Hansestadt LÜBECK

► Nr. VO/2024/13181
öffentlich

Lübeck, 10.04.2024

Vorlage
-öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Yvonne Biermann (E-Mail: yvonne.biermann@luebeck.de Telefon: 122-6117)

131. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich Geniner Ufer/ Welsbachstraße, abschließender Beschluss und Bebauungsplan 02.14.00 - Geniner Ufer/ Welsbachstraße - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.04.2024	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
06.05.2024	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.05.2024	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
28.05.2024	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
30.05.2024	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der 131. Änderung des Flächennutzungsplans und zum Entwurf des Bebauungsplans 02.14.00 – Geniner Ufer/ Welsbachstraße – 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 131. Änderung des Flächennutzungsplans wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) beschlossen.

   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplans dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein gemäß § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen.

4. Aufgrund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 02.14.00 – Geniner Ufer/ Welsbachstraße – in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) als Satzung beschlossen.

   Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 8) gebilligt.

5. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Erteilung der Genehmigung der 131. Änderung des Flächennutzungsplans gemäß § 6 Abs. 5 BauGB sowie den Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerschaft gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

Verfahren:

Die von der Planung betroffenen Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt. Zu den Ergebnissen wird auf den Auswertungsbericht der durchgeführten Beteiligungsverfahren (Anlage 1) verwiesen.

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

- [ ] Ja
- [X] Nein- Begründung:

Die Beteiligung von Kinder und Jugendlichen erfolgte mittelbar im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Bebauungsplanentwurf nach § 3 BauGB.
Die folgende aktive Beteiligung von Kindern und Jugendlichen erfolgt zur konkreten Ausstattung des gemäß Festsetzung des Bebauungsplan umzusetzenden Spielplatzes.

Die Maßnahme ist:

- [ ] neu
- [ ] freiwillig
- [X] vorgeschrieben durch:

BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

- [ ] Ja (Anlage 1)
- [X] Nein (zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 9 der Begründung)

Auswirkung auf den Klimaschutz:

- [ ] Nein
- [X] Ja – Begründung:

Die Auswirkungen der Umsetzung der Planung auf das Klima sowie vorgesehene Maßnahmen zum Klimaschutz werden in der Begründung zum B-Plan dargelegt (siehe Begründung, Kapitel 7.6.2 sowie Um-

	weltbericht Kapitel 6.2.1).

Begründung der Nichtöffentlichkeit gem. § 35 GO:	

Begründung:

Siehe Anlagen 4 und 8

Anlagen:

1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
2 Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan für den Teilbereich Geniner Ufer/ Welsbachstraße
3 131. Änderung des Flächennutzungsplans, Fassung zum abschließenden Beschluss
4 Begründung zur 131. Änderung des Flächennutzungsplans, Fassung zum abschließenden Beschluss
5 Bebauungsplan 02.14.00, Fassung zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
6 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
7 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
8 Begründung zum Bebauungsplan 02.14.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senatorin Joanna Hagen

Anlage 1

Bebauungsplan 02.14.00 – Geniner Ufer/ Welsbachstraße – und zugehörige 131. Änderung des Flächennutzungsplans
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung:

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

Teil A: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB (parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB)
Teil C: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Teil D: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB)

In den Teilen C und D sind all jene Stellungnahmen aus den frühzeitigen Beteiligungsverfahren aufgeführt, die für die 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. Es sind darüber hinaus aber auch weiterhin all jene Stellungnahmen enthalten, bei denen in der Abwägungsentscheidung den Anregungen, Bedenken und Hinweisen im weiteren Planungsverfahren gefolgt worden ist – auch wenn davon ausgegangen werden kann, dass durch die Berücksichtigung der Stellungnahme im Planentwurf zur öffentlichen Auslegung die Grundlage für die zuvor vorgebrachten Einwände entfallen ist.

Aufgestellt:
Lübeck, den 09.02.2024
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Evers & Partner

Teil A: Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung:
Die Planung wurde im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck vom 20.11.2023 bis einschließlich 19.12.2023 ausgehängt. Zudem standen die Unterlagen in diesem Zeitraum auf der Homepage der Hansestadt Lübeck zur Einsicht und zum Download bereit. Es gingen während der Beteiligungsfrist drei schriftliche Stellungnahmen ein, die im Folgenden ausgewertet werden. Die Stellungnahmenden wurden durch Buchstabenkürzel anonymisiert.

1. Stellungnehmende:r A (Grundstückseigentümer:in an der Welsbachstraße, vertreten durch ein Ingenieurbüro für Schallschutz), Schreiben vom 01.12.2023
2. Stellungnehmende:r B (Gewerbebetrieb an der Straße Bei der Gasanstalt, vertreten durch ein Rechtsanwaltsbüro), Schreiben vom 12.12.2023
3. Stellungnehmende:r C (Grundstückseigentümer:in an der Straße Bei der Gasanstalt, vertreten durch ein Rechtsanwaltsbüro), Schreiben vom 12.01.2024

Inhalt der Stellungnahme	**Prüfung und Abwägung**	**Ergebnis**
Nr. 1 Stellungnehmende:r A (Grundstückseigentümer:in an der Welsbachstraße, vertreten durch ein Ingenieurbüro für Schallschutz), Schreiben vom 01.12.2023		
1.1 Ergänzung der Festsetzung 8.2, Abs. 3 zur Klarstellung des Beurteilungspegels in Bezug auf Verkehrsgeräusche und Zulässigkeit von schalldämmenden Lüftungen. Angeregt wird eine Ergänzung der textlichen Festsetzung 8.2, mit der eine lärmschutzorientierte Grundrissausrichtung festgesetzt wird. Die bisher in Absatz 3 dieser Festsetzung vorgesehene Ausnahmeregelung für Wohnungen, die nicht zu einer lärmabgewandten Seite ausgerichtet sind, soll in der Form erweitert werden, dass	*Für den B-Plan: Die Anregung zu b) wird berücksichtigt, die Anregung zu a) nicht.* Zu a): Der Beurteilungspegel von 30 dB(A) gilt anerkanntermaßen als Schwelle für die Gewährleistung einer hinreichenden Schlafruhe in Innenräumen. Dabei ist es unerheblich, ob dieser Wert überwiegend oder auch ausschließlich durch Verkehrslärm oder/ und/ durch Gewerbelärm bedingt wird. In den meisten Fällen dominiert eine Lärmquelle das Gesamtlärmereignis, sodass sich Festsetzungen zum Schallschutz auf den diesbezüglichen ermittelten	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
a) sich Sicherstellung der Schlafruhe auf den Schutz vor Verkehrslärm und damit auf den diesbezüglich ermittelten Beurteilungspegel beziehen soll und b) der für eine ausreichende Schlafruhe erforderliche Innenraumpegel von 30 dB(A) auch durch schallgedämmte Lüfter erreicht werden kann. Dementsprechend wird vorgeschlagen die Ausnahmeregelung wie folgt zu ergänzen (Ergänzungen sind unterstrichen). *„Ausnahmsweise kann für Wohnungen, die zu mindestens zwei Seiten nicht über lärmabgewandte Außenwände verfügen (z.B. Wohnungen an Blockecken), von der vorgenannten Verpflichtung zur Grundrissorganisation abgesehen werden, wenn <u>zum Schutz vor Verkehrslärm</u> bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens einer dieser Räume und bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens zwei dieser Räume <u>durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen sichergestellt wird oder alternativ</u> durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. durch verglaste Loggien) Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.“* Begründet wird die vorgeschlagene Änderung wie folgt: Die Festsetzung 8.2 basiert auf dem Ansatz im „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ und erfordert weitere Erläuterungen, welche üblicherweise in der Schalltechnischen Un-	Beurteilungspegel, z.B. den für Verkehrslärm bezieht (so auch in der Lübecker Musterfestsetzung). So fällt z.B. der Beurteilungswert für den Gewerbelärm bei einer rechnerischen Summenbildung nicht mehr signifikant ins Gewicht, wenn dieser um z.B. 10 dB(A) unter dem Nachtwert für den Verkehrslärm liegt (der Summenpegel erhöht sich hierdurch um weniger als 0,5 dB(A), sodass die Zunahme nicht mehr wahrnehmbar ist). Eine solch eindeutige Dominanz des Straßenverkehrslärms ist hier für das Plangebiet jedoch nicht gegeben. Insbesondere im allgemeinen Wohngebiet sowie im südwestlichen Teil des Urbanen Gebietes differieren die Lärmwerte für Verkehr und Gewerbe um weniger als 5 dB(A), in Teilen sogar nur um gerade einmal 2 dB(A), was einer Erhöhung des Summenpegels um mehr als 2 dB(A) entspricht und damit für jedermann als deutliche Zunahme wahrnehmbar ist. Von der Wahrnehmbarkeit der Erhöhung des Beurteilungspegels muss regelmäßig schon bei einer Zunahme um 1 dB(A) ausgegangen werden. Die textliche Festsetzung wird daher klarstellend um den Zusatz ergänzt, dass es sich bei dem Beurteilungspegel von 30 dB(A) um einen rechnerischen Summenwert aus Verkehrs- und Gewerbelärm handelt, auch wenn die Beurteilungspegel für beide Lärmarten unterschiedlich berechnet werden.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
tersuchung zum Bebauungsplan aufgeführt wären. In der Schalltechnischen Untersuchung lässt sich hierzu jedoch keine Erläuterung finden, da die Festsetzung von den Festsetzungsvorschlägen abweicht. Es bedarf einer Erläuterung, mit welchem (Außen-) Beurteilungspegel der Nachweis von 30 dB(A) nachts in den Räumen geführt werden soll. Wir bitten um redaktionelle Änderung, dass durch die Festsetzung auf die Verkehrsgeräusche abgezielt wird und der Beurteilungspegel aus dem Verkehr für den Nachweis angesetzt werden soll. In diesem Zusammenhang ergibt sich auch die Frage, wie die Abweichung von der in der Schalltechnischen Untersuchung als Festsetzung empfohlenen Zulassung von schallgedämmten Lüftungen zum ausschließlichen Nachweis von 30 dB(A) im Innenraum begründet wird. Verwiesen wird in diesem Zusammenhang auch auf eine Musterfestsetzung der Hansestadt Lübeck (Stand 04.05.2021), die ebenfalls Lüftungseinrichtungen als Mittel zur Sicherung des angestrebten Innenraumpegels zulasse. *„Bei einem Beurteilungspegel von mehr als 55 dB (A) [aus dem Verkehr] für den Nachtzeitraum ist der erforderliche hygienische Luftwechsel für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn durch andere technische Maßnahmen (z.B. durch spezielle Fensterkonstruktionen) sichergestellt wird, dass ein Innenraumpegel von 30 dB auch bei geöffnetem Fenster nicht überschritten wird. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.“*	Zu b): Der vorgebrachten Argumentation hinsichtlich der Zulässigkeit von schallgedämmten Lüftern zur Sicherung einer hinreichenden Schlafruhe bei Wohnungen ohne Aufenthaltsräume zu lärmabgewandten Räumen kann gefolgt werden. Die Festsetzung 8.2 wird dementsprechend ergänzt. Hieraus ergibt sich folgende Neufassung des Absatzes 3 der Festsetzung 8.2 (Ergänzungen in Fett). *„Ausnahmsweise kann für Wohnungen, die zu mindestens zwei Seiten nicht über lärmabgewandte Außenwände verfügen (z.B. Wohnungen an Blockecken), von der vorgenannten Verpflichtung zur Grundrissorganisation abgesehen werden, wenn bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens in einem dieser Räume und bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in mindestens zwei dieser Räume der erforderliche hygienische Luftwechsel durch* ***schalldämmende Lüftungseinrichtungen*** *sichergestellt wird* ***oder alternativ*** *durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. durch verglaste Loggien) Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass insgesamt (d.h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.“ Da es sich bei der Erweiterung der Ausnahmeregelung um eine geringfügige Änderung handelt und nur der Eigentümer der Grundstücke hiervon betroffen ist (und dieser die Änderung selbst angeregt hat) ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bezüglich der Änderung der textlichen Festsetzung 8.2 nicht erforderlich. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
1.2 Berücksichtigung eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 65 dB(A) als Schwelle für baulichen Schallschutz der Außenwohnbereiche In der textlichen Festsetzung 8.3 werden Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche festgesetzt. Dabei wird auf einen maßgeblichen Außenlärmpegel von 62 dB(A) als Schwellenwert Bezug genommen. Die Annahme dieses Bezugswerts ist nicht nachvollziehbar. Nach DIN 18005 sind jeweils für den Verkehr und für die Gewerbegeräusche Beurteilungspegel von 60 dB(A) zulässig. Diese Werte gelten nach DIN 18005 ausdrücklich auch für Außenwohnbereiche. Für den Fall, dass ausschließlich der maßgebliche Außenlärmpegel aus dem nach DIN 18005 zulässigen Beurteilungspegel aus dem Verkehr gebildet wird, berechnet sich bereits ein Wert von 63 dB.	*Für den B-Plan: Erhöhung des Schwellenwerts für Schallschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen von 62 dB(A) auf 65 dB(A).* Der Festsetzung eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 62 dB(A) als Bezugsgröße für die Festsetzung erforderlicher baulicher Maßnahmen zum Schallschutz von Außenwohnbereichen liegt die Zielvorgabe zugrunde, für Wohngebiete und andere überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete zumindest die gemäß DIN 18005 für gemischt genutzte Gebiete anzusetzenden Orientierungswerte einzuhalten. Für diese Baugebiete (Mischgebiete, Dorfgebiete und Urbane Gebiete) gilt ein Beurteilungspegel von tags 60 dB(A) als Orientierungswert, was überschlägig einem maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 von 63 dB(A) entspricht. In diesem Zusammenhang ist klarzustellen, dass für Urbane	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW 7 D 34/07.NE vom 13.03.2008 ist eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen während der Tagzeit „nur gewährleistet, wenn sie einem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB(A) nicht überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbaren Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind." Hieraus würde ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB resultieren. In anderen Bundesländern bzw. Städten wie Hamburg, Berlin und Frankfurt wird sogar auf Beurteilungspegel von 65 dB(A), d.h. maßgebliche Außenlärmpegel von 68 dB abgestellt. Daher wird ein maßgeblicher Außenlärmpegel von 65 dB an dieser Stelle für angemessen erachtet und nachfolgende redaktionelle Änderung des entsprechenden Absatzes der textlichen Festsetzung 8.3 vorgeschlagen (Änderungen gestrichen bzw. unterstrichen). *„In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag von mehr als ~~62~~ 65 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 2 sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenwohnbereiche als verglaste Loggia oder verglaster Vorbau auszuführen."*	Gebiete – anders als vom Stellungnehmenden behauptet – auch für Verkehrslärm ein Orientierungswert von 60 dB(A) und nicht 63 dB(A) gilt. Dementsprechend ist auch die vom Stellungnehmenden angesprochene Musterfestsetzung des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung für bauliche Maßnahmen zum Schallschutz der Außenwohnbereiche inzwischen geändert und der dort als Schwellenwert festgesetzte maßgebliche Außenlärmpegel von 62 dB(A) auf 63 dB(A) angehoben worden. Die in dem vom Stellungnehmenden zitierten Urteil des OVG NRW angegebene Schwelle eines Dauerschallpegels von 62 dB(A) wird auch durch Rechtsprechung des BVerwG (Urteil vom 16.03.2006) gestützt. Allerdings wird in den Urteilen auch herausgestellt, dass oberhalb dieses Wertes eine angemessene Nutzung von Außenwohnbereichen ausgeschlossen ist. Ein Dauerschallpegel von 62 dB(A) markiert somit die Schwelle der Unzumutbarkeit, d.h. bei höheren Werten sind Außenwohnbereich nicht mehr zumutbar nutzbar. Berücksichtigt man, dass ein Gespräch in normaler Lautstärke im Bereich von 60 dB(A) liegt, wird nur zu deutlich, dass bereits bei gleichlauten „Nebengeräuschen" eine weitgehend störungsfreie Kommunikation nicht mehr möglich ist. Eine solche wäre hingegen noch bei einem Dauerschallpegel von 55 dB(A) gegeben. Auch deshalb	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	liegt der für allgemeine Wohngebiete als Zielwert anzusetzende Beurteilungspegel nach DIN 4109 bei tags 55 dB(A). Insofern stellt der nunmehr für den baulichen Schutz von Außenwohnbereichen vorgesehene Beurteilungspegel von 60 dB(A) bzw. der um 3 dB(A) darüberliegende maßgebliche Außenlärmpegel von 63 dB(A) eine Kompromisslösung dar. Abweichend hiervon erscheint die Annahme eines Beurteilungspegels von 62 dB(A) und dementsprechend eines maßgeblichen Außenlärmpegels von 65 dB(A) für das Plangebiet am Geniner Ufer vertretbar, da die ermittelten Beurteilungspegel rechnerisch ermittelte Worst-Case-Werte darstellen, die in der Praxis nur an einigen wenigen Wochentagen und dort nur zu wenigen Zeiten erreicht werden. Unter Berücksichtigung, dass die Außenwohnbereiche zu den sonstigen Zeiten auch ohne bauliche Schutzvorkehrungen weitgehend störungsfrei genutzt werden können, und in Abwägung mit wirtschaftlichen Belangen (die betreffenden Gebäude sollen fast ausschließlich im geförderten Wohnungsbau errichtet werden und unterliegen dementsprechend engen finanziellen Bindungen) kann die vorgeschlagene Erhöhung des Schwellenwertes von 62 dB(A) auf 65 dB(A) für den maßgeblichen Außenlärmpegel berücksichtigt werden. Dies ist insbesondere auch deshalb vertretbar, weil mit diesem Wert die Zumutbarkeitsschwelle für	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	die Nutzung von Außenwohnbereichen gemäß der o.g. Rechtsprechung noch nicht überschritten wird. Dementsprechend wird dem Vorschlag nachgekommen und die Festsetzung 8.3 wie folgt modifiziert (Änderung in Fett): *„In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag von mehr als **65 dB(A)** gemäß Nebenzeichnung 2 sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenwohnbereiche als verglaste Loggia oder verglaster Vorbau auszuführen.* *Dies gilt nicht, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag z.B. für ein tieferliegendes Geschoss den Wert von **65 dB(A)** nachweislich nicht überschreitet.“* Darüber hinaus wird auch die Kennzeichnung der Bereiche mit baulichen Maßnahmen zum Schallschutz der Außenwohnbereiche in der Nebenzeichnung 2 entsprechend angepasst.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Von der Änderung der Festsetzung betroffen sind ausschließlich die an der Welsbachstraße gelegenen U-förmigen Baublöcke. Während es für die zur Welsbachstraße ausgerichteten Balkone und Loggien bei der Bindung zum baulichen Schallschutz (i.d.R. verschiebbare Glaselemente) bleibt, kann jetzt für die zu den Nebenstraßen (Planstraßen 1 bis 4) ausgerichteten Außenwohnbereiche darauf verzichtet werden. Da von der Änderung der Festsetzung letztlich nur der Bauherr (begünstigt) betroffen ist und dieser die Änderung selbst angeregt hat, ist eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bezüglich der Änderung der textlichen Festsetzung 8.3 nicht erforderlich. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
Nr. 2 Stellungnehmende:r B (Gewerbebetrieb an der Straße Bei der Gasanstalt, vertreten durch ein Rechtsanwaltsbüro) (Schreiben vom 12.12.2023)		
2.1 Vorbeugender Störfallschutz ist angemessen Die durch den in Rede stehenden Bebauungsplan vorgesehene Konfliktbewältigung zwischen den Interessen unserer Mandantschaft an einem planbedingt nicht beeinträchtigten Betrieb ihrer Anlagen, welche einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG darstellen, und den städtebaulichen Interessen der Stadt Lübeck basiert auf dem Gutachten der R+D Ingenieurleistungen GmbH, Stand Januar 2023. Insoweit ist festzustellen,	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die positive Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
dass die dem Gutachten zugrundeliegenden Eckdaten des Störfallbetriebes unserer Mandantschaft einschließlich der dortigen Entwicklungsperspektiven auf der Grundlage mehrerer Abstimmungstermine zutreffend ermittelt und bewertet wurden. Der Planentwurf folgt den Empfehlungen des Gutachters unter Nr. 6.4 des Gutachtens und sieht zum einen den Verzicht auf die Zulässigkeit schutzbedürftiger Nutzungen im Teilgebiet MU 3, zum anderen ergänzende Maßnahmen des baulich-technischen (passiven) Störfallschutzes in den betroffenen Teilbereichen des Allgemeinen Wohngebietes sowie des Urbanen Gebietes vor. Auch wenn das Fachgutachten hinsichtlich der Ermittlung des störfallrechtlichen Sicherheitsabstandes von den grundsätzlichen Empfehlungen des Leitfadens KÄS-18 abweicht (vgl. Nr. 4.1 des Gutachtens), dürfte der hier konkret ermittelte Abstand aufgrund der technischen Spezifikationen der Anlagen unserer Mandantschaft zutreffend ermittelt worden sein. Die vorstehend genannten Festsetzungen zur Bewältigung des störfallrechtlichen Konflikts sind unseres Erachtens hinreichend konservativ. Unter dem Vorbehalt der uneingeschränkten Zustimmung zu dem Fachgutachten und den darauf basierenden Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs seitens der zuständigen Fachbehörden (vgl. insoweit das Einleitungskapitel des Gutachtens) werden hier keine weiteren Anregungen oder Bedenken vorgetragen.		
2.2 <u>Bedenken hinsichtlich der Ermittlung und Bewertung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen und Forderung einer Detailuntersuchung</u> In der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung der ALN Akustik Labor Nord GmbH, Stand 23.06.2023, wird im Kap. 6.2.1	*<u>Für den B-Plan: Das ausgelegte Lärmgutachten wurde durch eine schalltechnische Untersuchung zur Plausibilität der angenommenen flächenbezogenen Schallleistungspegel ergänzt.</u>*	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
die Methodik zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen durch benachbarte Gewerbeflächen dargestellt. Dort heißt es wörtlich: „Um den Aufwand für detaillierte Untersuchungen einzelner Betriebe zur Bestimmung der Geräuschbelastung im Plangebiet zu vermeiden, 'wird folgendermaßen verfahren: (...)". Es folgt eine Beschreibung der Untersuchungsmethodik auf der Grundlage einer Festlegung flächenbezogener Schalleistungspegel, welche sich wiederum an den schalltechnischen Planungswerten nach der DIN 18005 orientiert. Ausweislich der Anlage 1.3 des Gutachtens wird für das Grundstück unserer Mandantschaft ein flächenbezogener Schalleistungspegel in Höhe von 60/51,5 dB(A)/qm tags/nachts zugrunde gelegt. Diese Vorgehensweise begegnet durchgreifenden tatsächlichen und rechtlichen Bedenken.	Der in Rede stehende Gewerbebetrieb liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen (einfachen) B-Plans von 1997 02.70.04 - Gebietsausweisung Gewerbe (GE), dessen Planungsziel darin bestand und fortan besteht Festsetzungen nur zum Ausschluss von bestimmten Einzelhandelsnutzungen zu treffen. Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde für das Grundstück des Stellungnehmenden, deren planungsrechtliche Zulässigkeiten sich nach § 8 BauNVO richten, ein flächenbezogener Schallleistungspegel zugrunde gelegt, der sich an den schalltechnischen Planungswerten der DIN 18005 orientiert. Demnach ist ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/qm für geplante Gewerbegebiete ohne Emissionsbeschränkungen zu verwenden. Hinsichtlich der Bedenken der Einwenderin, dass diese Vorgehensweise *„durchgreifenden tatsächlichen und rechtlichen Bedenken“* begegnet, wurde im Zuge der Abwägung eine „Schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschimmissionen“ durch die dem Plangebiet benachbarte Remondis QR GmbH durchgeführt, um den schalltechnischen Planungsansatz zu validieren. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die angenommenen flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60/ 51,5 dB(A)/qm tags/nachts als angemessen einzustufen sind. Auf die Ergebnisse wird nachfolgend vertiefend eingegangen.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Grundstück des Stellungnehmenden unterliegt keinen expliziten Restriktionen hinsichtlich der Schallimmissionen Dabei ist zu berücksichtigen, dass die südlich des Plangebietes liegenden Gewerbeflächen, namentlich das Grundstück unserer Mandantschaft, derzeit keinen expliziten Restriktionen hinsichtlich ihrer Schallimmissionen unterliegen. Das Grundstück unserer Mandantschaft liegt in einem durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbegebiet. Der Bebauungsplan sieht, wie in dem Schallgutachten zutreffend festgestellt wird, keine planungsrechtlichen Emissionsbeschränkungen vor. Gleiches gilt für die dem Betrieb unserer Mandantin zugrunde liegenden immissionsschutzrechtlichen Genehmigung. Im näheren Umfeld um das Betriebsgrundstück befinden sich auch keine limitierenden Immissionsorte, da im Einwirkungsbereich der Anlagen unserer Mandantschaft keine Wohnnutzungen oder andere schutzbedürftige Nutzungen vorhanden sind. Daraus folgt, dass von den Anlagen unserer Mandanten heute Schallimmissionen ausgehen dürfen, welche lediglich den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Gewerbegebiete unterliegen. Daraus folgt, dass das zulässige Emissionsverhalten des Betriebsstandortes unserer Mandantschaft deutlich über die hier zugrunde gelegten abstrakten flächenbezogenen Schalleistungspegeln hinausgehen. Der DIN 18005 kommt insoweit keinerlei normative Bindungswirkung zu.	*Für den B-Plan: Immissionsbelastung des Stellungnehmenden ist seit 2010 per Anordnung des LLUR (jetzt LfU) beschränkt; bei einer Anpassung an aktuellen Immissionsschutzanforderungen ergeben sich darüberhinausgehende Beschränkungen hinsichtlich zulässiger Lärmimmissionen.* Es trifft zu, dass der Bebauungsplan 02.70.04 selbst keine planungsrechtlichen Emissionsbeschränkungen vorsieht. Für den in Rede stehenden Gewerbebetrieb bestehen jedoch sehr wohl Restriktionen hinsichtlich der Schallemissionen. Vielmehr wurde per Anordnung vom 20.12.2010 durch das zuständige LLUR die Immissionszusatzbelastung insoweit beschränkt, als dass an den nächstgelegenen Immissionsorten, d.h. an vorhandenen Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen Beurteilungspegel von 62 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts nicht überschritten werden dürfen. Abweichend von der Behauptung des Stellungnehmenden sind dabei im Einwirkungsbereich des Betriebs sehr wohl schutzbedürftige Nutzungen vorhanden, z.B. betriebszugehörige Wohnnutzungen auf den gegenüberliegenden Grundstücken Bei der Gasanstalt 18 und 20 sowie eigenständige Wohnnutzungen an der Geniner Straße. Die angeordneten maximalen Beurteilungspegel von tags 62 dB(A) und nachts 47 dB(A) entsprechen mit einem Abzug von nur 3 dB gegenüber den Immissionsrichtwerten der	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	TA Lärm nach Auskunft der zuständigen Genehmigungsbehörde nicht mehr heutigen Beurteilungsstandards, da schon bei einem zweiten Betrieb mit gleichem Lärmaufkommen die gemäß TA Lärm maximal zulässigen Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts vollständig ausgeschöpft würden und somit kein Raum mehr für Lärmimmissionen anderer Gewerbebetriebe bestünde. Dies wird der vorhandenen Situation des Gewerbegebiets beidseits der Straße bei der Gasanstalt mit zahlreichen Emittenten nicht gerecht. Durch die ergänzende schalltechnische Untersuchung konnte zudem der Nachweis erbracht werden, dass durch die Planung von Wohnnutzungen, die an die vorhandenen Gewerbenutzungen heranrücken und somit neue Immissionsorte entstehen lassen, keine zusätzlichen Betriebseinschränkungen für den Stellungnehmenden erzeugt wird. Dies ergibt sich aus dem Vergleich der Pegeldifferenzen zwischen den für die relevanten Immissionsorte ermittelten Beurteilungspegeln und den jeweils anzusetzenden Immissionsrichtwerten. Auch wenn für die im geplanten Allgemeinen Wohngebiet (WA) und Urbanen Gebiet (MU) entstehenden Wohnnutzungen ein höherer Schutzanspruch besteht als für die im Gewerbegebiet vorhandenen betriebszugehörigen Wohnnutzungen, so liegen die dort ermittelten Beurteilungspegel	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	deutlicher unter den Immissionsrichtwerten als an den Immissionsorten im Gewerbegebiet. Unter Berücksichtigung der Vielzahl der im näheren Umfeld vorhandener Gewerbebetriebe erscheint selbst die Anordnung von um 6 dB geminderten Immissionsrichtwerten, die gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 TA Lärm als Relevanzschwelle in der Regel verwendet wird, kaum noch zu rechtfertigen. Vielmehr kann erst bei einer Reduzierung der Immissionsrichtwerte um 10 dB analog des gemäß Nr. 2.2 der TA Lärm geltenden Einwirkungsbereichs von Betrieben, zumindest für den Tagzeitraum verlässlich davon ausgegangen werden, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen keine unzulässigen Lärmbeeinträchtigungen auftreten. Wie die ergänzenden Berechnungen des Lärmgutachters zeigen, werden bei Zugrundelegen eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von tags 60 dB(A) für das hier zu betrachtende Gewerbegrundstück die gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 2 der TA Lärm um 6 dB geminderten Immissionsrichtwerte auf dem östlich angrenzenden Gewerbegrundstück sowie dem südlich angrenzenden Stadtwerkegrundstück (jeweils mit vorhanden und zulässigen Büronutzungen) erreicht bzw. sogar geringfügig um 1 dB(A) überschritten.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Für die auf dem Grundstück Bei der Gasanstalt 20 vorhandene Wohnnutzung würde der um 6 dB geminderte Immissonsrichtwert von nachts 44 dB(A) bei Zugrundelegen eines flächenbezogenen Schallleistungspegels von 51,5 dB(A) erreicht. Mit dem gewählten flächenbezogenen Ansatz für den Tageszeitraum wird an diesem Immissionsort das Kriterium „Unterschreitung des Immissionsrichtwerts um 10 dB“ fast erreicht. Die im ergänzenden schalltechnischen Gutachten durchgeführten Berechnungen bestätigen mithin die Plausibilität und Anwendbarkeit der im ursprünglichen Gutachten in die Berechnungen eingestellten flächenbezogenen Schallleistungspegel. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
Erforderlichkeit einer detaillierten Betrachtung der benachbarten Gewerbebetriebe Zwingend erforderlich wäre eine detaillierte Betrachtung der tatsächlich und rechtlich zulässigerweise verursachten Schallimmissionen der benachbarten Gewerbebetriebe, so auch des Betriebes unserer Mandantin, anstelle des erheblich vereinfachenden und pauschalierten Ansatzes von flächenbezogenen Schalleistungspegeln. Der Verweis des Gutachters auf die Reduzierung des Aufwandes für detailliertere Untersuchungen kann insoweit nicht als Rechtfertigung angeführt werden. Die Zugrundelegung flächenbezogener Schalleistungspegel anstelle einer detaillierten	*Für den B-Plan: Schalltechnische Untersuchung des Grundstücks des Stellungnehmenden wurde erbracht.* Die vorangehend dargelegten wesentlichen Ergebnisse des ergänzenden Lärmgutachtens bestätigen die Annahme, dass die den Berechnungen in der lärmtechnischen Untersuchung zugrunde gelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 60 dB(A) und nachts 51,5 dB(A) nicht nur allgemein gebräuchlich, sondern unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse auch angemessen und plausibel	teilweise berücksichtig

