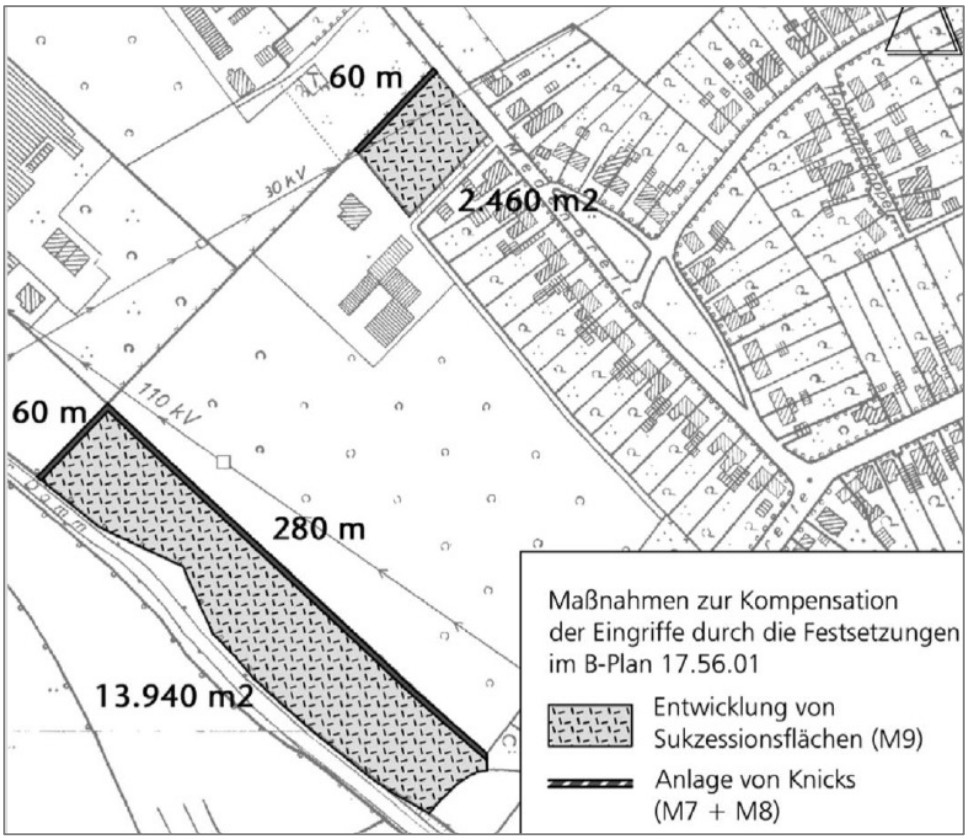
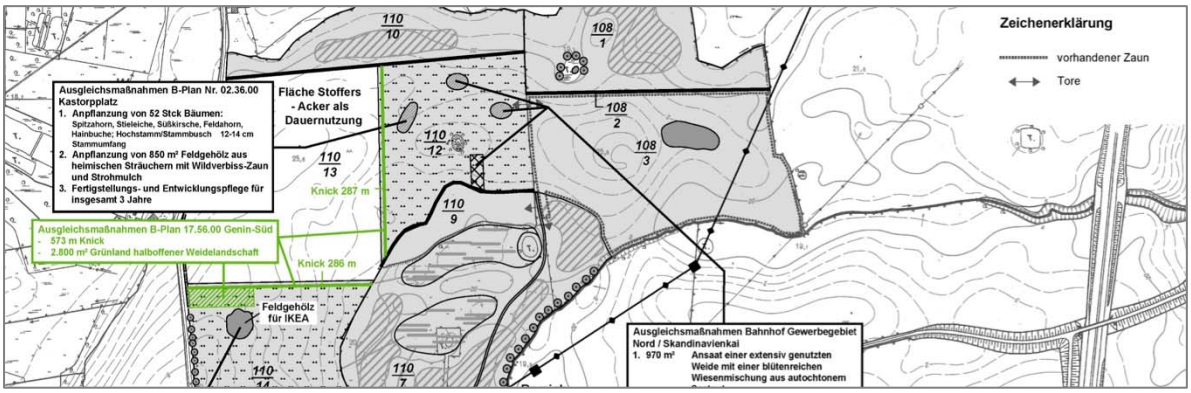



Abbildung 4: Knickneuanlagen und Extensivgrünland im Bereich Ovendorfer Hof