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Betrachtung der konkreten Immissionssituation ist nur in Ausnahmefällen zulässig, insbesondere dann, wenn eine detaillierte Untersuchung nachweislich aus technischen und/oder rechtlichen Gründen unmöglich ist. Dann wird in der Regel allerdings auch eine Evaluierung der theoretischen Ansätze durch Kontrollmessungen erforderlich werden. Wir verweisen zum Vergleich auf die Planung der Stadt Oldenburg für das Quartier „Stadthafen Süd", welche Gegenstand der Normenkontrollentscheidung des OVG Lüneburg vom 07.10.2021 - I KN 3/20 - (juris Rn. 36 ff.) war. Auch der unmittelbare Vergleich zu der detaillierten und einzelfallbezogenen Analyse seitens des Störfallgutachters im vorliegenden Bauleitplanverfahren zeigt, dass das hier betrachtete Schallgutachten deutlich hinter den objektiv gebotenen Anforderungen an eine fachgerechte Untersuchung und Bewertung zurückbleibt. Vor diesem Hintergrund regen wir dringend eine Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung unter Zugrundelegung realistischer und im Detail ermittelter Eingangsdaten für die gewerblichen Schallimmissionen im Umfeld des Plangebietes an. Eine ergänzende Stellungnahme bleibt insoweit ausdrücklich vorbehalten.	sind, da sie die Lärmschutzanforderungen vorhandener schutzbedürftiger Nutzungen berücksichtigen und die daraus resultierenden Einschränkungen gewerblicher Nutzungen korrekt widerspiegeln. Eine detaillierte Untersuchung der von den vorhandenen Anlagen und Betrieben ausgehenden Immissionen kann unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit vorhandener Wohn- und Büronutzungen letztlich zu keinen höheren Lärmbelastungen an den Immissionsorten führen, als diese durch korrekte Anwendung der TA Lärm vorgeben werden. Insofern kann auf die Durchführung detaillierte Lärmuntersuchungen unter Berücksichtigung der vorhandenen Betriebe und Anlagen verzichtet und bei der Schallprognose für das Plangebiet mit den verwendeten flächenbezogenen Schallleistungspegeln gerechnet werden. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
Bedenken hinsichtlich der Vorschläge für Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe Vor diesem Hintergrund begegnen auch die durch den Gutachter ermittelten Schallimmissionen innerhalb des Plangebietes	*Für den B-Plan: Planerische Maßnahmen zur Konfliktbewältigung werden beibehalten* Die von dem Stellungnehmenden vorgebrachten Bedenken hinsichtlich der Ermittlung der auf das Plan-	Klarstellung

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
und die daraus abgeleiteten Vorschläge für Maßnahmen der architektonischen Selbsthilfe zum Zwecke der planerischen Konfliktbewältigung durchgreifenden Bedenken. Dies gilt umso mehr, wenn man berücksichtigt, dass auch nach den zweifelhaften Ermittlungen des Gutachters insbesondere zu der kritischen Nachtzeit deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sowohl im Urbanen Gebiet als auch im Allgemeinen Wohngebiet festzustellen sind.	gebiet einwirkenden Lärmimmissionen wurden vorangehen widerlegt. Die Inkaufnahme von Überschreitungen der gemäß DIN 18.005 für Urbane Gebiete und Allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte ist Gegenstand der Abwägung. Auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Maßnahmen zum Schallschutz werden die ermittelten Beurteilungspegel für den Tag- wie für den Nachtzeitraum für noch vertretbar erachtet. In diesem Zusammenhang wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
Nr. 3 Stellungnehmende:r C (Grundstückseigentümer:in an der Straße Bei der Gasanstalt, vertreten durch ein Rechtsanwaltsbüro), Schreiben vom 12.01.2024		
3.1 Sicherstellung des geplanten gewerblichen Vorhabens auf dem Grundstück Trotz der umfangreichen Kontaminationen des Grundstücks, die Anfang des letzten Jahrhunderts durch den Betrieb einer „Gasanstalt“ auf diesem Gelände durch Voreigentümer versucht wurden, plant unsere Mandantin seit Jahren die Entwicklung dieses Grundstücks für gewerbliche Zwecke. Sie plant auf dem Grundstück einen nachhaltigen Office Space für Verwaltung und Forschung, zu errichten. Die entstehenden Bürogebäude sollen künftig u.a. an Arztpraxen vermietet werden.	*Für den B-Plan: Die Interessenslage des Stellungnehmenden zur geplanten gewerblichen Entwicklung wird zur Kenntnis genommen.* Der derzeit rechtskräftige einfache Bebauungsplan 02.70.04 - Geniner Straße / Hinter den Kirschkaten - setzt für den Bereich zwischen Hans-Böckler-Straße und Bei der Gasanstalt sowie den Bereich zwischen Welsbachstraße und Geniner Straße ein Gewerbegebiet fest. Grundsätzlich sind Büro- bzw. Verwaltungs- und Forschungsnutzungen sowohl in einem Gewerbegebiet als auch in einem Urbanen Gebiet	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die Umsetzung dieser Pläne wäre durch den bestehenden Bebauungsplan 02.70.04 – Geniner Straße / Hinter den Kirschkaten vom 14. Oktober 1998 gedeckt. Mit der vorliegenden Einwendung möchte unsere Mandantin sicherstellen, dass ihre Investitionspläne auch durch den Entwurf des Bebauungsplans („B-PlanE“) nicht gefährdet werden. Insbesondere die Vermietung der von unserer Mandantin zu errichtenden Gebäudeflächen an Arztpraxen soll gesichert sein.	regelhaft zulässig. Die Zulässigkeit von Arztpraxen richtet sich nach § 13 BauNVO. Diese sind demnach ebenfalls in Gewerbegebieten und Urbanen Gebieten regelhaft zulässig. Aufgrund der Nachbarschaft zu einem bestehenden Störfallbetrieb regelt der Bebauungsplan 02.14.00, dass öffentlich genutzte Räume und Anlagen sowie Gebäude, Räume und Anlagen mit Publikumsverkehr, wenn in diesen nicht nur gelegentlich Besucher empfangen werden, die der zu besuchenden Person zuzuordnen sind, im MU 3 unzulässig sind. Der Ausschluss dieser Nutzungen ergibt sich aus der Nähe zu dem bestehenden Störfallbetrieb. Die gesetzlichen Vorgaben, die sich aus der Seveso-III-Richtlinie ergeben, wären auch im Rahmen einer Bauantragsstellung auf Basis des Bebauungsplan 02.70.04 zu berücksichtigen gewesen. Das beschriebene Nutzungskonzept eines Bürogebäudes (für Verwaltung und Forschung) einschließlich einer Vermietung an Arztpraxen ist daher auch im Rahmen des bestehenden Planrechts nicht ohne Weiteres umsetzbar. Die Investitionspläne des Stellungnehmenden waren daher auch bislang auf Grundlage des rechtskräftigen B-Plans nicht abschließend gesichert. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
3.2 Zulässigkeit von Arztpraxen im MU 3 gewährleisten Der B-PlanE setzt die Flächen unserer Mandantin als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO fest. Das Grundstück unserer Mandantin wird (von einem schmalen Streifen im Norden abgesehen) in der Planzeichnung dem Teilgebiet MU 3 zugeordnet. Die textliche Festsetzung des B-PlanE unter Ziffer 1.2 Abs. 5 enthält für dieses Teilgebiet die Einschränkung, dass Wohnungen, öffentlich genutzte Räume und Anlagen sowie Gebäude, Räume und Anlagen mit Publikumsverkehr, wenn in diesen nicht nur gelegentlich Besucher empfangen werden, die der zu besuchenden Person zuzuordnen sind, unzulässig sind. Da bei Arztpraxen typischerweise von einem nicht nur gelegentlichen Publikumsverkehr, sondern einem regelmäßigen Publikumsverkehr durch Patienten auszugehen ist, wären solche nach der derzeitigen textlichen Festsetzung der Entwurfsfassung des Bebauungsplans bauplanungsrechtlich voraussichtlich nicht zulässig. Die textliche Festsetzung des Entwurfs des Bebauungsplans unter Ziffer 1.2 Abs. 5 ist so zu ändern, dass die Nutzung der baulichen Anlagen für Arztpraxen im Teilgebiet MU 3 bauplanungsrechtlich zulässig ist. Wir fordern deshalb im Namen und Auftrag unserer Mandantin folgende Änderung der Ziffer 1.2 Abs. 5 der textlichen Festsetzung des B-PlanE: *„Im Teilgebiet MU 3 sind Wohnungen, öffentlich genutzte Räume und Anlagen sowie Gebäude, Räume und Anlagen mit Publikumsverkehr, wenn in diesen ~~nicht nur gelegentlich~~ Besucher in einem nicht mehr überschaubaren Umfang empfangen werden, die der zu besuchenden Person nicht mehr zuzuordnen*	*Für den B-Plan: Eine Zulässigkeit von Arztpraxen ist aufgrund der Nachbarschaft zum Störfallbetrieb nicht möglich.* Die Festsetzung Ziffer 1.2 Nummer 5 dient dem vorbeugenden Gesundheitsschutz der Bevölkerung: Im Falle eines Störfalls auf dem in Rede stehenden Betriebsbereich können Menschen im Umfeld durch Splitterbruch verletzt werden und Gefährdungen durch austretende Quecksilberdämpfe, Rauchgase brennender Lithiumknopfzellen und Wärmestrahlung bei Treibstoffbränden entstehen. Insbesondere können sich bei bestimmten Wetterlagen zudem gefährliche Konzentrationen von freigesetzten Quecksilberdämpfen in der Luft bis 180 m vom Betriebsbereich halten. Um in diesen Fällen die hierdurch hervorgerufenen negativen Auswirkungen auf den Menschen so weit wie möglich zu vermeiden oder zu mindern, werden planungsrechtliche Vorkehrungen getroffen. Diese basieren auf dem Gutachten „Angemessener Sicherheitsabstand gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG zwischen dem Betriebsbereich der Remondis QR in Lübeck und dem Planvorhaben 02.14 „Geniner Ufer/ Welsbachstraße“ ermittelt nach der Konvention KAS-18“ (R+D Ingenieurdienstleistungen GmbH, Januar 2023). Zum einen wird ein angemessener Sicherheitsabstand definiert, der im Bebauungsplan zu einem	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
sind und durch diese im Alarmierungsfall nicht ausreichend über das angemessene Verhalten informiert werden können, unzulässig.“ Zudem sollte folgende Klarstellung ergänzt werden: *„Arztpraxen sind im Teilgebiet MU 3 zulässig.“*	Ausschluss bestimmter Nutzungen in dem ermittelten Bereich führt (Gutachten Kapitel 6.3, Festsetzung Ziffer 1.2 Nummer 5). Der angemessene Sicherheitsabstand für den Betriebsbereich beträgt nach gutachterlicher Ermittlung 60 m. Obwohl es Stimmen gibt, die einen Mindestabstand von generell 100 m propagieren (siehe auch Entwurf der TA-Abstand). wurde hier jedoch bei der Bewertung des Einzelfalls gutachterlich berücksichtigt, dass für den Betriebsbereich durch eine sogenannte Unterdruckfahrweise ein atypischer Fall vorliegt und der ermittelte Abstand von 60 m aus gutachterlicher Sicht fair gewählt ist und das Trennungsgebot aus §50 BImSchG für Einzelfall angemessen umsetzt. Grundsätzlich stellt der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand jedoch nur den Mindestabstand dar, um die Vorgaben aus § 50 BImSchG anforderungsgerecht umzusetzen. Im Rahmen der planerischen Abwägung könnten auch größere Abstände festgesetzt werden. In dem vorliegenden Fall wurde jedoch der gutachterlichen Einschätzung gefolgt und in der Abwägung des möglichen Sicherheits- und Gesundheitsrisikos ein Sicherheitsabstand von im Wesentlichen 60 m als ausreichend erachtet. Innerhalb des Sicherheitsabstands sind gemäß BImSchG keine schutzbedürftigen Nutzungen zulässig. Zu diesen Nutzungen zählen gemäß Leitfaden KAS-18 der Kommission für Anlagensicherheit neben	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Wohnungen auch öffentliche genutzte Gebäude und Gebiete sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke (z.B. Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser) und öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, z.B. Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen. Hierzu gehören auch Verwaltungsgebäude, wenn diese nicht nur gelegentlich Besucher (z.B. Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können. Der planungsrechtliche Ausschluss dieser Nutzungen stellt a. unmittelbar sicher, dass Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans dem bereits bestehenden Betrieb außerhalb des Geltungsbereichs so zugeordnet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen so weit wie möglich vermieden werden. b. mittelbar sicher, dass in Anlagen mit Publikumsverkehr bzw. nicht nur gelegentlichen Besucher:innen gewährleistet werden kann, dass organisatorische Vorkehrungen, die zur Bewältigung der Konfliktlage notwendig sind, eingehal-	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	ten werden können: Der im Betriebsbereich ansässige Betrieb veröffentlicht gemäß § 8a StörfallV eine Broschüre über die Alarmierung und zum Verhalten im Störfall. Die Entwicklungsgesellschaft wird vertraglich verpflichtet, Käufer von Gebäuden auf die Nähe zu einem Betriebsbereich zu informieren. Die (künftigen) Eigentümer haben diese Information an Mieter oder beim Weiterverkauf weiterzugeben. Ständig im Einwirkbereich anwesende Personen werden somit über das richtige Verhalten im Havariefall informiert sein. Es kann jedoch nicht sichergestellt werden, dass Betreiber:innen von Betrieben oder Einrichtungen im Einwirkbereich entsprechende Hinweise zu Verhaltensweisen auch an einen wechselnden oder großen Besucher:innenkreis weitergeben und diesen in das richtige Verhalten einweisen. Anders als die ständigen Nutzer:innen eines Gebäudes wären diese Besucher:innen somit nicht auf einen Störfall vorbereitet. Lediglich Besucher:innen, die der direkten Obhut der zu besuchenden und eingewiesenen Person unterstehen, können im Alarmierungsfall hinsichtlich des erforderlichen und richtigen Verhaltens unmittelbar angehalten und so geschützt werden. In Arztpraxen findet ein nicht nur gelegentlicher Besucher:innenverkehr statt. Da sich in einer Artpraxis im Regelfall mehr Patient:innen als Mitarbeiter:innen	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	aufhalten, kann zudem eine direkte Inobhutnahme nicht gewährleistet werden, sodass Besucher:innen gesundheitlichen Risiken ausgesetzt wären. Insofern können Arztpraxen in dem bezeichneten Teil des urbanen Gebiets nicht zugelassen werden. Die beschriebenen Vorbehalte gelten hingegen nicht generell für das geplante Bürogebäude für Verwaltung und Forschung. Büros oder Forschungseinrichtungen mit einem klar definierten Kreis von Beschäftigten können die oben dargelegten Voraussetzung erfüllen und sind daher im Rahmen der Festsetzung 1.2 zulässig. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
3.3 Der Ausschluss bestimmter Nutzungen im MU 3 ist rechtlich nicht geboten Die derzeitige Fassung der textlichen Festsetzungen zum B-PlanE unter Ziffer 1.2 Abs. 5 ist rechtlich nicht geboten, während die geforderte Änderung [red. Anmerkung: siehe 3.2] die Einhaltung der störfallrechtlich bedingten Einschränkungen unter Wahrung der berechtigten Eigentümerinteressen unserer Mandantin sicherstellt. Die Entwurfsfassung der textlichen Festsetzung unter Ziffer 1.2 Abs. 5 schließt dem Wortlaut nach alle Gebäude aus, in denen regelmäßig (und „nicht nur gelegentlich“) Besucher empfangen werden. Aus der Begründung zum B-PlanE 02.14.00 vom 27. September 2023 wird deutlich, dass die Einschränkung unter	*Für den B-Plan: Festsetzung 1.2 Abs. 5 kann aus Gründen des vorbeugenden Immissionsschutzes und zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht geändert werden.* Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dies gilt nicht nur für den Bebauungsplan an sich, sondern auch für die in ihm enthaltenen Festsetzungen. Die textliche Festsetzung 1.2 Abs. 5 ist aus den unter 3.2 dieser Abwägungstabelle genannten Gründen erforderlich, da bei der vorliegenden Planung im Bestand der festgelegte Sicherheitsabstand nicht	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Ziffer 1.2 Abs. 5 der Tatsache geschuldet ist, dass das Teilgebiet MU 3 im Bereich des gutachterlich festgestellten Mindestabstands von 60 m zum benachbarten Störfallbetrieb der Remondis QR liegt. Als Rechtsgrundlage der Festsetzung wird § 9 Abs. 2c BauGB benannt. Eine derart restriktive Einschränkung ist jedoch bauplanungs- und störfallrechtlich nicht geboten. Gemeinden dürfen in Bebauungsplänen nur solche Festsetzungen treffen, die in § 9 BauGB eine Rechtsgrundlage finden. Entsprechend dürfen Festsetzungen den durch die Rechtsgrundlage geschaffenen Rahmen der Ermächtigung auch nicht überschreiten. *vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Februar 1993. Az. 4 C 18/91, Rn. 30, juris* Gemäß § 9 Abs. 2c BauGB können für Teile des räumlichen Geltungsbereichs eines Bebauungsplanes bestimmte Nutzungen oder bauliche Anlagen in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen durch Festsetzung als unzulässig erklärt werden. Jede Einschränkung, die auf § 9 Abs. 2c BauGB beruht, muss folglich zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen geboten (geeignet und notwendig) sein. *vgl. Spannowsky, in: BeckOK BauGB, 60. Edition. 2023, § 9 Rn. 151*	eingehalten werden kann und der Konflikt zwischen dem von dem vorhandenen Betriebsbereich im Havariefall ausgehenden Gesundheitsrisiko und den durch B-Plan neu geordneten (ehemaligen) Gewerbeflächen zu bewältigen ist. Die Auswirkungen eines möglichen „Dennoch-Störfalls“ auf schutzbedürftige Nutzungen sind somit durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan auszuschließen oder zu mindern. Damit dient die Festsetzung der Verringerung der Folgen von Störfällen und ist rechtlich geboten. Die geforderte Änderung (siehe 3.2, Zulässigkeit von Arztpraxen sicherstellen) ist hingegen wie unter 3.2 dargelegt, nicht geeignet, die Einhaltung der störfallrechtlichen Vorgaben in unmittelbarer Nachbarschaft zum Störfallbetrieb und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen. Wie in Ziffer 3.2 oben dargelegt, ist die gewählte Festsetzung mit ihrer Bezugnahme auf den Publikumsverkehr einer Einrichtung sowohl aus praktischen Erwägungen als auch aus rein rechtlichen Gründen sachgerecht. Die Festsetzung 1.2 Abs. 5 beschränkt sich auf den räumlich und inhaltlich erforderlichen Umfang (siehe 3.2 oben). Sie stellt damit vor dem Hintergrund der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen das mildeste Mittel und somit den kleinstmöglichen Eingriff in das Eigentum der Stellungnehmenden dar.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Dies ist bei der Festsetzung in Ziffer 1.2 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen des B-PlanE jedoch nicht der Fall. Denn nach der aktuellen Fassung der Festsetzung soll bereits ein regelmäßiger Publikumsverkehr dazu führen, dass eine Nutzung unzulässig ist.	Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wurde Genüge getan. Sie ist daher auch nicht als restriktiv zu betrachten. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
3.4 Die Festsetzung 1.2 Abs. 5 ist auf Grundlage des Störfallgutachtens nicht geboten Die Festsetzung ist nicht aufgrund der Empfehlungen des Störfallgutachtens („Gutachten zum Planvorhaben „Geniner Ufer“ hinsichtlich § 50 BImSchG“, Januar 2023) geboten. Aus diesem Störfallgutachten ergibt sich der erforderliche Sicherheitsabstand von 60 m zur Remondis QR. Auf Seite 22 heißt es dazu: *„Der größte ermittelte angemessene Sicherheitsabstand ergibt sich zu 60 m für das untersuchte Dennoch-Szenario mit Freisetzung von toxischem, quecksilberhaltigem Rohabgas aus der VTR Anlage. Derartige Dennoch-Szenarien sind nach praktischer Vernunft auszuschließen. Auswirkungen von Bränden bzw. Explosionen reichen weniger weit.“* Zudem enthält das Störfallgutachten auf Seite 24 (Kapitel 6.4) Vorschläge für Maßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 lit. c) BauGB (bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen). Die mit dieser Einwendung angegriffene Festsetzung basiert jedoch auf § 9 Abs. 2c BauGB und wurde durch das Störfallgutachten nicht nahegelegt.	*Für den B-Plan: Das Störfallgutachten liefert die Grundlage für den erforderlichen Sicherheitsabstand und darauf basierende Festsetzung.* Das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen (Seveso-III-Richtlinie) verpflichtet die Kommunen, bei der Bauleitplanung, angemessene Sicherheitsabstände zwischen Störfallbetrieben und schutzbedürftigen Nutzungen zu berücksichtigen. Die Bestimmung des jeweils angemessenen Sicherheitsabstandes ist anhand anlagentypischer Faktoren im Einzelfall – i.d.R. gutachterlich – zu ermitteln. Dies ist mit Gutachten „Angemessener Sicherheitsabstand gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG zwischen dem Betriebsbereich der Remondis QR in Lübeck und dem Planvorhaben 02.14 „Geniner Ufer/ Welsbachstraße“ erfolgt. Da es sich im vorliegenden Fall um eine Gemengelage im Bestand handelt, ist der gutachterlich ermittelte angemessenen Sicherheitsabstand zwischen Betriebsbereich und schutzbedürftigen Nutzungen nicht einzuhalten. Somit sind im Umkehrschluss	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Maßgebliches Kriterium für die Verringerung der Folgen von Störfällen ist aber auch nach dem Störfallgutachten das Zusammenspiel der baulichen Ausführung der benachbarten Gebäude und die Information der Nutzer der angrenzenden Grundstücke über das angemessene Verhalten im Störfall. Dies ergibt sich aus der Zusammenschau von Kapitel 6.4 und 6.5 des Störfallgutachtens. Werden die in Kapitel 6.4 unter i) bis iii) empfohlenen Vorkehrungen (Vorgaben zur Bauausführung und Hinweis auf diese an Nutzer der Gebäude) eingehalten, können sich die Nutzer der betroffenen Grundstücke durch Aufenthalt in geschlossenen Gebäuden mit geschlossenen Fenstern und Türen und abgeschalteten Lüftungsanlagen bei einem Störfall selbstständig schützen.	schutzbedürftige Nutzungen im angemessenen Sicherheitsabstand auszuschließen, da trotz Betreiberpflichten gemäß Störfall-VO ein Gefährdungspotenzial verbleibt. Dieses Vorgehen entspricht der Abwägungsdirektive des § 50 Satz 1 BImSchG und der Abstandswahrung. Rechtsgrundlage für die (Fein)Steuerung der Ansiedlung von zu schützenden Nutzungen in der Nähe von Störfallbetrieben bietet der 2017 eingeführte § 9 Abs. 2c BauGB, der eine Differenzierung nach bestimmten Nutzungen und nach Nutzungsintensitäten erlaubt. Voraussetzung für die Anwendung des § 9 Abs. 2c BauGB ist, dass die Festsetzung geeignet sein muss die Folgen von Störfällen zu vermeiden oder zu verringern. Durch die getroffene Festsetzung können sehr wohl das Gesundheitsrisiko und die Auswirkungen auf Menschen verringert werden. Der Teilbereich des Plangebiets, in dem Wohnen, öffentlich genutzte Räume und Anlagen sowie Gebäude, Räume und Anlagen mit Publikumsverkehr, der nicht zugeordnet werden kann, ausgeschlossen sind (MU 3), basiert auf dem gutachterlich ermittelten angemessenen Sicherheitsabstand und der Abwägung des Plangebers (siehe auch oben unter 3.2. In vielen Fällen ist es sinnvoll, Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Nutzungen im Einwirkungsbereich von Störfallbetrieben nach § 9 Abs. 2c mit	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23c zu verbinden, die bauliche und sonstige technische Maßnahmen zur Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen fordern. Im Gutachten werden eben diese Maßnahmen definiert, die in einem bestimmten definierten Bereich zur Anwendung kommen müssen (Gutachten Kapitel 6.4, Festsetzungen Ziffer 8.4 und 8.5). Diese baulichen und technischen Maßnahmen allein sind jedoch nicht ausreichend, um für einen ausreichenden Schutz der Bevölkerung zu sorgen. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
3.5 KAS-18-Leitfaden stellt keine Grundlage für Festsetzung 1.2 Abs. 5 dar Auch aus dem KAS-18-Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG“ lässt sich keine Empfehlung für eine Ziffer 1.2 Abs. 5 B-PlanE entsprechende Festsetzung entnehmen. Der KAS-18-Leitfaden verhält sich nicht zu möglichen Festsetzungen aufgrund § 9 Abs. 2c BauGB, sondern lediglich zu solchen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, der Festsetzungen über von Bebauung freizuhaltende Schutzflächen, Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren oder sonstige bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor solchen Einwirkungen betrifft.	*Für den B-Plan: Festsetzungsgrundlage für die Regelung zum Nutzungsausschluss ist § 9 Abs. 2c BauGB* Der zitierte KAS-18-Leitfaden wurde im November 2010 von der KAS verabschiedet, der § 9 Abs. 2c BauGB sowie der § 9 Abs. 1 Nr. 23c erst mit der BauGB-Novelle 2017 als Regelungen zur Umsetzung der Seveso-III-RL in das Baugesetzbuch aufgenommen. Anders als § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, wonach Flächen für besondere (Immissionsschutz)Anlagen sowie Vorkehrungen festgesetzt werden können, bietet der 2017 eingeführte § 9 Abs. 2c BauGB die Möglichkeit schutzbedürftige Nutzungen auszuschließen	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	und eine Feinsteuerung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen vorzunehmen. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
3.6 Trennungsgebot nach § 50 BImSchG liefert ebenfalls keine Grundlage für Festsetzung 1.2 Abs. 5 Schließlich ist die Festsetzung in der vorgesehenen Fassung auch nicht aufgrund des in § 50 BImSchG verankerten Trennungsgebots erforderlich, da sie nach dem Wortlaut auch Arztpraxen (und vergleichbare Nutzungen) erfasst, obwohl diese nicht zu den geschützten Nutzungen i.S.d Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) gehören. Schädliche Umwelteinwirkungen und Auswirkungen von Störfällen auf schutzbedürftige Gebiete sollen so weit wie möglich vermieden werden, was bei raumbedeutsamen Planungen bei der Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist, § 50 BImSchG. Benachbarte Schutzobjekte sind gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Der KAS-18-Leitfaden benennt in Kapitel 2.1.2 unter anderem „Gebäude oder Anlagen zum nicht nur dauerhaften Aufenthalt von Menschen oder sensible Einrichtungen, wie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke, wie z.B. Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser, öffentlich genutzte Gebäude und Anlagen mit Publikumsverkehr, z.B. Einkaufszentren, Hotels, Parkanlagen“ als	*Für den B-Plan: Festsetzungsgrundlage für die Regelung zum Nutzungsausschluss ist § 9 Absatz 2c BauGB* Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-RL verpflichtet die Mitgliedsstaaten zwischen den unter diese Richtlinie fallenden Betrieben und Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und soweit möglich Hauptverkehrswegen einen angemessenen Sicherheitsabstand zu wahren. Das störfallrechtliche Abstandsgebot ist in einem Bebauungsplanverfahren nach den Grundsätzen gemäß § 50 Satz 1, 2 BImSchG im Rahmen der planerischen Abwägung als Abwägungsdirektive zu berücksichtigen. Durch die Rechtsprechung ist anerkannt, dass der Begriff „öffentlich genutztes Gebäude“, wie in § 5 BImSchG genannt, nicht auf Gebäude verengt werden darf, die einem bestimmten öffentlichen Zweck zu dienen bestimmt sind. Auch privatwirtschaftlich genutzte Gebäude wurden von der Rechtsprechung als öffentlich genutzt bewertet. Öffentlich genutzte Gebäude dienen dem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt eines wechselnden Benutzerkreises wie	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
schutzbedürftige Gebiete und Objekte. Zu den Anlagen mit Publikumsverkehr sollen auch Verwaltungsgebäude gehören, wenn diese „nicht nur gelegentlich Besucher (z.B. Geschäftspartner) empfangen, die der Obhut der zu besuchenden Person in der Weise zuzuordnen sind, dass sie von dieser Person im Alarmierungsfall hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens angehalten werden können“. Insbesondere durch die Präzisierung im KAS-18-Leitfaden wird deutlich, dass entweder darauf abgestellt wird, dass Menschen sich länger (wenn auch nicht dauerhaft) in bestimmten Räumlichkeiten aufhalten oder die Personen vor Ort aufgrund ihrer Anzahl oder anderer Umstände nicht ausreichend informiert werden können. Die genannten Einrichtungen (Schulen, Kindergärten, Altenheime, Krankenhäuser) haben gemein, dass die Personen dort sich zumindest mehrere Stunden an dem Ort aufhalten und vulnerable Gruppen betroffen sind. Bei Einkaufszentren und Parkanlagen dürfte die unüberschaubare Personenzahl und fehlende Informationsmöglichkeit ausschlaggebend sein. Ähnliches gilt für Verwaltungsgebäude mit nicht nur gelegentlichem Besuchsverkehr. Können Personen der Obhut der zu besuchenden Person hingegen zugeordnet und durch diese im Alarmierungsfall zum richtigen Verhalten angehalten werden, ist dies ausreichend und fällt nicht unter die Schutzbedürftigkeit. Entsprechend stellt sich aber auch die Lage bei einer Arztpraxis dar. Zwar dürfte der Besucherverkehr als „regelmäßig“ und damit „nicht nur gelegentlich“ eingestuft werden können, allerdings handelt es sich stets um einen überschaubaren Patientenkreis, der vollständig der Obhut des Inhabers der Praxis zugeordnet werden kann. Im Alarmierungsfall können die Patienten durch	bei Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, sportliche und gesundheitliche Zwecke der Fall. Arztpraxen • werden gemäß § 13 BauNVO als Räume bzw. Gebäude für freie Berufe kategorisiert, ähneln in ihrer Struktur jedoch den Anlagen für gesundheitliche Zwecke, die im KAS-Leitfaden ohnehin direkt als schutzbedürftige und damit innerhalb eines Sicherheitsabstands auszuschließende Anlagen benannt werden und • kommen darüber hinaus ihrem Charakter in Hinblick auf den Kundenverkehr den beschriebenen öffentlichen Gebäuden mit Publikumsverkehr nahe (siehe hierzu auch Ziffer 3.2 oben) Die Ausführungen zu Organisationsabläufen in einer Arztpraxis mögen in bestimmten Fällen zutreffend sein. Es kann jedoch planungsrechtlich nicht sichergestellt werden, dass dies tatsächlich so ist. Grundsätzlich sind auch andere Organisationsformen, Abläufe und räumliche Strukturen denkbar, in denen eine direkte Inobhutnahme nicht möglich ist. Zudem ist es auch möglich, dass in Arztpraxen ambulante Operationen o.ä. durchgeführt werden. Es wäre dann – wie in der Begründung zutreffend dargestellt – keine Einweisung in das richtige Verhalten bei einem Alarmierungsfall möglich.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
die behandelnden Ärzte/Ärztinnen oder das übrige Personal auf das korrekte Verhalten hingewiesen werden. Die Patienten befinden sich in einer beschränkten Anzahl von Räumen und sind damit unproblematisch adressierbar. Zudem können entsprechende Hinweise bereits beim Empfang der Patienten und/oder durch Aushänge erfolgen. Die Ärzte / Ärztinnen und das Praxispersonal wissen aufgrund der notwendigen Anmeldung der Patienten am Empfang stets Bescheid, welche und wie viele Personen sich in den Praxisräumen befinden. Im Unterschied zu einem Einkaufszentrum besteht gerade keine Verantwortungs- oder Informationslücke. Zudem halten sich die Patienten in ambulanten Arztpraxen typischerweise nur kurzzeitig auf und in der Regel nicht über Tage, wie in Kindergärten, Schulen oder Krankenhäusern. Auch bei regelmäßigem Publikumsverkehr, können die Besucher – jedenfalls bei Arztpraxen – einer zu besuchenden Person zugeordnet werden. Entscheidendes Kriterium für die Zulässigkeit einer Anlage im Teilgebiet MU 3 kann also aus rechtlichen Gründen nicht die Häufigkeit des Besucherverkehrs (nie/gelegentlich/regelmäßig/oft) sein, sondern die Menge der Besucher, die gleichzeitig eintreffen (Überschaubarkeit) und die Möglichkeit, diese im Alarmierungsfall über das korrekte Verhalten zu informieren. Dies ergibt sich im Ergebnis auch aus der Begründung zum B-PlanE 02.14.00. Denn in Kapitel 5.4.1 Buchstabe b) auf Seite 27 wird die Einschränkung ebenfalls mit der Möglichkeit der Einweisung in das richtige Verhalten bei einem Alarmierungsfall begründet. Diese Zielrichtung spiegelt sich allerdings nicht in der	In der Abwägung der Belange wird die getroffene Festsetzung unter den gegebenen Rahmenbedingungen weiterhin als sachgerecht bewertet. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Formulierung der textlichen Festsetzung unter Ziffer 1.2 Abs. 5 B-PlanE wider.		
3.7 <u>Geforderte Änderung stellt störfallrechtlich gebotene Nutzungseinschränkung unter Wahrung der Eigentümerinteressen sicher</u> Die unter Ziffer II.2 dieser Einwendung geforderte Änderung [red. Anm.: in dieser Tabelle unter 3.2 geführt] der textlichen Festsetzung Ziffer 1.2 Abs. 5 B-PlanE entspricht den unter Ziffer III.1 [red. Anm.: in dieser Tabelle unter 3.3 geführt] dargelegten gesetzlich begründeten Kriterien. Indem nicht mehr auf die Häufigkeit, sondern die Menge/Erreichbarkeit der Besucher abgestellt wird, ist sichergestellt, dass nur die nach Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) schutzbedürftigen Nutzungen im Bereich des Sicherheitsabstands zum benachbarten Störfallbetrieb ausgeschlossen werden. Sofern auch bei regelmäßigem, aber überschaubaren Besucherverkehr sichergestellt ist, dass die Besucher über das notwendige Verhalten im Alarmierungsfall aufgeklärt werden können, besteht kein Grund solche Nutzungen im Bereich des Sicherheitsabstandes für unzulässig zu erklären. Letztlich gebietet auch der verfassungsmäßige Schutz des Grundeigentums (Art. 14 GG) die Wahrung der Verhältnismäßigkeit bei eigentumseinschränkenden Festsetzungen des Bebauungsplans. Denn durch die Festsetzung im B-PlanE wird die Nutzbarkeit des Grundeigentums unserer Mandantin eingeschränkt. Eine solche Einschränkung ist nur zulässig, wenn sie geeignet, erforderlich und angemessen ist.	*<u>Für den B-Plan: Festsetzung 1.2 zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse notwendig.</u>* Die textliche Festsetzung 1.2 Abs. 5 ist aus den unter 3.2 genannten Gründen notwendig, zudem geeignet den Konflikt zu bewältigen und damit auch rechtlich geboten. Die geforderte Änderung ist hingegen wie unter 3.2 dargelegt, nicht geeignet, die Einhaltung der störfallrechtlichen Vorgaben sicherzustellen. Die Festsetzung 1.2 Absatz 5 beschränkt sich auf den räumlich und inhaltlich erforderlichen Umfang (siehe 3.2 oben). Sie stellt damit vor dem Hintergrund der zu berücksichtigenden Rahmenbedingungen das mildeste Mittel und somit den kleinstmöglichen Eingriff in das Eigentum des Stellungnehmenden dar. Dem Gebot der planerischen Zurückhaltung wurde Genüge getan. Eine Betroffenheit von Eigentumsrechten ergibt sich nicht allein aus veränderten planerischen Absichten der Gemeinde. Eigentümer:innen haben keinen Anspruch auf ein unveränderlich beizubehaltendes Planungsrecht. Es ist üblich und zulässig, dass Gemeinden nach Jahren oder Jahrzehnten zu neuen planerischen Einschätzungen gelangen, die eine Än-	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
BVerfG, Beschluss vom 21. November 2023, Az. 1 BvL 6/21, Rn. 113, juris Da aufgrund der störfallrechtlichen Vorgaben der Ausschluss der Nutzung der Gebäude für den Betrieb von Arztpraxen nicht erforderlich ist (Ziffer III.1 [red. Anm.: in dieser Tabelle unter 3.3 geführt]) und andere Rechtfertigungen für die geplanten Nutzungseinschränkungen nicht ersichtlich sind, verstößt die ursprüngliche Fassung der Festsetzung gegen Art. 14 Abs. 1 GG. Mit der durch diese Einwendungen geforderten Fassung der Festsetzung würde hingegen das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsinteresse unserer Mandantin gewahrt bleiben.	derung des Planungsrechts erfordern. So ist die Gemeinde sogar aufgefordert, Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung erforderlich ist. Sofern dabei Festsetzungen auf Privatgrund im Sinne der neuen Planungsziele verändert werden, greifen die Regelungen der §§ 39 bis 42 BauGB zu Entschädigungen. Im vorliegenden Fall wäre, da der derzeit im Plangebiet geltende Bebauungsplan deutlich älter als sieben Jahre ist, der § 42 Abs. 3 BauGB einschlägig. Demnach kann die Eigentümer:in eines Grundstücks eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung eines Bebauungsplans die Ausübung der vorhandenen Nutzung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung würde sich dann nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der planbedingten Beschränkungen ergäbe, bemessen. Im vorliegenden Fall sind jedoch entsprechende Wertveränderungen nicht erkennbar. Das Flurstück ist derzeit nur in Teilen mit eher kleinen Hallen und Garagen bebaut. Die Ausweisung als Gewerbegebiet wird nicht ausgenutzt. Dem Augenschein nach könnten die derzeit vorhandenen Nutzungen auch zukünftig ausgeübt werden.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Vor allem aber ermöglicht das zukünftige Planrecht mit dem vorgesehenen urbanen Gebiet auch unter Berücksichtigung des aus Immissionsschutzgründen erforderlichen Nutzungsausschlusses eine deutlich hochwertigere Nutzung als bisher. Eine Grundlage für Entschädigungszahlungen ist mithin nicht gegeben. Dieselbe Einschränkung wäre im Übrigen auch im Bauantragsverfahren auf Grundlage des derzeitigen B-Plans ergangen. Rechtlich unerheblich, aber dennoch erwähnenswert ist, dass die von des Stellungnehmenden in Aussicht genommene Nutzung durch einen nachhaltigen Office Space für Verwaltung und Forschung im urbanen Gebiet zulässig sein wird. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	

Teil B: Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Im Rahmen der parallel zur Öffentlichen Auslegung durchgeführten Behördenbeteiligung (20.11.2023 – 19.12.2023) wurden insgesamt 62 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, davon 6 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 22 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung bzw. dem beauftragten Planungsbüro eingegangen.

a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit flächennutzungs- und/ oder bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 20.11.2023)
2. Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes - WSA Ostsee (Schreiben vom 06.12.2023)
3. Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (Schreiben vom 11.12.2023)
4. TraveNetz GmbH (Schreiben vom 13.12.2023)
5. Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 18.12.2023)
6. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH (Schreiben vom 18.12.2023)
7. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz (Schreiben vom 19.12.2023)
8. Hansestadt Lübeck – Bereich Haushalt und Steuerung (Stellungnahme vom 04.12.2023)
9. Hansestadt Lübeck – Bereich Schule und Sport (Stellungnahme vom 23.11.2023)
10. Hansestadt Lübeck – Gesundheitsamt (Schreiben vom 19.12.2023)
11. Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe Lübeck (Stellungnahme vom 19.12.2023)
12. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz, Abfall, Boden, Wasser (Schreiben vom 19.12.2023)
13. Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), hier Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 19.12.2023)
14. Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr (Stellungnahme vom 03.01.2024)

b) Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihren Stellungnahmen keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht flächennutzungs- und/oder bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben.

15. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.11.2023)

16. Gasunie Deutschland Services GmbH (Schreiben vom 21.11.2023)
17. Handelsverband Nord (Schreiben vom 06.12.2023)
18. TenneT TSO GmbH – Bereich Nord (Schreiben vom 06.12.2023)
19. Hansestadt Lübeck – Soziale Sicherung – Wohnungsbauförderung (Schreiben vom 11.12.2023)
20. Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Stellungnahme vom 12.12.2023)
21. Ministerium für Allgemeine Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur (Schreiben vom 19.12.2023)
22. Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Altstadt/Welterbe/Stadtteilplanung (Schreiben vom 21.12.2023)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Bündelungsstelle Maritime Verkehrstechnik
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR) Abt. 3 Fischerei – Fischereiaufsicht
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein Katasteramt Lübeck
- Seniorenbeirat
- Stadtwerke Lübeck GmbH - Planung und Steuerung
- Vodafone GmbH – Region Nord
- Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände AG 29
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Behindertenbeauftragte/ Behindertenrat Lübeck
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V. (Landesverband)
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
- Maxim Loboda - Vertreter der Jugend Jugendhilfeausschuss Hansestadt Lübeck
- Stadtschülersprecher – Beteiligung Kinder und Jugendliche § 47 f GO

- Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas und Telekommunikation, Post und Eisenbahnen
- Hansestadt Lübeck – Frauenbüro
- Hansestadt Lübeck – SeniorInnenEinrichtungen SIE
- Hansestadt Lübeck – Kurbetrieb Travemünde
- Hansestadt Lübeck – Familienhilfen/Jugendamt
- Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung - Welterbe-Koordinatorin
- Hansestadt Lübeck – Lübeck Port Authority
- Industrie- und Handelskammer zu Lübeck
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Untere Forstbehörde
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Technischer Umweltschutz, Abfallwirtschaft
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung – Abteilung 6 Landesplanung und ländliche Räume
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus SH
- Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – Polizeidirektion Lübeck
- Stadtverkehr Lübeck GmbH
- Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes - WSA Ostsee
- Hansestadt Lübeck – Bereich Soziale Sicherung
- Hansestadt Lübeck – Bereich Feuerwehr
- Hansestadt Lübeck – Bereich Jugendhilfeplanung
- Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege als obere Denkmalschutzbehörde
- Hansestadt Lübeck – Bereich Gebäudemanagement
- Hansestadt Lübeck – Bereich 610.2 - Stadtentwicklung
- Handwerkskammer Lübeck
- Telefonica Germany GmbH & Co. OHG
- Hansestadt Lübeck - Bereich Wirtschaft und Liegenschaften

a) Stellungnahmen mit bebauungs- und/oder flächennutzungsplanrelevanten Inhalten:

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Landeskriminalamt - Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 20.11.2023)		
1.1 Hinweis auf Kampfmitteluntersuchung vor Baubeginn In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse 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. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, 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: kein weiterer Handlungsbedarf* Eine Überprüfung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs auf Kriegsaltlasten wurde durch den Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamtes durchgeführt (siehe Schreiben vom 07.02.2017 – AZ 2016-2445 und 04.09.2019 – AZ 2019-1877). Da die Gültigkeit der vorliegenden Auskunft auf einen Zeitraum von fünf Jahren befristet ist wurde eine erneute Überprüfung der eigentlichen Bauflächen vorgenommen (siehe Schreiben 21.03.2023 – AZ LBA-2023-0590). Da es sich insgesamt um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt, besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition trotzdem nie gänzlich auszuschließen sind. Da Funde allgemein jedoch nicht ausgeschlossen werden können ist vor Beginn jeglicher Tiefbaumaßnahmen eine Untersuchung durch das LKA erforderlich. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	berücksichtigt
Nr. 2 Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes - WSA Ostsee (Schreiben vom 06.12.2023)		
2.1 Aufnahmen von Hinweisen	*Für den B-Plan: Die Hinweise wurden auf der Plankarte im Teil B – Text unter IV. Hinweise aufgenommen.*	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Grundsätzlich keine Bedenken, zur Wahrung der Belange bitte Folgendes in den Bebauungsplan aufnehmen: • Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der Fassung vom 23. Mai 2007 (BGBI. I S. 962) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. • Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. • Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. • Da sich das geplante Vorhaben unmittelbar an der Bundeswasserstraße Kanaltrave befindet, bezieht sich die Forderung, Errichtung von Leuchtreklamen, auch auf die Baustellen-, Objekt- und Außenbeleuchtung. • Weiterhin dürfen am Ufer stehende Schifffahrtszeichen weder verdeckt noch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.	Der nun zusätzlich erfolgte Hinweis, dass Schifffahrtszeichen weder verdeckt noch in Ihrer Funktion beeinträchtigt werden dürfen, wird in der Planzeichnung – Teil B ergänzt. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 3 Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (Schreiben vom 11.12.2023)		
3.1 Allgemeine Informationen und Hinweise Innerhalb des Plangebietes für den aufzustellenden B-Plan und der Änderung des FNP liegen die landeseigenen Flurstücke: Gemarkung St. Jürgen, Flur 10, 256 (6.532 m^2), 255 (72 m^2), 258 (197 m^2). Durch die Festlegung der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ für die o.g. Flurstücke ist künftig eine über die bisherige Stellplatznutzung hinausgehende Bebauung planungsrechtlich zulässig.	*Für den B-Plan: Die positive Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen
3.2 Korrektur des Höhenbezugs in der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung vom 27.07.2023 Wir weisen darauf hin, dass im Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der frühzeitigen Beteiligung unter Punkt 1.1 eine max. zul. Gebäudehöhe von ca. 12 m benannt wird. Im Entwurf zum B-Plan mit Stand 25.09.2023 wird in Bezug auf die Nachbarbebauung und Höhenentwicklung die u.E. passende Höhe 17,50 m über Normalhöhennull festgesetzt. Wir gehen davon aus, dass sich die Angabe in der Tabelle (12 m) auf die Differenz zwischen der Geländehöhe und der Oberkante Gebäude bezogen auf Normalhöhennull handelt und empfehlen eine Korrektur in der Tabelle zur Klarstellung.	*Für den B-Plan: Eine Korrektur des Höhenbezugs ist nicht erforderlich* Die Annahme, dass es sich bei der Angabe von ca. 12,0 m um die tatsächliche Gebäudehöhe (zulässige Höhe über NHN abzüglich der tatsächlichen Geländehöhe) handelt, ist korrekt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ergibt sich aus den Festsetzungen im Bebauungsplan und steht der Abwägung unter 1.1 des Prüf- und Abwägungsberichts zu den frühzeitigen Beteiligungsschritten vom 27.09.2023 nicht entgegen. Eine Korrektur wird für nicht erforderlich angesehen. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 4 TraveNetz GmbH (Schreiben vom 13.12.2023)		
4.1 Hinweise zur Strom-, Wasser, Fernwärmeversorgung, zum Breitbandausbau und Löschwassergrundschutz Im Bereich der öffentlichen Straßen sind Trassen für eine konzessionskonforme Verlegung der Wasserversorgung, Fernwärmeversorgung, Stromversorgung und Breitbandversorgung zu berücksichtigen. Im Bereich des Geh- und Radweges entlang der Welsbachstraße ist entsprechend der Platzbedarf für eine konzessionskonforme Fernwärmeversorgung zu berücksichtigen. Des Weiteren sind die öffentlichen Straßen, inkl. der Nebenbereiche so zu gestalten, dass entsprechend notwendige technisch geforderte Sicherheitsabstände zu anderen Leitungsträgern und Bäumen einhaltbar sind. Dies gilt ebenfalls für geplante und nicht öffentlich gewidmete Wege / Flächen, die jedoch für die Versorgung relevant sind und entsprechend gesichert werden müssen. Ein Löschwassergrundschutz von 96cbm/h über 2h wird berücksichtigt. Eine Gasversorgung ist nicht vorgesehen.	*Für den B-Plan: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind in der Erschließungsplanung zu berücksichtigen.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen
Nr. 5 Naturschutzbeirat der Hansestadt Lübeck (Schreiben vom 18.12.2023)		
1. Zum F-Plan der Hansestadt Lübeck, 131. Änderung		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.1 Vorranggebiete für PV ausweisen Angesichts der großen Bedeutung der Photovoltaik für die Nutzung regenerativer Energien sollte die Flächennutzungsplanung in Lübeck grundsätzlich Vorranggebiete für den PV-Einsatz ausweisen. Dies unterstützt die klimaschutzfachlichen Planungen der Hansestadt nachhaltig und ermöglicht den qualifizierten Ausbau dieser Energiegewinnung unter planungssicheren und für die Bevölkerung transparenten Aspekten. Für den Naturschutz, die Biodiversität und den biologischen Klimaschutz in der Gesamtheit ist die Definition entsprechender Vorrangflächen nach qualifizierter fachlicher Prüfung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes eine fachlich wichtige Voraussetzung, die zudem auch planungsvereinfachend wirkt. Diese entsprechend Voraussetzung sollte in Lübeck über den F-Plan sehr zeitnah geschaffen werden. In diesem Zusammenhang bittet der Naturschutzbeirat bereits im Rahmen der F- Planung den Hinweis auf eine grundsätzliche Festsetzung in der B-Planung bezüglich der Verpflichtung zur Nutzung der PV auf geeigneten Gebäuden für Gewerbe, Wohnen etc., Verkehrsflächen und sonstigen geeigneten Versiegelungsflächen aufzunehmen.	*Die allgemeine Anregung zur Ausweisung von Vorranggebieten für PV-Nutzung ist im Zuge der FNP-Neuaufstellung aufzugreifen.* Der Begriff der Vorranggebiete stammt aus der Raumordnung des Landes. Diese dienen bei raumbedeutsamen Planungen dazu, andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet auszuschließen, soweit diese mit der vorrangigen Funktion, Nutzung oder den Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Die Landesregierung sieht allerdings im Landesentwicklungsplan (LEP) bzw. den Regionalplänen keine Ausweisung von Eignungs- oder Vorrangflächen für Solarenergie vor, wie sie aus der Windkraftplanung bekannt sind. Für Solar-Freiflächenanlagen können im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen dargestellt werden. Die Steuerungswirkung derartiger Flächendarstellungen für die Ansiedlung großflächiger PV-Anlagen im Außenbereich ist als eher gering zu werten, da diese (u.a. aufgrund der zunehmenden Privilegierungsspielräume) keine Ausschlusswirkung entfalten können. Eine Berücksichtigung von Flächen im Innenbereich wird sowohl durch das Innenentwicklungsgebot des §1 Abs. 5 BauGB als auch durch den entsprechenden Grundsatz der Raumordnung (4.5.2 2G) gewürdigt; eine verpflichtende Nutzung der PV auf Parkplätzen und geeigneten Gebäudedächern wird über die §§ 10 und 11 Energiewende- und Klimaschutzgesetz (EWKG SH) geregelt. Weitergehende kommunale Regelungen sind denkbar, aber nicht Gegenstand des hier diskutierten Bebauungsplanverfahrens.	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
5.2 Prüfung und Darstellung der Flächenversiegelung In der 131. Änderungsplanung wird ausgesagt, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch gegenüber dem Vorbestand nicht erfolgt. Dies ist bezüglich der Flächenversiegelung konkret zu überprüfen und darzustellen (s.u. Stellungnahme zum B-Plan). Sofern die Versiegelung von Flächen im Plangebiet durch die Bebauung im Vergleich zum aktuellen Zustand abnimmt, begrüßt der Naturschutzbeirat dies als zukunftsweisend. Der Ersatz der aktuellen Bebauung durch eine nachhaltig gestaltete verdichtete Wohnbebauung wird grundsätzlich begrüßt.	*Eine detaillierte Flächenprüfung/-bilanzierung erfolgt auf Ebene des Bebauungsplans.* Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird die Art der Bodennutzung gemäß der städtebaulichen Zielsetzung festgelegt. Erst auf Ebene des Bebauungsplans werden konkrete Vorgaben u.a. zu Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Auf Ebene des Bebauungsplans wird die Flächenversiegelung im Bestand und durch die Überplanung dargelegt.	zur Kenntnis genommen
2. Zum B-Plan 02.14.00 – Geniner Ufer/Welsbachstraße -		
5.3 Festsetzung einer PV-Nutzungspflicht Der Naturschutzbeirat befürwortet und unterstützt grundsätzlich den Einsatz der Photovoltaik (PV) zur Gewinnung regenerativer Energie. Für die PV sind vorrangig Flächen zu nutzen, die kein wichtiges Potenzial für den biologischen Klimaschutz und den Naturschutz aufweisen. Dazu zählen vorrangig befestigte Bestandsflächen, Parkplätze sowie Flächen an und auf Bestandsgebäuden sowie auch Freiflächen in biologisch, hydrologisch, klimatisch und bodenfachlich unproblematischer Situation.	*Eine PV-Nutzungspflicht wird nicht vorgegeben* Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen den Einsatz von Photovoltaik dahingehend, dass Überschreitungsmöglichkeiten der Gebäudehöhe für die entsprechenden Anlagen aufgenommen wurden (textliche Festsetzung 11.2). Eine Verpflichtung zum grundsätzlichen Einsatz von Photovoltaik-Anlagen auf geeigneten Gebäuden kann durch Festsetzungen im Bebauungsplan vorbereitet werden. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB können bestimmte bauliche Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom,	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Entsprechende Flächen sind auch im Bereich des aktuellen B-Plans in großer Zahl vorhanden. Eine Nutzung regenerativer Energien und hier speziell der PV soll im Plangebiet nicht nur ermöglicht, sondern grundsätzlich ganz konkret und mit definierten Mindestanteilen auf Gewerbe-, Verkehrs-, Wohn- und sonstigen Flächen in einem angemessenen Umfang festgesetzt werden. Die Festsetzung einer PV-Nutzung im B- Plangebiet vermindert den Nutzungsdruck auf landwirtschaftliche und ökologisch wertvolle Flächen im Außenbereich nachhaltig.	Wärme oder Kälte bei der Errichtung von Gebäuden festgesetzt werden. Bei der angestrebten Wärmewende und die Umstellung des derzeit durch fossile Energieträger dominierten Wärmesektors auf eine klimaneutrale Wärmebereitstellung stellen Wärmepumpen derzeit eine Schlüsseltechnologie dar. Hierdurch steigt jedoch der Nutzungsdruck auf die Dachflächen. Im Geschosswohnungsbau müssen Wärmepumpen, Abluftanlagen aus den Wohnungen, Aufzugsanlagen, Dachbegrünung etc. auf den Dachflächen positioniert werden. Nach derzeitiger Planung soll die Wärmeversorgung der Gebäude mittels Luft-Wasser-Wärmepumpen erfolgen. Diese werden auf den Flachdächern installiert, haben im vorliegenden Fall eine Höhe von mindestens 3,5 m und müssen aufgrund technischer Anforderungen sowie der Anforderungen an den Schallschutz z.T. unterschiedlich ausgerichtet zueinander angeordnet werden. Aus diesen Gründen ist derzeit nicht kalkulierbar, wieviel Dachfläche für das Aufstellen von PV-Anlagen verbleibt. Zumal diese auch nicht von anderen technischen Aufbauten verschattet werden dürfen. Aus diesem Grund wird von einer verpflichtenden PV-Vorgabe für den Geschosswohnungsbau im WA, MU 1 sowie MU 2 abgesehen, ebenso von vertraglichen Regelungen, um die Konzeptfindung nicht einzuschränken. Beim Neubau von Nichtwohngebäuden sowie bei der Renovierung von mind. 10 % der Dachflächen solcher Bestandsgebäude ist eine Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen bzw. Solarthermieanlagen gemäß Energiewende- und Klimaschutzgesetzt Schleswig-Holstein (EWKG) vorgegeben.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Dieses betrifft Bauvorhaben auf den Gemeinbedarfsflächen, in den GE-Gebieten sowie im MU 3.	
5.4 Bilanzierung der Flächenversiegelung Zur konkreten Erfassung der Flächenversiegelung ist jeder B-Plan als Grundvoraussetzung mit einem Bilanzierungswert zu versehen, der die Flächenversiegelung des Plans insgesamt beschreibt und für eine statistische Kontrolle und Auswertung der Flächenversiegelung heranzuziehen ist. Die Bilanzierung der Flächenversiegelung ist mit den Angaben zur sonstigen Flächenbilanz darzustellen. Der Bilanzierungswert ist zwingend erforderlich, um die für Schleswig-Holstein und die Bundesrepublik geforderte Zielsetzung des Flächensparens wirksam zu verfolgen und nachzuweisen. Dies liegt im überragenden öffentlichen Interesse und dieses sollte nicht durch Unterlassung der konsequenten Bilanzierung unterlaufen werden. Das Verfahren bittet der Naturschutzbeirat mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.	*Die Bilanz der Flächenversiegelung im Plangebiet ist ausreichend dargestellt* Das vorliegende Vorhaben, welches die Revitalisierung bestehender, vollversiegelter Gewerbeflächen beinhaltet, entspricht dem Grundsatz die künftige Flächenneuversiegelung zu reduzieren. Hinsichtlich des angeregten Monitorings des gesamten Flächenverbrauchs in der Hansestadt Lübeck sind zunächst das Verfahren und die Zuständigkeiten abzustimmen. Eine umfangreiche Bilanzierung ist den Unterkapiteln 6.2.4a und 6.2.4b des Umweltberichts zu entnehmen. In einem ersten Schritt wurde dazu auf Grundlage der vorhandenen Planwerke (B-Plan 02.67.01 und Biotopkartierung) die Versiegelung erfasst, die bereits durch den Bestand vorliegt. In einem zweiten Schritt wurde die durch den B-Plan vorbereitete Versiegelung anhand von Flächengrößen und Grundflächenzahlen ermittelt. Im Ergebnis ist festzustellen, dass durch die Planung im Vergleich zum Bestand eine Entsiegelung von Fläche vorbereitet wird. Eine Beanstandung dieser Vorgehensweise wurde im Rahmen der Beteiligung durch die UNV nicht geltend gemacht.	nicht berücksichtigt
5.5 Minimierung versiegelter Flächen, insb. durch ÖPNV-Anbindung sowie Verringerung von Parkplatzflächen und Errichtung eines Quartiersparkhauses	*Keine weitere Minimierung versiegelter Flächen.* Die Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung des städtebaulichen Konzepts, der verschiedenen Nutzungsansprüche	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Der Naturschutzbeirat bittet um Überprüfung und Minimierung der in der Planung vorgesehenen Versiegelungsflächen und hier insbesondere der weiteren Minimierung der versiegelten Verkehrsflächen. Das Plangebiet ist optimiert an den ÖPNV anzubinden um hinreichende Alternativen zu einem flächenfressenden Verkehrsflächenangebot, das dem Naturschutz und biologischen Klimaschutz entgegenwirkt, zu schaffen. Bezüglich der vorgesehenen Fahrzeug-Parkflächen wird dringend gebeten, deren Anzahl weiter zu beschränken und die Möglichkeit eines Quartiersparkhauses zu prüfen, welches eine deutliche Flächenoptimierung erreichen könnte und zudem eine optimierte PV-Nutzung ermöglicht. Der bauliche, naturschutz- und umweltfachliche Aspekt eines Quartiersparkhauses gegenüber zu vermeidenden Tiefgaragenlösungen ist darzulegen und zu bewerten, soweit ein Verzicht erfolgen soll, ist dies konkret zu begründen.	und der gesetzlichen Anforderungen bereits optimiert. Um den individuellen Pkw-Verkehr zu reduzieren wird die ÖPNV-Anbindung künftig verbessert (neue Haltestellen, Andienung in beide Fahrtrichtungen). Der Bau einer Quartiersgarage wurde im Anfangsstadium des Verfahrens diskutiert. Da auf den Flächen im Plangebiet umfangreiche Altlastensanierungen verbunden mit einer Auskofferung des Bodens erforderlich sind und vor dem Hintergrund einer verdichteten und flächensparenden Bauweise wurde der Tiefgaragenlösung Vorrang gegeben. Zudem stellen Tiefgaragen eine gestalterisch ansprechendere Lösung dar, große Teile der Tiefgaragen befinden sich unterhalb der ohnehin durch Gebäude, Terrassen, Zuwegungen etc. versiegelten Flächen. Darüber hinaus wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 6.6 eine dauerhafte Begrünung nicht überbauter Bereiche oberhalb von Tiefgaragen mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 50 cm, mit Ausnahme von Wegeflächen, Flächen von Nebenanlagen, Fahrradstellplätzen, Spielplatzflächen und Terrassen festgesetzt. Diese ebenerdig begrünten und daher, anders als Dächer von Quartiersgaragen, besonders zugänglichen Flächen können zudem als erweiterte private bzw. halböffentliche Gartenbereiche genutzt werden.	
5.6 <u>Konkrete Aussagen zur Wärmeversorgung sowie Anschluss- und Benutzungszwang aufnehmen</u> Der B-Plan muss konkrete Aussagen zur Planung der zu-	*<u>Die Energieversorgung des Quartiers befindet sich noch in der Abstimmung</u>* Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Ener-	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
künftigen Wärmeversorgung (z.B. Nah-/Fernwärme – Konzept) enthalten und ggf. eine ab einem Zeitpunkt festzusetzenden Anschluss- und Benutzungszwang hinweisen. Ein derartiges für die Grundstücksnutzung wichtiges Konzept muss den NutzerInnen von Anbeginn bekannt sein und Standorte für die erforderliche Infrastruktur vorsehen. Dadurch werden auch bezüglich des Belanges Naturschutz der Flächenverbrauch, die Flächenversiegelung und die Emissionen mit ihren Eingriffen in Natur und Landschaft minimiert. Mit den umliegenden intensiven Verwaltungsnutzungen ist das neue Gebiet geradezu prädestiniert für eine optimierte (Wärme-) Energieversorgung, die definitiv Abstand von Einzelversorgungen der Gebäude nimmt. Dieser Aspekt ist vertieft zu untersuchen und in hoher Priorität in der Planung zu berücksichtigen.	giekonzept erstellt, welches verschiedene Optionen der Wärmeversorgung des Quartiers darlegt. Dabei gehen aus den bisherigen Erkenntnissen der Lebenszykluskostenbetrachtungen die Konzepte mit Luft-Wasser-Wärmepumpe am vorteilhaftesten hervor. Derzeit wird unabhängig davon eine Versorgung des Bereichs um die Welsbachstraße mit Fernwärme durch den örtlichen Versorger angestrebt. Ob und ab wann eine Versorgung mit Fernwärme zum Tragen kommen kann, ist noch nicht geklärt. Von daher ist eine abschließende Festlegung derzeit noch nicht möglich und erfolgt erst in der weiteren konkreten Objektplanung. Für einen Anschluss- und Benutzungszwang bedarf es einer kommunalen Satzung, welche in Lübeck noch nicht vorliegt. Den noch zu erarbeitenden Inhalten kann nicht vorgegriffen werden.	
5.7 Festsetzung eines Bauverbotes im Grundwasser Ein Bauen in der grundwassergesättigten Bodenzone bittet der Naturschutzbeirat durch entsprechende Festsetzung auszuschließen. Dies gilt ganz besonders auch für die schadstoffbelasteten Bereiche. Die damit verbundenen und schwer überwachbaren Belastungen und Risiken für Natur und Umwelt u.a. in Bezug auf das Grundwasser und Austrag in Oberflächengewässer und Boden sind komplett unnötig und lassen sich konsequent vermeiden.	*Ein entsprechendes Bauverbot wird nicht festgesetzt* Das Vorhaben ist mit der unteren Wasserbehörde sowie der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Belange sind somit ausreichend gewahrt.	nicht berücksichtigt
5.8 Ansteigende Nutzung / Freizeitnutzung im Uferbereich der Trave – FFH-Bezug	*Der graduellen Steigerung sich aufhaltender Menschen sind*	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Durch die deutliche Zunahme der im Plangebiet wohnenden Menschen wird sich in eindeutig absehbarer Folge der Nutzungsdruck (insbes. Freizeitnutzung, Haustiere etc.) auf das Traveufer und den angrenzenden Geländestreifen auch traveaufwärts erheblich erhöhen. Dieser Aspekt ist weder im Textteil noch in der FFH-Vorprüfung ausreichend bearbeitet. Die durch den stark zunehmenden Nutzungsdruck entstehenden Risiken für das FFH- Gebiet und den Artenschutz sind herauszuarbeiten und zu bewerten. Es sind Maßnahmen zur Verhinderung/Minderung von Störungen zu planen und umzusetzen.	*keine konkreten artenschutzrelevanten Wirkungen zuzuordnen.* Zunächst ist festzuhalten, dass es sich bei dem Geniner Ufer in dem Abschnitt zwischen Possehlstraße und der Straße Bei der Gasanstalt i.W. um eine gewidmete Verkehrsfläche handelt, die in Großteilen versiegelt ist, als (gewerbliche) Erschließung dient und auf der in den Randbereichen immer wieder (wild) geparkt wird. Die derzeitige regelkonforme Nutzung der Wege, Parkplätze und anderen gewerblichen und sonstigen Einrichtungen ist offenbar verträglich mit der derzeit vorgefundenen Fauna. Die sich dort bewegenden Fußgänger, Radfahrer und Kraftfahrer führen augenscheinlich nicht zu Störungen, die das Gebiet entwerten. Im Zuge der Errichtung des neuen Wohnquartiers kann die Erschließung geändert und das Geniner Ufer zwischen Planstraße 1 und der Straße Bei der Gasanstalt zugunsten einer öffentlichen Grünfläche entwidmet werden. Baumpflanzungen und die Ansaat von naturnahen Blühstreifen werden vorgegeben. Zusätzlich sollen Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche geschaffen werden. Eine hierdurch messbare Erhöhung des Nutzungsdruckes auf das Geniner Ufer ist jedoch nicht seriös zu prognostizieren. Die Nutzung der Uferbereiche ist bereits heute durch Spaziergehende, Hundehaltende, Angelnde, Modellbootfahrende etc. zu allen Tages- und Jahreszeiten gegeben. Ein neu entstehendes Wohngebiet mit ruhebedürftigen Anwohnern kann	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	eine angrenzende öffentliche Grünfläche im Gegensatz zu einem unternutzten Gewerbegebiet und „wilder“ sowie nächtlicher Freizeitnutzung potenziell auch beruhigen. Zudem sind Haustiere wie bspw. Hunde und Katzen für das naturferne Ufer der Kanaltrave als unproblematisch zu bewerten. Wenn durch eine vermehrte Personenzahl eine Ausdehnung der Störzeiten und/ oder der gestörten Fläche erfolgt, kann es zu zusätzlichen Störungen von Vögeln und anderen Tieren kommen. Das wäre der Fall, wenn durch die Verwirklichung der Planungen nicht nur einfach mehr Besucher aufträten, sondern diese Besucher auch zusätzliche Flächen und/ oder Tageszeiten in störender Weise nutzen würden. Dies ist hier nicht gegeben. Auf den Umstand des Nutzungsdrucks wird in Kapitel 6.2.8b (Umweltbericht) hingewiesen, die Zusammenhänge dort entsprechend dargestellt und bewertet. Nachteilige Auswirkungen werden durch eine naturnähere Gestaltung des Ufers, die Schaffung von Ruhezonen, den Erhalt von Bäumen und den Ausschluss von Beleuchtung vermindert. Weitere Maßnahmen zur Verhinderung/Minderung werden als nicht erforderlich gesehen. Zum Thema Störungen werden in Kapitel 3.4 „Fischotter“ der FFH-Vorprüfung klare Aussagen zu einer Erhaltungsziel-Art des FFH-Gebietes „Travetal“ gemacht. Unter den Erhaltungszielarten sind keine weiteren störungsempfindlichen Arten (Kap. 5.1.2) aufgeführt. Vögel gehören nicht zu den Erhaltungszielen. Die am Geniner Ufer vorhandenen Vogelarten	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	sind im Siedlungsbereich verbreitet und nicht empfindlich gegenüber Störungen.	
5.9 Auswirkungen durch erhöhten Nutzungsdruck auf das FFH-Gebiet darlegen Nach der derzeitigen Planung rückt die Bebauung besonders im südwestlichen Teil sehr stark an das FFH-Gebiet heran. Es ist u.a. in der FFH-Verträglichkeitsprüfung konkret darzulegen, nachzuweisen und bei der Realisierung sicher zu stellen, dass diese Nähe durch Nutzungsdruck, Freizeitverhalten, Beleuchtung, freilaufende Haustiere etc. keine negativen Folgen und Risiken für das FFH-Gebiet entfaltet. Soweit dies nicht sicher gelingt, ist der Abstand zum FFH-Gebiet zu vergrößern.	*Eine Ergänzung der FFH-Verträglichkeitsprüfung ist entbehrlich* Das befestigte und vegetationsarme Ufer ist bereits heute kein relevanter Lebensraum für Tiere, die empfindlich gegenüber Katzen und Hunden wären. Ein um 10 -100 m größerer Abstand würde ohnehin Besuche freilaufender Haustiere (Katzen und Hunde) am Ufer nicht vermindern, da "gefährliche“ frei herumlaufende Hunde und Katzen mobil sind. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes umfassen außer dem Fischotter keine Arten, die von Hunden oder Katzen beeinträchtigt werden könnten. Hinsichtlich des Themas Beleuchtung ist festzuhalten, dass diese durch die Aufhebung der Straße im Uferbereich sogar deutlich vermindert. Durch die textliche Festsetzung Nr. 6.10 wird eine Beleuchtung entlang das Uferbegleitenden Wanderweges sogar ausgeschlossen. Eine Ergänzung der FFH-Verträglichkeitsprüfung wird daher für entbehrlich erachtet.	nicht berücksichtigt
5.10 Monitoring der Umweltschutzmaßnahmen unzureichend Die Hinweise zum Monitoring bezüglich der Umweltschutzmaßnahmen sind nicht ausreichend. Im Rahmen eines Monitoringkonzeptes sind die Umsetzung von Maßnahmen und	*Vertragliche Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen, keine Konkretisierung von Monitoringmaßnahmen auf B-Plan-Ebene* Die Umsetzung der Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Die sachgerechte Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
deren dauerhafte Überwachung konkret darzustellen, zu dokumentieren und fortzuschreiben.	und über den städtebaulichen Vertrag sowie den Erschließungsvertrag mit der Entwicklungsgesellschaft gesicherten Ausgleichsmaßnahmen ist im Zuge der Vertragskontrolle zu überprüfen. Darüber hinaus sind nicht alle Maßnahmen, die grundsätzlich durch einen Bebauungsplan ausgelöst werden und die Auswirkungen auf die Umwelt haben in Form eines Monitorings zu überwachen. Vielmehr ist im Rahmen der Planumsetzung sicherzustellen, dass schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden und die Ausführung entsprechend der gesetzlichen Regelungen verläuft.	
5.11 Altlasten- u. Schadstoffrisiken bewerten und mindern; FFH-Bezug Im Zusammenhang mit dem umfänglich erkannten erheblichen Altlasten-/Altstandortrisiko ist die unmittelbare Nähe zum FFH-Gebiet umfassend konkret u.a. bei der FFH-Verträglichkeitsprüfung zu berücksichtigen. Dies gilt auch für die Besorgnis, dass bei Untersuchungs-, Dekontaminations- und Sanierungsmaßnahmen schädliche Stoffe in den Wasserkörper der Trave bzw. die Luft und den Boden gelangen könnten. Dies fehlt derzeit. Die überschlägige Gefährdungsabschätzung stellt erhebliche Belastungen und Schadstoffgehalte in Böden und Grundwasser fest und verneint dabei eine Gefährdung des Menschen. Aussagen zur Gefährdung weiterer Organismen und biologischer Schüttgüter fehlen hingegen. Insbesondere sind entsprechende Risikoabschätzungen zu Biotopen,	*Mit der Planumsetzung ist eine weitreichende Altlastensanierung des Gewerbestandorts verbunden, keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets, Minderungsmaßnahmen erfolgen im Zuge der Planumsetzung.* Im Zuge der Planumsetzung und damit einhergehender Sanierungsmaßnahmen (u.a. durch Bodenaushub) sind entsprechend der gesetzlichen Anforderungen geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen zu treffen, um nachteilige Beeinträchtigungen von Boden und Grundwasser zu vermeiden. In diesem Zusammenhang ist sicherzustellen, dass vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen und Rückbauarbeiten die vorhandenen Gutachten ausgewertet werden und die Arbeiten auf die Kontaminationshypothese entsprechend angepasst und mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt zu begleiten und zu dokumentieren sind. Entsprechende Regelungen sind im Bebauungsplan enthalten und werden zudem vertraglich abgesichert.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
freien Gewässerkörpern und dem FFH-Gebiet nicht dargelegt und nachzuholen.	Das Vorhandensein von Altlasten und ebensolchen Verdachtsflächen stellt derzeit den Status Quo im Plangebiet dar. Eine Behebung dieser umweltbelastenden Missstände führt zu einer Verbesserung der Situation mit positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Mensch sowie weiterer Organismen und biologischen Schutzgüter. Die Vorschriften, die zum Schutz des Menschen gelten sind so weitgehend, dass hierdurch das FFH-Gebiet genauso geschützt ist. Grundlage für Maßnahmen zur Ermittlung und Sanierung von Altlasten sind das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Schadstoffeinträge bspw. durch Unfälle können höchstwahrscheinlich vermieden werden, sind aber nie gänzlich auszuschließen und in ihrer Menge auch nicht abschätzbar. Die eventuell auftretenden Mengen wären jedoch absolut und vergleichsweise gering und können durch Rettungsmaßnahmen vermindert werden. Eine Beeinträchtigung des FFH-Gebiets ist somit insgesamt nicht zu erwarten.	
5.12 Hochwasserproblematik und verminderter Retentionsraum Die erkannte Hochwasserproblematik ist im Rahmen der FFH-Verträglichkeit der aktuellen Bauleitplanung auch unter dem Gesichtspunkt ansteigender Spitzenhochwässer und ggf. geplanter Veränderungen am Profil und Querschnitt im unteren Travelauf (Vertiefungen etc.) konkret zu betrachten.	*Entsiegelung von Flächen und Schaffung neuer Retentionsräum durch Planumsetzung.* Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage im Hochwasserrisikogebiet auch im derzeitigen Zustand von einer Hochwasserproblematik betroffen, so dass ein Austrag von Schadstoffen bei Überflutungsereignissen bereits jetzt möglich ist.	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Beim erhöhten Aufstau in die Trave einfließenden Wassers ist ein Austrag von Schadstoffen in das FFH-Gebiet, die Wasserkörper und den Boden durch geeignete Maßnahmen auszuschließen. Dies fehlt derzeit. Durch geplante Aufschüttungen in größerem Umfang wird der für Überflutungen zur Verfügung stehende Retentionsraum in einem Hochwasserrisikogebiet eingeschränkt. Es ist darzulegen, welche Auswirkungen und Risiken dies für das FFH-Gebiet und Natur und Landschaft insgesamt im betroffenen Wirkbereich bedeutet. Grundsätzlich ist die Beschränkung von Retentionsräumen naturschutzfachlich negativ zu beurteilen.	Durch die Planumsetzung kommt es zu einer deutlichen Verbesserung der bisherigen Situation. Dazu führen insbesondere die Sanierung bzw. ggf. Sicherung von Altlasten und ebensolcher Verdachtsflächen. Über zu installierende Grundwassermessstellen können Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Verunreinigungen nach der Sanierung erkannt werden und umgehend Maßnahmen eingeleitet werden. Entsprechende Regelungen sind im Städtebaulichen Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft enthalten. Zudem erfolgt im Plangebiet eine Entsiegelung von Flächen (rd. 8.500 qm), was v.a. für das Schutzgut Boden positiv zu bewerten ist. Hinzu kommt eine Freiraumgestaltung, die u.a. wassergebundene Wegedecken berücksichtigt und neue Retentionsräume (u.a. 50 cm Substratschicht auf den nicht überbauten Tiefgaragenflächen - grüne Innenhöfe, s. Festsetzung 6.6) schafft. Zudem ist im Rahmen der Ausführungsplanung durchaus vorgesehen, dass Tiefgaragenbereiche geflutet werden, wobei etwaige Technikräume entsprechend abgeschottet und somit gesichert werden. Entsprechende Regelungen/Hinweise werden in den Kaufverträgen mit der Entwicklungsgesellschaft verankert. Die Maßnahmen zum Hochwasserschutz wurden mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH abgestimmt.	
5.13 Beachtung diverser Aspekte und die Umsetzung entsprechender Maßnahmen	*Die Hinweise und Maßnahmen werden teilweise berücksichtigt.*	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
In Ausführung des Managementplanes für das FFH-Gebiet und des lokalen Ausgleichs ist der Traveuferbereich an geeigneten Stellen so umzugestalten, dass ein naturnahes Gefüge von Strukturvielfalt und Ruhe- und Rückzugsräumen für die besiedelnden Arten ermöglicht wird.	Im Bereich des Ufers wird eine extensive Flächenbewirtschaftung unter Erhaltung des vorhandenen Baumbestands durch textliche Festsetzung vorgegeben. Darüber hinaus werden Ruhezonen für den Fischotter geschaffen und Baumpflanzungen festgesetzt. Zur Einsaat auf der öffentlichen Grünfläche des Geniner Ufers wird Regiosaatgut vorgegeben. (Vgl. textliche Festsetzungen 6.7, 6.8, 9.3).	*bereits berücksichtigt*
Dem ist auch bei einer naturnahen Gestaltung und Linienführung des Uferweges sowie bei Pflanzungen und eingebrachtem standortgerechtem Saatgut Rechnung zu tragen. Insgesamt ist eine positive Entwicklungsmöglichkeit des FFH-Gebietes aktiv anzustreben.	Die gewählte lineare Linienführung des Uferwegs widerspricht nicht einer naturnahen Gestaltung des Bereichs. Der Uferweg ist Bestandteil übergeordneter Rad-/ Wanderwege und sollte auch diesen Anforderungen Rechnung tragen. Es werden Ruhezonen für den Fischotter geschaffen und Baumpflanzungen festgesetzt. Zur Einsaat der Flächen wird Regiosaatgut vorgegeben.	*bereits berücksichtigt*
Die Ausgleichsmaßnahmen sind dauerhaft zu überwachen und in der Wirksamkeit sicherzustellen. Dies ist (z.B. mittels Monitoringkonzept) dauerhaft umzusetzen und zu dokumentieren.	Die Umsetzung der Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen wird über den städtebaulichen Vertrag gesichert. Die sachgerechte Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten und über den städtebaulichen Vertrag sowie den Erschließungsvertrag mit der Entwicklungsgesellschaft gesicherten Ausgleichsmaßnahmen ist im Zuge der Vertragskontrolle zu überprüfen.	*teilweise berücksichtigt*
Eine nächtliche Beleuchtung des Uferweges und ufernaher Infrastruktur ist zu unterlassen.	Eine Beleuchtung des Uferweges ist durch die Festsetzung 6.10 bereits ausgeschlossen.	*berücksichtigt*
Die öffentlichen Flächen im Plangebiet sind unter Ausschluss von Pflanzenbehandlungsmitteln in Abstimmung mit	Durch die textliche Festsetzung 6.7 ist auf 50% der öffentli-	*teilweise berücksichtigt*

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
der UNB extensiv und naturnah zu unterhalten. Für die Nutzung der Privat- und Gewerbeflächen sind diesbezüglich geeignete Vorgaben / Festsetzungen mit der UNB abzustimmen.	chen Grünfläche (exkl. Wege- und Spielplatzflächen) eine extensive Pflege gesichert, da die Grünfläche den Übergang von der Wohnbebauung zu der Trave darstellt. Der Einsatz von Mitteln obliegt dem bewirtschaftenden Bereich auf allen Flächen der HL gleich. Es gelten die gesetzlichen Vorschriften. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Gewerbeflächen und der geplanten parkartigen Gestaltung der Privatflächen ist eine extensive Bewirtschaftung nicht vorgesehen. Die Entscheidung darüber obliegt den Eigentümern. Darüber hinaus wird der Anteil an extensive begrünten Flächen innerhalb des Plangebiets als ausreichend erachtet.	
Die zukünftigen NutzerInnen des beplanten Gebietes sind von Anbeginn angemessen und nachweislich über die Bedeutung und die Handlungsnotwendigkeiten bezüglich des FFH-Gebietes zu informieren (Festsetzung bzw. Information im Vertrag).	Öffentlichkeitsarbeit zum Schutz der Natur wird begrüßt, kann jedoch nicht über das Bebauungsplanverfahren angestoßen werden. Sinnvoll ist eine stadtweite Aktion zur Information.	*nicht berücksichtigt*
Nr. 6 Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH (Schreiben vom 18.12.2023)		
6.1 <u>Aufnahme eines Hinweises zu küstenschutzrechtlichen Bauverbotsregelungen</u> In Anbetracht der Tatsache, dass die Anforderungen an den Küstenschutz durch den steigenden Meeresspiegel auch zukünftig einem ständigen Wandel unterliegen werden, empfehle ich den nachfolgenden Passus zur Klarstellung	*<u>Für den B-Plan: Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt.</u>* Die positive Rückmeldung zu den getroffenen Maßnahmen zur Minderung der Hochwasserrisiken wird zudem zur Kenntnis genommen. Der Hinweis wird in der Begründung ergänzt. *<u>Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz</u>*	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
der derzeitigen rechtlichen Situation als nachrichtlichen Hinweis in den Textteil aufzunehmen. „*Die küstenschutzrechtlichen Bauverbotsregelungen für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6LWG)."* Der aktuelle Referenzwasserstand für den Bereich der südlichen Lübecker Bucht (Travemünde) liegt gemäß Generalplan Küstenschutz 2022 bei NHN + 2,55 m. Im Bereich des Traveufers ist zudem nicht mit Wellenbewegungen zu rechnen, die mit Seegang vergleichbar sind. Gegenwärtig ist bei einer Mindesthöhe von NHN + 3,50 m OKFF für Aufenthaltsräume daher eine ausreichende Minderung der Hochwasserrisiken anzunehmen.		
6.2 <u>Hinweis zu notwendigen Schutzmaßnahmen</u> Bei der Umsetzung von Vorhaben in gefährdeten Bereichen bestehen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen.	*<u>Für den B-Plan: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</u>* *<u>Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 7 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Technischer Umweltschutz, Immissionsschutz (Schreiben vom 19.12.2023)		
7.1 Erhebliche Bedenken zum Immissionsschutz Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen zu o.g. Vorhaben erhebliche Bedenken. Aufgrund der schalltechnischen Prognose der Firma ALN mit der Projektnummer ALK2170.21582023 G/V/Sp - 3 in der ein Beurteilungspegel für die Einsatzfahrten der Feuerwache 2 von bis zu 97 dB(A) prognostiziert ist sowie der hohen Anzahl an Einsatzfahrten mit Sondersignal (8000 /a) wird mind. von der Wohnnutzung im Teilgebiet MU 1 um die Planstraße 3 dringend abgeraten.	*Für den B-Plan: Der beschriebe Lärmkonflikt besteht aufgrund der Lichtsignalanlage/ Vorrangschaltung für die Feuerwehr nicht.* Im Zusammenhang mit dem vorhandenen und künftig (durch Neubau) weiterhin bestehenden Feuerwehrstandort wurde ein Maximalpegel (bei kurzzeitigem Auftreten des Martinshorns) von 97 dB(A)) errechnet. Bei diesem Wert handelt es sich um eine kurzzeitige Geräuschspitze, die in rund 23 m Entfernung an der nächstgelegenen Baugrenze prognostiziert wird. Durch die Tatsache, dass damit die sog. Zumutbarkeitsschwelle von 95 dB(A) geringfügig um 2 dB(A) überschritten wird, sind entsprechende Maßnahmen erforderlich (hier: Beibehaltung und Erhalt der Ampelanlage mit Vorrangschaltung bei Einsatzfahrten), um den Einsatz von Martinshörnern zu vermeiden. Ohnehin sind durch die Festsetzungen 8,1, 8.2 und 8.3 entsprechende Vorkehrungen zum Lärmschutz erforderlich. Vor diesem Hintergrund wird eine Anpassung der Planung als nicht erforderlich angesehen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigt
7.2 Keine Bedenken zum Störfallschutz Dezernat 73 wurde auf Grund des an das Plangebiet grenzenden Störfallbetriebes mit eingebunden und äußert keine Bedenken, so lange I. 1.2 Abs. 5 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs (Im Teilgebiet MU 3 sind	*Für den B-Plan: Die Zustimmung zu den getroffenen Maßnahmen hinsichtlich Störfallschutz wird zur Kenntnis genommen.* *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Wohnungen, öffentlich genutzte Räume und Anlagen sowie Gebäude, Räume und Anlagen mit Publikumsverkehr, wenn in diesen nicht nur gelegentlich Besucher empfangen werden, die der zu besuchenden Person zuzuordnen sind, unzulässig.) unverändert bleibt.		
Nr. 8 Hansestadt Lübeck – Bereich Haushalt und Steuerung (Stellungnahme vom 04.12.2023)		
8.1 Keine Bedenken, Finanzielle Auswirkungen beziffern, Haushaltsmittel rechtzeitig einwerben Seitens des Bereichs Haushalt und Steuerung der Hansestadt Lübeck werden keine Bedenken erhoben und die Vorlage in dem derzeitigen Planungsstand zur Kenntnis genommen, da die konkreten finanziellen Auswirkungen aktuell noch nicht vollständig bezifferbar sind. Sobald dieses im Rahmen der Umsetzung der Planung der Fall ist, sollten erforderliche Haushaltsmittel rechtzeitig im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben eingeworben werden, ggf. im Rahmen der dann vorzunehmenden Prioritäten. Eine Aufnahme in den Finanzplan / das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.	*Für den B-Plan: Die Haushaltsmittel werden entsprechend angemeldet.* Die Haushaltsmittel für die erforderliche Infrastruktur sowie die Beteiligung an der Herstellung der öffentlichen Grünfläche werden entsprechend für die vorgesehenen Jahre eingeworben, sobald die Kosten bezifferbar sind und das Jahr/ die Jahre der Umsetzung abgestimmt sind. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 9 Hansestadt Lübeck – Bereich Schule und Sport (Stellungnahme vom 23.11.2023)		
9.1 <u>Weitere Beteiligung in der Ausführungsplanung – keine Bedenken</u> Die im Zusammenhang mit dem o.g. Bebauungsplan geplante Wohnbebauung ergibt einen schulischen Mehrbedarf im Grundschulbereich von einer kompletten zweizügigen Grundschule. Geplant sind derzeit 650 Wohneinheiten was eine Schüler:innenanzahl von 29 Kindern pro Jahrgang bedeutet. Berechnungsformel: 650 WE x 2,8 x 1,6 % = Schüler:innen pro Jahrgang. Die dem Baugebiet Geniner Ufer zugeordneten weiteren Grundschulen wie die Kahlhorstschule und die GGS St. Jürgen sind an ihren oberen Kapazitätsgrenzen und können keine weiteren Schüler aus dem neuen Wohngebiet und anderen Schuleinzugsbereichen aufnehmen. Die benannten Schulen würden durch den Neubau einer dreizügigen Schule eine ebenfalls merkliche Entlastung erfahren. Das Grundschulgebäude wird von der Hansestadt Lübeck in Form eines Modulbaus für die Nutzung erworben und bietet die Möglichkeit einer dreizügigen Aufnahme. Diese muss rechtzeitig, genau wie die KiTa und die Einfeldsporthalle, vor Fertigstellung und Bezug des Wohngebietes fertig gestellt sein. Planungen hierzu haben bereits begonnen. Zusätzlich für die Nutzung der neuen Grundschule ist weiterhin eine Einfeldsporthalle zu errichten. Diese soll möglichst mit der notwendigen und ebenfalls geplanten KiTa als	*<u>Für den B-Plan: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Planumsetzung berücksichtigt</u>* Für den Bau der erforderlichen sozialen Infrastruktur ist ein ca. 5.850 qm großes Grundstück vorgesehen, auf dem alle Nutzungen sowie die erforderlichen Stellplätze abgebildet werden können. Die Übernahme der Fläche durch die HL wird über einen Grundstückskaufvertrag mit der Entwicklungsgesellschaft gesichert. Für die Planung der Gebäude ist das GMHL zuständig. *<u>Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz</u>*	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
„gestapelter“ Bau realisiert werden und soll eine Größe aufweisen die die notwendigen Aussenfflächen für die Schule (1.700 m^2) und die KiTa (1.000 m^2) noch auskömmlich nutzbar lässt. Weiterhin müssen mind. 20 Stellplätze für Schule, KiTa und Sporthalle vorgesehen werden.		
Nr. 10 Hansestadt Lübeck – Gesundheitsamt (Schreiben vom 19.12.2023)		
10.1 Weitere Beteiligung in der Ausführungsplanung – keine Bedenken Das Gesundheitsamt, Bereich Infektionsschutz, übernimmt nicht die Beurteilung der möglichen Gefahren durch eventuell vorhandene Altlasten im Boden, sondern dies wird durch den Bereich Boden- und Gewässerschutz, fachlich begleitet und beurteilt. Besonders für „sensible" Bereiche, wie Kita/Schule/ggf. medizinische oder pflegerische Einrichtungen ist selbstverständlich sicherzustellen, dass keine Gefährdungen der menschlichen Gesundheit durch nachteilige Einflüsse über mögliche Altlasten im Boden, durch Lärm oder durch die Luft entstehen können. Aus hygienischer Sicht bestehen derzeit keine Bedenken für die Durchführung des Bauvorhabens. Eine konkrete Beurteilung der hygienischen Gegebenheiten kann jedoch erst in der konkreten Planungsphase der einzelnen Gebäude erfolgen. Wir bitten Sie daher, das Gesundheitsamt weiterhin	*Für den B-Plan: Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ab Beginn der konkreten Planungsphase der einzelnen öffentlichen Gebäude (Kita, Schule) frühzeitig mit in die Planung einzubeziehen. Gleiches gilt für den Fall, dass ggf. medizinische oder pflegerische Einrichtungen oder Gemeinschaftsunterkünfte entstehen sollten.		
Nr. 11 Hansestadt Lübeck – Entsorgungsbetriebe Lübeck (Stellungnahme vom 19.12.2023)		
Keine grundsätzlichen Bedenken Generell gelten die bereits gemachten Aussagen vorheriger Stellungnahmen weiterhin. Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen das geplante B-Plangebiet und die Änderung des FNP.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die positive Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.*	zur Kenntnis genommen
11.1 Anfahrbarkeit des Pumpwerks sicherstellen Da das PW in der öffentlich gewidmeten Fläche liegt, kann auf ein eigenes Grundstück verzichtet werden. Allerdings müssen entsprechende Regelungen und Maßnahmen getroffen werden, dass eine Anfahrbarkeit zu Wartungszwecken und bei Störungen jederzeit gegeben ist.	*Für den B-Plan: Verstöße können lediglich kontrolliert und geahndet werden* Gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) ist das Halten an engen und an unübersichtlichen Straßenstellen und im Bereich von scharfen Kurven unzulässig, das Parken vor Kreuzungen und Einmündungen bis zu 8,0 m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten sowie über Schachtdeckeln ist generell verboten. Verkehrswidriges Verhalten kann nie gänzlich ausgeschlossen werden. Sollte die Anfahrbarkeit des Pumpwerks innerhalb der Wendeanlage der Planstraße 1 z.B. durch Wildparken beeinträchtigt werden, sind vermehrt Kontrollen durch den Ordnungsdienst durchzuführen und entsprechend zu ahnden.	nicht berücksichtigt

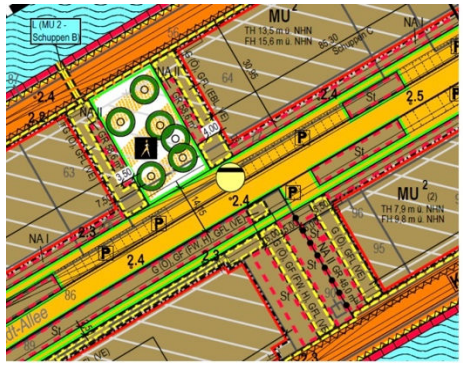
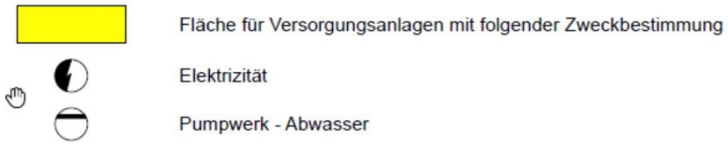
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Die Begründung wird in Kap. 5.4.1 e) entsprechend redaktionell ergänzt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
11.2 Regenwassereinleitstellen sind zu beantragen Die beiden Einleitstellen in die Trave sind im Namen der EBL zu beantragen.	*Für den B-Plan: Die Stellungnahme ist im Rahmen der Genehmigungsplanung zu beachten.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen
11.3 Erforderlichkeit eines zusätzlichen Schmutzwasserpumpwerks Punkt 6.2.2 Schutzgut Wasser: *„Das Pumpwerk nördlich des Grundstücks Geniner Ufer 1 ist weiterhin erforderlich und wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Da das bestehende Pumpwerk nicht für zusätzliche Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet bemessen ist, ist ein zusätzliches Pumpwerk zu errichten“.* Dem wird nicht widersprochen. Es wurde immer kommuniziert, dass ein neues Pumpwerk für den SW-Anfall in dem B-Plangebiet erforderlich ist.	*Für den B-Plan: Ein zusätzliches Schmutzwasserpumpwerk ist in der Wendeanlage von Planstraße 1 verortet* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen
11.4 Ein Pumpwerk ist eine Anlage zur Entsorgung, Legende ändern, Symbol ergänzen 5.4.1 e) Flächen für Versorgungsanlagen: *„Pumpwerk Abwasser*	*Für den B-Plan: Die Legende sowie die Begründung werden redaktionell angepasst, ein Symbol wird in die Plankarte als Hinweis aufgenommen*	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Das nördlich an das Grundstück Geniner Ufer 1 angrenzende Pumpwerk mit angeschlossenem Schmutzwassersammler wird planungsrechtlich gesichert. Da das bestehende Pumpwerk nicht für die neu anfallenden Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet bemessen ist, ist ein zusätzliches Pumpwerk erforderlich. Das Pumpwerk ist innerhalb der Wendeanlage der Planstraße 1 vorgesehen. Lage, Flächenumgriff, und Anfahrbarkeit wurden mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt". Dieser Punkt bezieht sich auf die „Flächen für Versorgungsanlagen". Es handelt sich bei einem Pumpwerk um eine Anlage zur Entsorgung. Daher sollte es sich um eine Fläche der Entsorgung handeln. Allerdings ist im B-Plan keine solche Fläche dargestellt. Dies ist demnach nicht konsistent, da in der Begründung auf eine Fläche bezuggenommen wird, die im B-Plan nicht zu finden ist. Es wurde über die Möglichkeit der Lage im Wendehammer gesprochen, mit der Vereinbarung, dass eine Prüfung über die Anfahrbarkeit und Aufstellung von Saugewagen etc. bei Wartungsarbeiten, stattfinden soll. Im Anhang 4 ist das PW am Rand der Wendeanlage verortet. Ob dort genug Platz vorhanden ist für das Aufstellen eines Saugewagens ist nicht ersichtlich.	Die Lage eines unterirdischen Pumpwerks im Bereich der Wendeanlage der Planstraße 1 wurde erschließungstechnisch geprüft. Eine Verortung ist in der südöstlichen Ecke sowie mittig in der Wendeanlage möglich. Diese Möglichkeiten wurden mit den EBL abgestimmt. Im B-Plan können Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt werden. Bei dem vorliegenden Pumpwerk handelt es sich um eine unterirdische Anlage zur Abwasserbeseitigung unterhalb der Straße. Im Straßenkörper befinden sich unterirdisch diverse Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Trink-/ Schmutzwasserleitunen etc.), die Zweckbestimmung öffentliche Straßenverkehrsfläche ist dennoch gewahrt. Ebenso verhält es sich mit dem Pumpwerk. Es ist mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt, dass für das neu zu bauende Pumpwerk, anders als bei dem bestehenden Pumpwerk, kein eigenes Grundstück gebildet wird, sondern das Pumpwerk Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist. Eine Festsetzung ist somit entbehrlich. Um auf das neu zu errichtende Pumpwerk innerhalb der Wendeanlage der Planstraße 1 hinzuweisen wird ein Symbol als Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans (Darstellung ohne Normcharakter) ergänzt. Die abschließende Lage des Pumpwerks wird in der Erschließungsplanung festgelegt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.5 Keine Leitungsrechte für Notwasserwege für die EBL nötig, generelle Sicherung der Notwasserwege über GFL *5.5.2: „Um die entsprechenden Trassen für den Verlauf von Notwasserwegen freizuhalten, werden entsprechend Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (GFL 3).“* Die EBL benötigen keine Leitungsrechte für Notwasserwege, da die EBL für Oberflächenabflüsse in Folge von Starkregen nicht zuständig sind. Die Notwasserwege sind aber generell über GFL zu sichern. Diese werden üblicherweise ebenfalls im B-Plan ersichtlich als Trassen dargestellt. Es ist sicherzustellen, dass das Wasser sich nicht vor den Gebäuden sammelt bzw. in die Gebäude eindringen kann im Falle von Starkregen.	*Für den B-Plan: Der Adressat des Leitungsrechts wird redaktionell zugunsten der HL, Bereich Stadtgrün und Verkehr geändert.* Das Leitungsrecht wird zugunsten des zuständigen Bereichs Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck festgesetzt. Die Begründung zum Bebauungsplan wird in Kap. 5.5.2 entsprechend angepasst und die Festsetzung 7.1 klarstellend geändert. Darüber hinaus wurden im Wasserwirtschaftlichen Begleitplan Lösungen zur Regenwasserbeseitigung erarbeitet. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist zu berücksichtigen, dass sich anfallendes Regenwasser nicht vor den Gebäuden sammelt bzw. in diese eindringt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigt
11.6 Schutz von Schmutzwasserschächten und Tiefgaragen im hochwassergefährdeten Bereich Die im hochwassergefährdeten Bereich geplanten Schmutzwasserschächte sind tagwasserdicht auszubilden. Ein Eintritt von Regen- bzw. Travewasser in die Schmutzwasserschächte ist zu vermeiden. Allgemein wird auf die Hochwasser-/Rückstausicherung insbesondere für die Tiefgaragen hingewiesen. Anmerkung zu 5.6 Maßnahmen zum Hochwasserschutz: Durch den Klimawandel wird ein steigender Meeresspiegel von ca. 1,0m bis zum Ende des jetzigen Jahrhunderts nicht ausgeschlossen. Der Hochwasserschutz sollte neben dem	*Für den B-Plan: Der entsprechende Hochwasserschutz ist im Rahmen der Ausführungs- und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.* Trotz des geplanten Hochwasserschutzes für die Wohngebäude werden aufgrund der Rahmenbedingungen und der Bestandssituation Schmutzwasserschächte im hochwassergefährdeten Bereich liegen. Eine entsprechende Ausführung der Schachtabdeckungen ist in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
aktuellen Ist-Zustand auch den prognostizierten Wasserspiegel berücksichtigen und angepasst werden.	Im Bebauungsplan werden entsprechende Maßnahmen zum Hochwasserschutz getroffen. Diese wurden mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz SH abgestimmt. Im Hinblick auf zurückliegende Hochwasserereignisse der Trave ist zudem nicht von einer sprunghaften bzw. plötzlichen Überflutung des Bereichs auszugehen, da der Wasserstand erfahrungsgemäß langsam ansteigt, so dass eine Eigenrettung als unproblematisch beurteilt wird. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
11.7 Anforderungen an die Straßenraumgestaltung und die Anfahrbarkeit von Grundstücken zur Abfallentsorgung: Die eingezeichnete Privatstraße wird durch die EBL nicht befahren. Die in den Planstraßen eingezeichneten Wendebereiche sind für die Müllfahrzeuge ausreichend, solange keine parkenden Fahrzeuge dort abgestellt sind. Die dargestellten Abfallbehälter sind für die EBL gut erreichbar, wenn auch hier keine parkenden Fahrzeuge abgestellt sind. Die Schleppkurven von der Welsbachstraße zu den Planstraßen müssen für Dreiachsfahrzeuge ausgelegt sein. Den Gesamtbereich befahren die EBL grundsätzlich mit 26-to Fahrzeugen. D.h. der Untergrund und der Belag müssen	*Für den B-Plan: Die Anforderungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu berücksichtigen* Dass die Privatstraße durch die EBL nicht befahren wird, wird zur Kenntnis genommen. Die Privatstraße ist nicht zur Erschließung erforderlich. Vielmehr wird hierdurch die Erschließung einer potenziell langfristigen Umwandlung des (verbleibenden) Gewerbegebiets zu Gunsten von Wohnungsbau gesichert. Die Erschließung und Abfallentsorgung der anliegenden Grundstücke ist sichergestellt. Die Straßenquerschnitte der Planstraßen inkl. Wendeanlagen sowie die Radien der Schleppkurven entsprechen den erforderlichen Normen und sind für das Befahren von Dreiachsfahrzeugen ausgelegt. Die Befahrbarkeit durch 26-to Fahrzeugen ist im Rahmen der Erschließungs- und Ausführungsplanung sicherzustellen.	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
entsprechend hergestellt werden. Hier weisen wir insbesondere auf die Herstellung der Kurven, Wendebereiche und Einfahrten hin.	*Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
11.8 Anpassung der Planzeichnung im Bereich der Planstraße 1, Baumpflanzungen in der Wendeanlage nicht mit Pumpwerk vereinbar Die Gestaltung des Bereiches des Wendehammers in der Planstraße 1 sieht im Freiraumkonzept anders aus als im B-Plan. Dies ist anzupassen.  Bäume sind nicht in der Mitte des Wendehammers zu Pflanzen, wenn das Pumpwerk dort verortet werden soll. Ansonsten ist dort nicht genug Platz für das Aufstellen von Saugewagen vorhanden. Die EBL gehen davon aus, dass die Gestaltung wie in der Planzeichnung dargestellt umgesetzt wird.	*Für den B-Plan: Das städtebauliche Konzept wird aktualisiert, Baumpflanzungen in der Wendeanlage 1 sind nicht vorgesehen* Der Verlauf der Planstraße 1 wurde im Planungsprozess angepasst, um eine zusammenhängende öffentlichen Grünfläche zu generieren. Der Begründung zum Bebauungsplan wird ein aktualisiertes städtebauliches Konzept als Anhang beigefügt. Die Anpflanzung von Straßenbäumen ist gemäß Festsetzung Nr. 9.11 innerhalb der Wendeanlagen der Planstraßen 2-4 vorgesehen, nicht jedoch innerhalb der Wendeanlage von Planstraße 1, um einerseits die Anforderungen der EBL hinsichtlich der Anfahrbarkeit des Pumpwerks und andererseits die Anfahrbarkeit des Geniner Ufers unter Berücksichtigung der erforderlichen Schleppkurvenradien zu gewährleisten. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigt
11.9 Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen in der Wendeanlage der Planstraße 1: Das Symbol wie im Bestandsgrundstück für Pumpwerke sollte in der Planzeichnung dargestellt werden, analog zum B-Plan 01.77.00 nördliche Wallhalbinsel (siehe Abbildung).	*Für den B-Plan: Das Symbol für das Pumpwerk innerhalb der Wendeanlage wird in der Planzeichnung als Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter) ergänzt* Im B-Plan können Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt werden. Bei dem vorliegenden Pumpwerk handelt es	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
  Abwasser - Pumpstation	sich um eine unterirdische Anlage zur Abwasserbeseitigung unterhalb der Straße. Im Straßenkörper befinden sich unterirdisch diverse Anlagen zur Ver- und Entsorgung (Trink-/ Schmutzwasserleitunen etc.), die Zweckbestimmung öffentliche Straßenverkehrsfläche ist dennoch gewahrt. Ebenso verhält es sich mit dem Pumpwerk. Es ist mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt, dass für das neu zu bauende Pumpwerk, anders als bei dem bestehenden Pumpwerk, kein eigenes Grundstück gebildet wird, sondern das Pumpwerk Bestandteil der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist. Eine Festsetzung ist somit entbehrlich. Um auf das neu zu errichtende Pumpwerk innerhalb der Wendeanlage der Planstraße 1 hinzuweisen wird ein Symbol als Hinweis in die Planzeichnung des Bebauungsplans (Darstellung ohne Normcharakter) ergänzt. Die genaue Lage wird in der Erschließungsplanung festgelegt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
11.10 Die Legende ist sachgerecht anzupassen  Die Legende ist folgendermaßen anzupassen: Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit folgender Zweckbestimmung.	*Für den B-Plan: Die Legende wird geändert* Die Legende wird in „Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung“ geändert, die entsprechende Rechtsgrundlage ergänzt. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
11.11 <u>Anfahrbarkeit des Pumpwerks sicherstellen, Beeinträchtigungen durch Bäume vermeiden, Hinweise zur Bauausführung</u> Es muss sichergestellt werden, dass die Fläche (PW) nicht zugeparkt wird, da ansonsten bei Havarien oder turnusmäßiger Wartung der Zugang zum PW nicht möglich sein wird. Dazu müssen bereits jetzt Regelungen getroffen werden. Aus betrieblicher Erfahrung heraus reichen Parkverbotsschilder dazu nicht aus (Beispiel B-Plan Wasserkunst). Geeignete Maßnahmen um die Situation vor Ort zu Regeln sind mit den EBL zeitnah abzustimmen.	*<u>Für den B-Plan: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und sind im Rahmen der Erschließungsplanung und nachgeordnet zu beachten</u>* Gemäß Straßenverkehrsordnung (StVO) ist das Halten an engen und an unübersichtlichen Straßenstellen und im Bereich von scharfen Kurven unzulässig, das Parken vor Kreuzungen und Einmündungen bis zu 8,0 m von den Schnittpunkten der Fahrbahnkanten sowie über Schachtdeckeln ist generell verboten. Verkehrswidriges Verhalten kann nie gänzlich ausgeschlossen werden und ist ggf. durch entsprechende Kontrollen zu ahnden. Die Begründung wird in Kap. 5.4.1 e) entsprechend redaktionell ergänzt. *<u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>*	zur Kenntnis genommen
Der genaue Verlauf der DRL ist im Zuge der Erschließungsplanung mit den EBL abzustimmen, genauso wie alle anderen Details der Planung für die SW und RW-Entwässerung.	Im Zuge der Erschließungsplanung sind vorhandene und geplante Leitungen zu berücksichtigen.	
Bäume sind nicht auf bestehende oder neue Haltungen der EBL zu Pflanzen und mit ausreichend Abstand dazu zu platzieren.	Die einzuhaltenden Abstände sind im Zuge der Erschließungs- und Freiraumplanung zu berücksichtigen.	
Die Gründungen der Tiefgaragen sind unter Sohle des bestehenden SW Sammlers auszubilden. Es sind Regelungen zu treffen, dass die EBL bei Bedarf die Hecken entfernen können und nicht für Ersatzpflanzungen zuständig sind.	Entsprechende Regelungen sind in den Erschließungsvertrag aufgenommen.	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Dränagen sind nicht an die Kanalisation anzuschließen. Sollten Keller/Tiefgaragen o.Ä. gebaut werden sind adäquate Maßnahmen und Lösungen bzw. Bauweisen zu wählen, die den Gegebenheiten vor Ort gerecht werden. Im Straßenquerschnitt sind alle Leitungsträger zu berücksichtigen, ebenfalls deren jeweils geforderten Mindestabstände. Sollte der Straßenquerschnitt dazu nicht ausreichend Platz bieten, ist dieser entweder breiter vorzusehen, oder die Leitungstrassen sind neben der Verkehrsfläche anzuordnen und ggf. über GFL zu sichern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Zuge der Erschließungsplanung zu beachten.	
Nr. 12 Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz, hier: untere Abfallentsorgungsbehörde, untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde (Schreiben vom 19.12.2023)		
Untere Abfallentsorgungsbehörde (zusätzlich mit Schreiben vom 21.11.2023)		
12.1 Allgemeine Hinweise zur Abfallentsorgung Grundsätzlich sind Abfälle, die im Rahmen von Baumaßnahmen anfallen, gemäß Kreislaufwirtschaftsgesetz und den nach diesem Gesetz erlassenen Rechtsverordnungen zu entsorgen. Seit dem 01.08.2023 gelten die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Hinblick auf die Anforderungen an die Verwertung von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken.	*Für den B-Plan: Die gesetzlichen Vorgaben sind zu beachten* Die im Rahmen der Orientierenden Untersuchungen definierten und in den Städtebaulichen Verträgen geregelten Handlungsbedarfe sind nach den jeweils geltenden gesetzlichen Vorgaben umzusetzen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Untere Bodenschutzbehörde		
12.2 Kennzeichnung von Altlasten In der Begründung zum B-Plan 02.14.00 Geniner Ufer/ Welsbachstraße (Entwurfsversion zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB - Fassung vom 27. September 2023) wird die Altlastensituation in den Kapiteln 2.3 Natur und Umwelt (Altlasten/ Altlastenverdacht) und Kapitel 6.2.4 Schutzgut Boden – Altlasten umfänglich dargestellt. Grundlage bilden im Wesentlichen die Historischen Erkundungen (Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH 2018/2019) sowie die Orientierenden Untersuchungen (Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH 2022/2023). Aufgrund der historischen Nutzung kann eine Verunreinigung des Untergrundes mit branchenspezifischen Schadstoffen nicht ausgeschlossen werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die in der Begründung dargestellten Handlungsbedarfe vor Zuführung zu einer sensibleren Nutzung und/oder bei Rückbau-/Tiefbauarbeiten in Abstimmung mit der uBB abzuarbeiten. Andernfalls wären die Verdachtsflächen zu kennzeichnen und mit Nutzungseinschränkungen zu versehen.	*Für den B-Plan: Die im Plangebiet vorhandenen Altlasten werden in der Planzeichnung gekennzeichnet.* Der Bebauungsplan ermöglicht planungsrechtlich sensible Nutzungen (Wohnen, Park- und Freizeitanlagen, Kindertagesstätte, Schulen), die mit den vorhandenen Bodenbelastungen nicht vereinbar sind. Da der Bebauungsplan vor Behandlung der Bodenbelastungen/ Altlasten in Kraft gesetzt werden soll, werden die entsprechenden Flächen im Sinne des „Erlasses über die Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten…“ im Bebauungsplan gekennzeichnet („Warnfunktion“). Ergänzende Regelungen sind im Städtebaulichen Vertrag und im Erschließungsvertrag enthalten. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigt
12.3 Ergänzung zum ehem. Hubschrauberlandeplatz / kath. Schule	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Begründungen werden redaktionell angepasst*	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Zu AA134 ehem. Hubschrauberlandeplatz (Gemarkung St. Jürgen, Flur 10, Flurstück 257: Das Gebäude der Johannes-Prassek-Schule wurde 2023 auf der o.g. Fläche errichtet. Das BV wurde durch die untere Abfallentsorgungsbehörde und untere Bodenschutzbehörde begleitet. Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden abgestimmt und gemeinsam mit dem Bauträger umgesetzt. Unter den derzeitigen Gegebenheiten sind hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser Gefährdungen für Mensch und Umwelt nicht zu besorgen. Im Falle einer Nutzungsänderung und/oder bei baulichen Maßnahmen ist die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen; ggf. sind weitere Handlungsbedarfe erforderlich.	Die Begründung zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung wird an den entsprechenden Stellen redaktionell ergänzt, sodass die aktuellen und bereits erfolgten Entwicklungen berücksichtigt sind.	
Untere Wasserbehörde		
12.4 <u>Keine Bedenken – Hinweise zum B-Plan (Niederschlagswassereinleitung)</u> <u>AwSV:</u> Für den B-Plan: Stellungnahme der UWB vom 15.06.2022 wurde berücksichtigt. Keine Bedenken. Für die FNP-Änderung: keine Bedenken <u>Grundwasser</u>	*<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</u>* Die Hinweise zur Niederschlagswassereinleitung / wasserrechtlichen Erlaubnis sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Für den B-Plan: Stellungnahme der UWB vom 15.06.2022 sowie die grundsätzlichen Grundwasserbelange wurde berücksichtigt. Keine Bedenken. Für die FNP-Änderung: Keine Bedenken. Da eine Bodenverunreinigung nicht ausgeschlossen werden kann (siehe Stellungnahme Bodenschutz), ist eine Grundwassernutzung unter entsprechenden Umständen nur eingeschränkt möglich. <u>Niederschlagswasser:</u> Für den B-Plan: Der vorgelegte Wasserwirtschaftliche Begleitplan entspricht den Vorgaben der unteren Wasserbehörde. Folgende Hinweise sind zu beachten: Die Benutzung des Gewässers (Niederschlagswassereinleitung), bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Im weiteren Verfahren sind der unteren Wasserbehörde Antragsunterlagen vorzulegen. Ebenfalls ist bei der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (WSV) eine Strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen. Für die FNP-Änderung: keine Bedenken <u>Schmutzwasser</u> Für den B-Plan: Stellungnahme der UWB vom 15.06.2022 wurde berücksichtigt. Keine Bedenken. Für die FNP-Änderung: keine Bedenken		

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 13Hansestadt Lübeck – Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz (UNV), hier Abteilung Natur- und Immissionsschutz sowie Klimaleitstelle (Schreiben vom 19.12.2023)		
13.1 Keine Bedenken, Entlastung des Freiraums der Umgebung Aus Sicht der Landschaftsplanung bestehen zum Verfahrensstand nach § 4 (2) BauGB, zu dem o.g. B-Plan und zur F-Planänderung, zunächst keine grundsätzlichen Bedenken. Aufgrund geänderter Anforderungen und Bedarfe, beabsichtigt die Stadt, z. T. unter der Berücksichtigung des Bestandes, über die o. g. Planverfahren eine geordnete städtebauliche Entwicklung für ein innenstadtnahes Wohnquartier mit ca. 650 neuen Wohneinheiten zu entwickeln. Die Verfahren zur Entwicklung und Umnutzung des ehemaligen gewerblichen Standortes, stellen eine Entlastung der Freiflächen im räumlich-funktionalen Zusammenhang dar. In Bezug auf den weiteren Siedlungszuwachs werden zudem keine weniger belasteten oder unbebauten Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, was ausdrücklich befürwortet wird. Bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild, wird die Dimensionierung der zukünftig zulässigen Baukörper in Höhe und Fläche, die damit in Verbindung stehenden Gehölzrodungen, sowie die topografischen Aufhöhungen des Baugebietes aufgrund des Hochwasserschutzes, zunächst kritisch betrachtet. Es ist jedoch anzunehmen, dass in Bezug auf die Wahrnehmung des räumlichen Ausschnittes nach der	*Für den B-Plan: Die Zustimmung sowie die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.* *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Bauphase, aufgrund der bereits bestehenden Siedlungsbebauung sowie der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, keine langfristige Störung des Gesamteindrucks hervorrufen wird.		
13.2 <u>Straßenverkehrsfläche im Bereich Geniner Ufer 1 bis 4 stellt Barriere der Erholungsnutzung dar</u> Auf Seite 83 der Begründung zum B-Plan wird folgendes beschrieben: *”das Geniner Ufer ist derzeit stark versiegelt und als Verkehrsfläche gewidmet. Die Randbereiche werden zum Parken genutzt. Diese Faktoren wirken sich nachteilig auf die Aufenthaltsqualität aus.“* Über die festgesetzte Verkehrsfläche gem. § 1 Abs. 9 Nr. 11 BauGB, nördlich der GE 1 bis 3, wird eine solche nachteilige Entwicklung jedoch noch planerisch verfestigt. Zudem entwickelt sich die Fläche nicht aus der Darstellung einer Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB in der 131. F-Planänderung. Die zulässige Versiegelung der genannten Verkehrsfläche stellt eine erhebliche Barriere der beschriebenen Erholungsnutzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Grünzug „Uferbereiche von Klughafen und Kanaltrave“ (LEK) - dar. Bei ca. 650 neugeplanten Wohneinheiten und der beschriebenen Zunahme des Nutzungsdrucks, ist eine Festsetzung zur Durchgängigkeit der Erholungsflächen an dieser Stelle folglich als sinnvoller zu erachten und eine alternative verkehrliche Erschließung zu prüfen.	*<u>Für den B-Plan: Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche im Bereich Geniner Ufer 1 bis 4 wird beibehalten</u>* Der Flächennutzungsplan stellt mit Ausnahme von Hauptverkehrsstraßen keine Straßenflächen dar. Aufgrund der Parzellenunschärfe schreiben die Darstellungen des Flächennutzungsplans keine exakten Grenzen verschiedener Nutzungen für den Bebauungsplan vor. Die Abweichung zwischen FNP-Änderung und Bebauungsplan in diesem Bereich wird als vertretbar angesehen, das Entwicklungsgebot als gewahrt beurteilt. Zudem ist es langfristiges Ziel die Erschließung über das Geniner Ufer vollständig zugunsten eines durchgängigen Grünzugs aufzugeben. Derzeit können die bestehenden Gewerbegrundstücke Geniner Ufer 1 – 4 sowie die Versorgungfläche der Stadtwerke jedoch weiterhin ausschließlich über das Geniner Ufer erschlossen werden. Durch die Verlängerung der Planstraße 1 kann aber zumindest der Bereich zwischen nördlichem Spielplatz und der Straße Bei der Gasanstalt entsiegelt und als öffentliche Grünanlage angelegt werden. Um die Erschließung der Grundstücke Geniner Ufer 1 bis 4 planungsrechtlich zu sichern ist der gesamte Bereich des Geniner Ufers in diesem Abschnitt als öffentliche Verkehrsfläche	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	festgesetzt. Die Ausbauplanung/ Widmung kann hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückbleiben. Es muss nicht unbedingt eine vollständig versiegelte Fläche entstehen, diese kann auch durch sogenanntes Straßenbegleitgrün ergänzt werden. Die Erschließung kann aber flexibel gehandhabt werden. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung eines uferbegleitenden Grünstreifens mit entsprechenden Anpflanzgeboten in diesem Bereich eine dem Bestand entsprechende und fortan weiterhin gewünschte Grünverbindung gewährleistet. Insofern kann auch nicht von einer “erheblichen Barriere der beschriebenen Erholungsnutzung” gesprochen werden. Von daher wird in der Abwägung der Belange an der getroffenen Festsetzung festgehalten. *Für die FNP-Änderung: Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, s.o.*	
13.3 Begrenzung der Flächen für Ansaaten Die im B-Plan unter 6.7 textlich festgesetzte Ansaat mit Regiosaatgut innerhalb von 50 Prozent der Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, ist mit einer Abgrenzungslinie auf den Uferbereich und die angrenzenden Flächen zu konzentrieren. In Bezug auf die Stellungnahme nach § 4 (1) BauGB vom 24.06.2022 zum B-Planverfahren, werden folgende Ziele in diesem Bereich angestrebt.	*Für den B-Plan: Die genaue Verortung erfolgt bei der Umsetzung.* Für die öffentlichen sowie privaten Freiflächen ist ein freiraumplanerischer Entwurf auszuarbeiten und mit den entsprechenden Fachbereichen der Hansestadt Lübeck abzustimmen. In diesem Rahmen sind die Hinweise aufzugreifen, um eine für den Artenschutz gerechte Anpflanzung zu erreichen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Zunächst die Gestaltung eines Übergangs vom urbanen Raum in die freie Landschaft und Wanderkorridor für den artenschutzrechtlich geschützten Fischotter. Darüber hinaus Erhalt der möglichst nährstoffarmen Standorte, da diese Standortbedingungen die Voraussetzung für artenreiche Pflanzengesellschaften und extensive Grünflächenpflege bieten. Die blütenreichen Gras- und Staudenfluren mittlerer und feuchter Standorte sowie deren brombeerreiche Sukzessionsstadien entlang der Kanaltrave, sind zudem wichtig für den Insektenschutz.		
13.4 Änderung der Mindestanforderungen für Baumpflanzungen, Ersetzen von Arten in der Pflanzliste In den textlichen Festsetzungen 9.1 und 9.2 des B-Planes ist zum Wurzelschutz zusätzlich ein Abstand von 1,5 m vom Kronentraufbereich zu baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen zu berücksichtigen, um eine Schädigung von Bäumen auszuschließen. Bei den Festsetzungen zu Baumpflanzungen im B-Plan sind generell min. 12 m^2 als Baumscheibe und 18 m^3 unterirdischer Wurzelraum zu berücksichtigen. Zudem sind für die textlichen Festsetzungen 9.10 und 9.11, bei entsprechender Standortvorbereitung, in der Pflanzliste F - Bäume für Verkehrsflächen, folgende Arten zu ersetzen: Stieleiche (Quercus robur), Spitz-Ahorn (Acer platnoides), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Flatter-Ulme (Ulmus laevis), Feld-Ulme (Ulmus carpinifolia), Winter-Linde (Tilia Cordata). Die bishe-	*Für den B-Plan: Die Größe der Baumscheibe wird vergrößert, an den Arten der Pflanzliste F wird festgehalten* Der zum Wurzelschutz einzuhaltende Abstand vom Kronentraufbereich sowie die damit verbundenen Verbote sind in der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (18.12.2006) geregelt. Auf eine Erläuterung in den textlichen Festsetzungen wird daher verzichtet. Der Forderung für Baumscheiben 12 m^2 und einen Wurzelraum von 18 m^3 zugrunde zu legen wird gefolgt. Die Baumartenauswahl entspricht der GALK-Straßenbaumliste. Diese dient den Gemeinden als konkrete Entscheidungshilfe bei der Auswahl klimagerechter Baumarten/-Sorten. Die durch die Pflanzlisten vorgegebenen Baumarten/-Sorten sind aus der Straßenbaumliste vornehmlich vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel beeinflussten innerstädtischen Standortfaktoren (Extremstandort Straße) ausgewählt worden. Viele der bisher im Straßenraum verwendeten	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
rigen Arten in dieser Liste sieht die uNB kritisch, da die Arten naturschutzfachlich wenig attraktiv sind. Es wäre zunächst zu prüfen, ob sich der Standort aktuell und zukünftig nicht bereits optimal für die Verwendung heimischer Gehölze eignet und keine besonderen, lokalklimatischen Herausforderungen existieren oder ob z. B. durch technische Maßnahmen dieser so verbessert werden kann, dass keine lokalklimatischen Herausforderungen verbleiben. Wie in der Begründung aufgeführt, übernehmen diesbezüglich die geplanten Tiefbeete z. B. Versorgungsfunktion und Wasserspeicher.	Baumarten sind nicht ausreichend genug an die sich abzeichnenden Klimaveränderungen (zunehmende Trockenheit, zunehmende Strahlungsintensität, veränderte Niederschlagsverteilung, Salzeintrag, Verdichtung) angepasst. Während andere, bislang nur wenig verwendete und in unseren Breiten nicht heimische Baumarten sich nach aktuellem Kenntnisstand im Hinblick auf die Klimaveränderungen besser einstellen können. Aus diesem Grund wird in der Abwägung der Belange an der bestehenden Pflanzliste F festgehalten	
13.5 Keine Bedenken bezüglich des Artenschutzes und Natura 2000, Sicherstellung durch biologische Baubegleitung Die im bisherigen Planungsverfahren von der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck zu den Belangen Artenschutz und Natura 2000 vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden weitgehend berücksichtigt. Aus artenschutzrechtlicher Sicht und bezüglich der Natura 2000-Verträglichkeit bestehen keine erheblichen grundsätzlichen Bedenken gegen den vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf, sofern die im vorgelegten Bebauungsplanentwurf aufgeführten Festsetzungen, insbesondere die Maßnahmen 6.8 bis 6.10 rechtzeitig, vollständig und fachgerecht umgesetzt werden. Dies muss durch eine Biologische Baubegleitung sichergestellt werden.	*Für den B-Plan: Eine ökologische Baubegleitung wird vertraglich vereinbart* Entsprechend Kapitel 6.2.5 c) der Begründung werden der Abriss des Gebäudebestands sowie die Neubaumaßnahmen fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung von einer dafür fachkundigen Person auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Bauleitung kontrolliert. Die Sicherstellung der Baubegleitung der in den Festsetzungen 6.8 und 6.9 verankerten Maßnahmen wird über einen städtebaulichen Vertrag mit der Entwicklungsgesellschaft geregelt. Eine Baubegleitung der in 6.10 verankerten Maßnahmen wird als entbehrlich bewertet, da hierin bereits explizite Vorgaben zur Materialauswahl und deren Anordnung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans enthalten sind, die es in der Freiraum- und Ausführungsplanung zu berücksichtigen gilt.	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Für die FNP-Änderung: keine Relevanz	
13.6 Keine Bedenken zur Anpassung an den Klimawandel, Forderung zur Ergänzung konkreter Vorgaben für Dachbegrünung Aus Sicht der Klimaanpassung bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen des o.g. B-Planes. Die Überprüfung des Wasserhaushaltes gemäß A-RW 1 und die daraus resultierende Regenbewirtschaftung wurden im Rahmen des Wasserwirtschaftlichen Begleitplanes (IBK Ingenieurbüro Bertz & Kosanow GbR - Stand: 03.03.2023) dargelegt. Die in der Frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB aufgeführten Belange der Klimaanpassung, wurden in der vorliegenden Planung - nach Möglichkeit - berücksichtigt, erläutert und entsprechend festgesetzt. Für die Festsetzung 6.4 i. V. m. dem Buchstaben V, des Punktes IV. Hinweise im B-Plan, ist für die Dachbegrünung folgendes zu berücksichtigen: die Pflanzlisten sowie der Kräuter- und Gräseranteil sind um konkrete Vorgaben für die Dachbegrünung zu ergänzen. Informationen diesbezüglich sind der Anlage dieser Stellungnahme - „Lübecker Naturdach“ - zu entnehmen.	*Für den B-Plan: Konkretisierende Vorgaben zur Dachbegrünung sind entbehrlich* Um viel Raum für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt zu bieten sollen für die extensive Dachbegrünung regionale Arten verwendet werden. Die Artenzusammensetzung soll standortgerecht gewählt werden. Unter V. Pflanzlisten soll ein Hinweis auf die Pflanzliste „Lübecker Naturdach“ erfolgen. Die Aufnahme konkreter Arten für die Saatgutmischung sind damit entbehrlich. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigt
13.7 Keine Bedenken zum Klimaschutz, Anregung zur Nutzung einer Flusswärmepumpe	*Für den B-Plan: Die Energieversorgung wird im weiteren Planungsverlauf konkretisiert*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die Erstellung eines Energiekonzepts und die Empfehlungen darin werden begrüßt. Es wird angeregt trotz der geringeren Wirtschaftlichkeit das Vorhaben Flusswärmepumpe weiterzuverfolgen. Daraus können Erkenntnisse gewonnen werden, die dem Klimaschutz in Lübeck generell zugutekommen.	Die Nutzung der Gewässerwärme stellt eine von mehreren Möglichkeiten der Energieversorgung dar. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der Auswahl der Art der Energieversorgung im Rahmen der Abwägung neben dem Klimaschutz auch der wirtschaftliche Aspekt zu berücksichtigen ist. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
13.8 1,5 m breiter Schutzstreifen an der Welsbachstraße unzureichend Der 1,50 m breite Schutzstreifen für Radfahrer:innen an der Welsbachstr. wird der Notwendigkeit einer Verkehrswende in Lübeck nicht gerecht. Um den nötigen Platz für einen echten Radweg zu schaffen, können die Parkplätze längs zur Fahrbahn angeordnet werden. Die geringere Anzahl an Parkplätzen ist im Einklang mit dem Lübecker Ziel „Klimaneutralität 2035“ (VO/2023/12644). Dafür muss der Energieverbrauch im Verkehrssektor minimiert werden, sprich der Anteil des Autoverkehrs drastisch sinken, was den Parkdruck reduzieren wird.	*Für den B-Plan: Es wird an der Einrichtung eines (Rad)Schutzstreifens festgehalten.* Die Belastung gemäß Prognose des Gesamt DTV (siehe Verkehrsgutachten) liegt im Belastungsbereich I, bei dem Mischverkehr auf der Straße sogar ohne flankierende Maßnahmen zulässig ist. Aufgrund der Rettungseinsätze wurde sich aber darauf verständigt, dass ein (Rad)Schutzstreifen mit einer Breite von 1,50 m eingerichtet wird. Dies entspricht den Vorgaben der ERA 2010. Die Einrichtung eines (Rad)Schutzstreifens wurde mit der Verkehrsbehörde abgestimmt. Auch wenn ein Radfahrstreifen einen erhöhten Schutz für Radfahrende bietet, wird an der abgestimmten Vorgehensweise in Abwägung der berührten Belange festgehalten. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigt
13.9 Begründung zum Immissionsschutz ergänzen In der Begründung auf Seite 41 (vorletzter Absatz) wurde zur fachlichen Einordnung der ermittelten Lärmbelastung	*Für den B-Plan: Die Begründung wird um den Hinweis zur Lärmwirkungsforschung redaktionell ergänzt.* *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
darauf hingewiesen, dass nach Ergebnissen aus der Rechtsprechung im Umgang mit Verkehrslärm bei einem Dauerschallpegel von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Der Immissionsschutz weist zusätzlich darauf hin, dass Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung besagen, dass bereits ab einer Dauerbelastung (chronischer Lärmstress) von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen steigt. Es wird um eine entsprechende Ergänzung in der Begründung gebeten. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Punkt 8 sind soweit nachvollziehbar.		
Nr. 14Hansestadt Lübeck – Bereich Stadtgrün und Verkehr (Stellungnahme vom 03.01.2024)		
14.1 Parkplätze und Bauminseln auf 2,50 m verbreitern Der Abwägungstabelle ist zu entnehmen, dass der Forderung unseres Bereiches, die Gehwege von 2,30 m auf 2,50 m zu verbreitern, nachgekommen wurde. Den Straßenquerschnitten auf dem Teil A – Planzeichnung ist jedoch zu entnehmen, dass dies nur unter gleichzeitiger Verringerung der Breite der Parkplätze / Bauminseln passiert ist. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass die Verbreiterung der Gehwege erfolgt, ohne dass die Breite für Parkplätze / Bauminseln reduziert wird.	*Für den B-Plan: Die Breite der Längsparkstände wird mit 2,30 m als ausreichend erachtet.* Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Erschließungsstraßen (RASt 06) wird eine Breite des Parkstands in Längsaufstellung von 2,0 m vorgegeben. Die Vorgaben der Richtlinie werden in der vorliegenden Erschließungsplanung erfüllt. In Lübeck wurde in einem anderen Quartier eine Breite von 2,2 m abgestimmt. Die gemäß Erschließungsplanung vorgesehene Breite der Längsparkstände in den Stichstraßen 1 bis 4 wird mit 2,3 m somit mehr als ausreichend angesehen.	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Gerade im Hinblick auf die aktuell aufgetretenen Probleme bei der Planung der Erschließung der Neuen Teutendorfer Siedlung fordert der Bereich Stadtgrün und Verkehr die Berücksichtigung der von ihm eingeforderten Querschnittsbreiten.	*Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
14.2 Unstimmigkeiten zwischen Bebauungsplan und wasserwirtschaftlichem Begleitplan Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass sich die Breiten der Tiefbeete und Parkplätze im Wasserwirtschaftlichen Begleitplan nicht mit denen im Bebauungsplan decken.	*Für den B-Plan: Der Wasserwirtschaftlichen Begleitplan (WWBP) wird entsprechend redaktionell angepasst.* Die im wasserwirtschaftlichen Begleitplan (WBP) dargestellten Bauminseln in den Planstraßen 1-4 mit einer Breite von 2,80 m entsprechen nicht mehr dem aktuellen Stand der Straßenraumaufteilung. Aufgrund der erforderlichen Feuerwehraufstellflächen können die Bauminseln nicht wie vorgesehen die Fahrbahn punktuell einengen und zudem als verkehrsberuhigende Maßnahme wirken. Die Bauminseln werden künftig die Breite der Parkplätze aufweisen (2,30 m). Die Regenrinne wird künftig auf die Parkplätze verlegt, so dass das Regenwasser weiterhin in die Tiefbeete geleitet wird. Der WBP wird entsprechend redaktionell angepasst. Zugleich wird die Darstellung ohne Normcharakter “Detail Planstraßen 1 bis 4” klarstellend korrigiert. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	berücksichtigt.
14.3 Anstelle eines (Rad)Schutzstreifens mit 1,5 m ist ein Radfahrstreifen mit 1,85 m vorzusehen	*Für den B-Plan: Es wird an der Einrichtung eines (Rad)Schutzstreifens festgehalten.*	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Als Darstellung ohne Normcharakter ist das Detail Welsbachstraße dargestellt. U.a. ist der südliche Fahrradschutzstreifen mit einer Breite von 1,50 m geplant. Darüber hinaus ist neben einer 5,50 m breiten Fahrbahn ein 0,75 m breiter Sicherheitsstreifen vorgesehen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr behält die Forderung der Radverkehrsbeauftragten aus dem Verfahren nach § 4(1) aufrecht, wonach ein Radfahrstreifen mit einer Regelbreite von 1,85 m angelegt werden soll, weil dieser einen höheren Schutz für den Radverkehr bieten würde und eine höhere Akzeptanz der Radfahrenden zur Folge hätte. Die Grenzwerte gem. ERA 2010 werden anhand der Prognosen zwar eingehalten, sollten die Verkehrswerte jedoch höher liegen, ist der Verkehrsraum für den Radverkehr zu knapp bemessen. Darüber hinaus ist es so, dass die neue ERA 2024 (Veröffentlichung 2024) die Planung von Schutzstreifen für den Radverkehr nur noch sehr zurückhaltend empfehlen wird, weil die aktuelle Unfallforschung zu dem Ergebnis gekommen ist, dass Schutzstreifen bei den Radfahrenden lediglich ein geringes, subjektives Sicherheitsgefühl auslösen und der Schutzstreifen dazu führt, dass beide Verkehrsgruppen von getrennten Verkehrsräumen ausgehen. Infolgedessen werden die Radfahrenden ohne Einhaltung des gesetzlichen Mindestabstands von 1,50 m überholt. Zukunftsweisende Planungen sollten daher den Radfahrstreifen einplanen.	Die Belastung gemäß Prognose des Gesamt DTV (siehe Verkehrsgutachten) liegt im Belastungsbereich I, bei dem Mischverkehr auf der Straße sogar ohne flankierende Maßnahmen zulässig ist. Aufgrund der Rettungseinsätze wurde sich aber darauf verständigt, dass ein (Rad)Schutzstreifen mit einer Breite von 1,50 m eingerichtet wird. Dies entspricht den Vorgaben der ERA 2010. Die Einrichtung eines (Rad)Schutzstreifens wurde mit der Verkehrsbehörde abgestimmt. Auch wenn ein Radfahrstreifen einen erhöhten Schutz für Radfahrende bietet, wird an der abgestimmten Vorgehensweise in Abwägung der berührten Belange festgehalten. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
14.4 Durchgehende Radverkehrsführung entlang der Welsbachstraße schaffen Die Radverkehrsführung entlang der Welsbachstraße soll auf beiden Seiten auf gesamter Strecke zwischen Possehlstraße und Bei der Gasanstalt verlaufen und keine Lücke aufweisen.	*Für den B-Plan: Die Radverkehrsführung ist entsprechend der zur Verfügung stehenden Straßenquerschnitte entwickelt.* Im Bereich der eigentlichen Neubaumaßnahme wird der bestehende Querschnitt der Welsbachstraße aufgeweitet, um den neuen Anforderungen und Bedarfen gerecht zu werden. Im Bereich der Bestandsbebauung stehen jedoch die Grundstücke nicht für eine Straßenraumaufweitung zur Verfügung. Hier wurden Lösungen gefunden, wie der Radverkehr adäquat auf dem zur Verfügung stehenden Querschnitt von bzw. in Richtung Possehlstraße geführt werden kann. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	berücksichtigt
14.5 Anpassung der Maße des Gehwegs und der Sicherheitsstreifen an der Welsbachstraße Zwischen Geh- und Radweg auf der Nordseite der Welsbachstraße muss ein 30 cm breiter Trennstreifen zwischen Geh- und Radweg berücksichtigt werden, so dass der Gehweg nach aktuellem Stand nur 1,70 m breit ist. Der Gehweg sollte daher auf 2,00 m verbreitert werden. Der Sicherheitstrennstreifen zwischen Radweg und Senkrechtaufstellung soll gem. ERA 2010 1,10 m betragen.	*Für den B-Plan: Ein Trennstreifen sowie der Sicherheitstrennstreifen werden berücksichtigt* Südlich der neu zu bildenden Grundstücksgrenze (zwischen Neubebauung und Welsbachstraße) schließt sich ein 5,50 m breiter Streifen an, der für die Feuerwehr benötigt wird (3,50 m Fahrgasse/ Aufstellfläche Feuerwehr sowie 2,00 m Freihaltebereich für die Feuerwehr (Kranverschwenk etc.)). Dieser wird wie folgt aufgeteilt: 2,80 m Gehweg zzgl. 30 cm Trennstreifen, 2,00 m Radweg sowie ein 40 cm breiter Teilbereich, des 1,10 m breiten Sicherheitstrennstreifens. Der auf der Plankarte des Bebauungsplans enthaltene Querschnitt der Welsbachstraße (Darstellung ohne Normcharakter) wird entsprechend angepasst. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
14.6 <u>Vorschlag zum Verzicht auf Zwischenstreifen und Verbreiterung der Fahrbahn an der Welsbachstraße</u> Der Sicherheitsstreifen, der gem. RASt 06 als Zwischenstreifen zu bezeichnen ist, ist nur deshalb erforderlich, weil die Fahrbahn mit einer Breite von 5,50 m geplant ist. Gemäß Richtlinien wäre er mit einem Material auszuführen, welches sich sowohl von der Fahrbahn als auch von den Parkplätzen abhebt. Darüber hinaus sollte er Unterbrechungen aufweisen, was man ggf. durch das Verlängern der Bauminseln erreichen könnte. Vorgeschlagen wird jedoch, auf den Zwischenstreifen zu verzichten und die Fahrbahn dafür auf eine Breite von 6,50 m zu verbreitern. Dies ist allein deshalb erforderlich, weil in der Welsbachstraße nicht nur der Begegnungsverkehr Lkw / Pkw zu berücksichtigen ist, sondern auch der Linienbusverkehr.	*<u>Für den B-Plan: Die Breite der Fahrbahn wird weiterhin mit einer Breite von 5,50 m zzgl. des 1,50 m breiten (Rad)Schutzstreifens vorgesehen</u>* Für die prognostizierten Verkehrsmengen wird auch für den Begegnungsfall Bus/ Bus die gewählte Fahrbahnbreite als ausreichend beurteilt. Der bislang mit 75 cm geplante Zwischenstreifen zwischen Fahrbahn und den Senkrechtparkständen wird künftig auf 55 cm zugunsten einer Verlängerung der Senkrechtparkstände auf 4,5 m gemäß EAR 2023 (zzgl. 70 m Überhang als Teil des Sicherheitstrennstreifens) reduziert. Für das rückwärtige Ausparken stehen dennoch 6,05 m zur Verfügung. Diese Breite wird für Vorwärtseinparkvorgänge als ausreichend bewertet, der (Rad)Schutzstreifen wird nicht tangiert. Der auf der Plankarte des Bebauungsplans enthaltene Querschnitt der Welsbachstraße (Darstellung ohne Normcharakter) wird angepasst. *<u>Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz</u>*	nicht berücksichtigt
14.7 <u>Aufnahme der gesamten Welsbachstraße in den Geltungsbereich des B-Plans</u> Es ist die gesamte Welsbachstraße in den B-Plan-Umgriff aufzunehmen. Durch die zusätzliche Anlage der Senkrechtstellplätze sowie Verlegung/Neubau des Rad- und Gehweges auf der Nordseite muss der Querschnitt komplett angepasst werden (Veränderte Entwässerungssituation löst veränderte Quer/Längsneigungen aus, Leitungsverlegungen	*<u>Für den B-Plan: Der Geltungsbereich des B-Plans 02.14.00 wird nicht erweitert. Die Kostenübernahme wird vertraglich geregelt.</u>* Die südliche Grenze der Welsbachstraße bleibt bestehen und wird nicht verändert. Die Aufweitung in nordwestliche Richtung ist über den vorliegenden B-Plan abgedeckt. Die Kostenübernahme der Umbau- und Anpassungsarbeiten wird im sog. Erschließungsvertrag mit der Entwicklungsgesellschaft geregelt.	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
usw.). Der Umbau / die Anpassungsarbeiten an der Welsbachstraße geht / gehen zu Lasten des Erschließungsträgers.	*Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.8 Keine Zustimmung zum angewandten Stellplatzschlüssel Sowohl der Abwägungstabelle als auch der Begründung ist der hier angewandte Stellplatzschlüssel zu entnehmen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde machen deutlich, dass der Stellplatzschlüssel nicht die hiesige Zustimmung erhält.	*Für den B-Plan: Der festgelegte Stellplatzschlüssel wird als ausreichend erachtet.* Gemäß der (neuen) Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO SH) wird im mehrgeschossigen Wohnungsbau die Anzahl von 0,7 Stellplätzen je Wohnung in der Regel als ausreichend erachtet. Besteht eine günstige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr kann gemäß LBO SH die Anzahl von 0,3 Stellplätzen je Wohnung genügen. Das Gebiet am Geniner Ufer wird künftig durch eine Anpassung der Linienführung und Taktung sowie die Errichtung von neuen Haltestellen deutlich besser durch den ÖPNV erschlossen sein. Zudem ist das Plangebiet innenstadtnah gelegen und zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad erschlossen. In der Abwägung wurde der Stellplatzschlüssel für die privaten Stellplätze in den Tiefgaragen mit 1,0 Stpl. / WE Eigentumswohnungen, 0,8 Stpl. / WE freifinanzierte Mietwohnungen und 0,3 Stpl. / WE geförderte Wohnungen festgelegt. Dies entspricht im Durchschnitt über alle Wohneinheiten einem Nachweis von 0,73 Stpl./ WE. Diese Anzahl liegt über dem nach LBO SH vorgegebenem Nachweis und wird unter den vorliegenden Rahmenbedingungen weiterhin als ausreichend erachtet. Zudem sind mit den in der Welsbachstraße zu platzierenden Carsharing-Fahrzeugen alternative Mobili-	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	tätsangebote vorgesehen. Eine größere Anzahl von Stellplätzen in den Tiefgaragen steht zudem der Wirtschaftlichkeit eines Projekts gegenüber. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.9 Keine privaten Flächen für die Abfallentsorgung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen festsetzen Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht deutlich, dass die „inselartige“ Festsetzung von Privatflächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht gewünscht ist. Wie bereits im Verfahren nach § 4 (1) verschriftlicht, bestand zu dieser Lösung noch Klärungsbedarf. Aus aktuellen Diskussionen geht hervor, dass sich etwaige Unterflurmüllsysteme auf den privaten Flächen zu befinden haben. Dies gilt umso mehr, wenn nicht nachvollzogen werden kann, ob alle geforderten Besucherparkplätze untergebracht werden können. Weiterhin würde diese Lösung dazu führen, dass bei missbräuchlicher Müllentsorgung (wie sie leider auch in der Nähe von Müllcontainern zu beobachten ist) öffentliche Verkehrsflächen in ihrer Nutzung beeinträchtigt werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr macht hinsichtlich der Standorte der Unterflurmüllsysteme folgenden konstruktiven Vorschlag: Sie sind in den Planstraßen jeweils an der östlichen Seite der Wendeanlagen auf privaten Flächen unterzubringen. Anderenfalls kann auch die Idee verfolgt werden, dass die drei westlichen Planstraßen nicht öffentlich werden, sondern als Privatstraßen festgesetzt werden.	*Für den B-Plan: Die Lage der Unterflurmüllsysteme innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen wird beibehalten* Nach derzeitigem Planungstand sind in Summe knapp 100 Besucherparkplätze in der Welsbachstraße und den vier Planstraßen vorgesehen. Bei der Errichtung von 650 – 700 WE wird ein Schlüssel von 0,15 bzw. 0,14 erreicht (siehe auch Darlegung in der Begründung zum B-Plan). Aufgrund der umfangreichen Anforderungen an den öffentlichen Straßenraum (Parkplätze, Abstellanlagen für Fahrräder und Lastenräder, Baumpflanzungen, Bushaltestelle, Unterflurmüllsysteme) sowie der Bedarfe für die Feuerwehr wird ein knappes Unterschreiten des angestrebten Schlüssels von 0,15 in der Abwägung der Belange als vertretbar bewertet. Es sind in anderen Kommunen (auch im europäischen Ausland) viele Beispiele zu finden, wo derartige private Müllsysteme Bestandteil der öffentlichen Verkehrsflächen sind. In Einzelfällen kann ein nicht sachgerechter Umgang bei der Müllentsorgung nicht ausgeschlossen werden. Mögliches strafbares Verhalten kann jedoch nicht eingestellt und als Grund für einen Ausschluss derartiger Systeme auf öffentlichen Flächen herangezogen werden.	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Eine ausschließliche Verortung der Unterflursysteme auf den Privatflächen östlich der jeweiligen Wendeanlagen in den Planstraßen ist aufgrund der für einen Teil der Wohnungen oft langen Wege zu den Einwurfschächten nicht praktikabel. Für ältere Menschen oder Menschen mit Bewegungseinschränkungen ist dies insbesondere problematisch. Eine Festsetzung als Privatstraße wird aufgrund der verschiedenen Einzeleigentümer die eine Eigentümergemeinschaft bilden müssten, in der Hansestadt Lübeck nicht praktiziert. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
14.10 Fehlende Darstellung der TG-Zufahrten Der Abwägungstabelle ist zu entnehmen, dass die TG-Zufahrten zur Information in der Planzeichnung ergänzt werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr kann die Darstellung der TG-Zufahrten auf der Planzeichnung nicht entdecken. Zwischen den Gebäuden können sie sich aufgrund der GFL-Rechte nicht befinden.	*Für den B-Plan: Die TG-Zufahrten werden aus Gründen der Lesbarkeit nicht in den B-Plan übernommen.* Zugunsten der Lesbarkeit des Bebauungsplans wurde entschieden auf die rein informative Darstellung der Lage der Tiefgaragenzufahrten zu verzichten. Zudem ist die hochbauliche Planung noch nicht abschließend, es können sich noch Änderungen in der Ausführungsplanung ergeben. Die Abwägungstabelle aus der frühzeitigen Beteiligung wurde dabei versehentlich nicht angepasst. Die Lage der Tiefgaragenzufahrten ist dem Anhang 2 der Begründung zum B-Plan zu entnehmen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen
14.11 Fehlende Übereinstimmung zwischen Städtebaulichem Konzept und Planzeichnung – Teil A	*Für den B-Plan: Das aktuelle Städtebauliche Konzept wird als Anhang 2 der Begründung zum B-Plan beigefügt.*	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Die Darstellungen im Teil A – Planzeichnung stimmen mit denen im städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept nicht überein.	*Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	
14.12 Baumpflanzungen nicht nur textlich festsetzen Der Bereich Stadtgrün und Verkehr kritisiert, dass lediglich eine textliche Festsetzung der Anzahl von Straßenbäumen häufig dazu führt, dass sie in der späteren Umsetzung nicht realisiert werden können. Gerade vor dem Hintergrund der Unterbringung von Parkplätzen und Bauminseln wird empfohlen, eine Plananlage beizufügen, aus der hervorgeht, dass die gemäß B-Plan festgesetzten Anzahl (Parkplätze und Bauminseln) realisierbar sind.	*Für den B-Plan: Der Begründung wird ein Plan zur Verortung der vorgesehenen Baumstandorte als Anhang 2 beigefügt.* Durch die textliche Festsetzung wird sowohl die spätere Umsetzung als auch eine gewisse Flexibilität in der Straßenraumgestaltung gesichert. Die derzeitig geplante Aufteilung des Straßenraums mit der Verortung der geplanten Baumstandorte wird der Begründung zum B-Plan beigefügt. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	berücksichtigt
14.13 Vorangegangene Einwände nicht berücksichtigt, z. B. ein Baum je Wendeanlage Im beigefügten Städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept werden die Forderungen unseres Bereiches aus dem Verfahren nach § 4(1) BauGB nicht berücksichtigt. Dies betrifft z.B. die Forderung, dass ein Baum je Wendeanlage festgesetzt werden soll. Weiterhin sollen die Bäume nicht gegenüber angeordnet werden, sondern versetzt.	*Für den B-Plan: Die Bäume werden versetzt angeordnet sowie in den Planstraßen 2 bis 4 jeweils ein Baum in der Wendeanlage vorgesehen.* Die Forderung der Baumanpflanzungen innerhalb der Wendeanlagen wird durch die Festsetzung 9.11 weitgehend erfüllt. Durch den Verschwenk der Planstraße 1 und die erforderlichen Schleppkurven für eine Überfahrung der Wendeanlage ist eine Baumanpflanzung in dieser Wendeanlage nicht möglich. Die Anordnung der Längsparkstände, der Unterflurmüllsysteme, der Baumscheiben sowie der Fahrradabstellanlagen wurde aufgrund der vorliegenden Stellungnahmen, der erforderlichen Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr sowie der Tiefgaragenausfahrten mehrfach optimiert. Im	zum Teil berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Ergebnis wurde das Konzept der „Baumtore“ aufgegeben, die Baumstandorte sind nun versetzt angeordnet. Lediglich im Einmündungsbereiche der Planstraßen wurden “Baumtore” aus gestalterischen Gründen vorgesehen. Die derzeitig geplante Aufteilung des Straßenraums mit der Verortung der geplanten Baumstandorte wird der Begründung beigefügt. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.14 Stand des Städtebaulich-freiraumplanerischen Konzeptes nicht aktuell Weiterhin wird bemängelt, dass das Städtebaulich-freiraumplanerische Konzept einen Stand vom Juni 2021 aufweist, wo doch bereits ein Bearbeitungsstand vom 25.01.2023 existiert.	*Für den B-Plan: Das überarbeitete Konzept wird als Anhang 2 der Begründung beigefügt.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	berücksichtigt
14.15 Hinweise zur Bauausführung Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sowohl die neue Beleuchtungsanlage für die neuen Planstraßen als auch die Erneuerung der vorhandenen Beleuchtungsanlage in der Welsbachstraße durch den Investor umgesetzt werden müssen und hierfür rechtzeitig planerische Abstimmungen mit dem hiesigen Bereich, SG Straßenwegebeleuchtung, erfolgen müssen.	*Für den B-Plan: Die Umsetzung der Straßenbeleuchtung wird im sog. Erschließungsvertrag geregelt.* Eine entsprechende Regelung zur Umsetzung der Straßenbeleuchtung erfolgt im Erschließungsvertag. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen
14.16 Wassergebundenen Geh- und Radweg am Kanal Trave auf 4 m Breite asphaltieren	*Für den B-Plan: Die naturnahe Gestaltung in wassergebundener Bauweise wird beibehalten.*	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Der vorhandene Geh- und Radweg am Geniner Ufer hat eine hohe Bedeutung für die Kfz-freie Führung des Alltagsradverkehrs zwischen Moisling/St. Jürgen und Altstadt für die Naherholung und ist Bestandteil von überregionalen (Rad-) Wanderrouten. Der wassergebundene Geh- und Radweg am Ufer der Kanal-Trave sollte daher auf 4 m Breite in Asphalt hergestellt werden. Eine Ausführung des Geh- und Radwegs in Asphalt ist sinnvoll, um eine durchgehend gute Oberflächenbeschaffenheit herzustellen und den Unterhaltungsaufwand gering zu halten. Ein Winterdienst kann auf einem asphaltierten Geh- und Radweg gewährleistet werden, der dann ganzjährig nutzbar ist. Der Weg bietet bereits jetzt – nach der Fertigstellung der Rampen zur Possehlbrücke – eine gut angenommene alternative Radverkehrsführung zur Welsbachstraße.	Die gesamten Wege entlang des Kanals von der Hubbrücke in Richtung Süden sind naturnah gestaltet. Ab Possehlstraße ist der Weg u.a. Bestandteil des überregionalen Radwegs Alte Salzstraße zwischen Lübeck und Lüneburg. Es ist nicht nachvollziehbar, dass dieser kurze Abschnitt als einziger asphaltiert werden soll. Ein Winterdienst wird auf der Strecke vorher und danach auch nicht angeboten. Je nach Witterungsverhältnissen sind ggf. Alternativen zu wählen. Die parallel verlaufende Welsbachstraße bietet Ausweichmöglichkeiten ohne große Umwege. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.17 Prüfung Rampe zur Possehlbrücke auf Flächen der Travenetz GmbH Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass sich die Rampe zur Possehlbrücke innerhalb der Grünfläche teilweise auf Flächen der Travenetz GmbH befindet. Ggf. existiert bereits eine grundbuchliche Sicherung eines Geh-/Fahrrechts für die Allgemeinheit, oder es ist anderenfalls ein Grundstücksankauf mit Neuvermessung der Grundstücksgrenze gemäß B-Plan geplant. In jedem Fall hat eine Klarstellung im Zuge des B-Plan-Verfahrens zu erfolgen.	*Für den B-Plan: Die eigentumsrechtliche Ordnung in diesem Bereich ist nicht Aufgabe des Bebauungsplanverfahrens* Im vorliegenden Bebauungsplan wird der Bestand planungsrechtlich abgesichert. Die Ordnung der eigentumsrechtlichen Verhältnisse in diesem Bereich ist ausdrücklich wünschenswert, jedoch nicht Gegenstand dieses Verfahrens. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
14.18 <u>Weg nordöstlich im Plangebiet als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Geh- und Radweg festsetzen</u> Weiterhin wird darauf aufmerksam gemacht, dass aufgrund des damaligen Ersatzneubaus der Possehlbrücke die Umverlegung des Uferweges im Bereich des Brückenbauwerks erforderlich war. Durch den seinerzeit erweiterten Flächenbedarf wurde ein Einziehungsverfahren durchgeführt, welches zur Folge hatte, dass – so die Darstellungen im Geoportal – sich der Weg nunmehr zum Teil auf gewidmeten, zum Teil auf eingezogenen (nicht gewidmeten) Flächen befindet. Eine Befahrung des Weges mit Kraftfahrzeugen ist durch den Straßenbaulastträger nicht vorgesehen, weshalb der Weg beidseits der Brücke abgepollert worden ist. Im Zusammenhang mit dem o.g. Einziehungsverfahren ist einigen Anliegern als Sondernutzungsrecht gestattet worden, den Weg mit einem Kfz zu befahren. Diese haben die Möglichkeit, die vorhandenen Poller umzuklappen, um dann ihr Grundstück über das Geniner Ufer anzufahren. Für einen allgemeinen Verkehr wäre aufgrund des Brückenneubaus nicht genug Wegbreite vorhanden. Aufgrund dieser Situation empfehlen wir, den Weg im nordöstlichen Plangebiet nicht als Straßenfläche festzusetzen, sondern als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Geh- und Radweg festzusetzen. Das B-Plan-Verfahren muss die existierenden Sondernutzungsrechte – auch im weiterführenden Abschnitt entlang des Geniner Ufers – berücksichtigen.	*<u>Für den B-Plan: Der Fuß-/ Radweg im Bereich der Possehlbrücke wird entsprechend festgesetzt.</u>* Der Fuß-/ Radweg im nordöstlichen Plangebiet (Bereich der Possehlbrücke) wird künftig entsprechend der Bestandssituation sowie der planerischen Zielvorstellung als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Änderung berücksichtigt die Anregung des Stellungnehmenden. Betroffen von der Änderung ist lediglich die Hansestadt Lübeck als Eigentümerin der Fläche, eine weitere Betroffenheit wird nicht gesehen. Von einer erneuten Beteiligung kann somit abgesehen werden. *<u>Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz</u>*	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
14.19 Reduzierung der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich der Gewerbegrundstücke (GE1 bis GE 3) Die Flächen vor den GE 1 bis GE 3 sind im Teil A – Planzeichnung ausschließlich als Verkehrsfläche dargestellt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr erklärt, dass für den Abschnitt derzeit weder die Absicht noch die Notwendigkeit besteht, am derzeitigen Status Quo etwas zu ändern. Die unmittelbar vor den Gewerbegrundstücken befindlichen Flächen werden bis an die Possehlbrücke heran derzeit vom Bereich Liegenschaften vermietet. Stadtplanerisch soll dieser Abschnitt überplant werden, sobald sich dort die Eigentumsverhältnisse entsprechend geändert haben. Es wird angeregt, erst dann eine daran angepasste Flächenzuordnung vorzunehmen. Demnach ist die Festsetzung zur Verkehrsfläche auf das derzeitige Maß (ggf. unter Einbeziehung der Grundstückszufahrten) zu reduzieren.	*Für den B-Plan: Die Festsetzung als Verkehrsfläche wird beibehalten* Im B-Plan 02.67.01 ist das damalige Industriegleis als nachrichtliche Übernahme enthalten. Die genaue Rechtslage hinsichtlich der Gleisquerung ist nicht mehr nachvollziehbar. Um die Erschließung der Grundstücke Geniner Ufer 1 bis 4 abschließend planungsrechtlich zu sichern wurde der gesamte Bereich des Geniner Ufers in diesem Abschnitt im vorliegenden B-Plan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Ausbauplanung/ Widmung kann hinter den Festsetzungen des Bebauungsplans zurückbleiben. Von daher wird in der Abwägung der Belange an der getroffenen Festsetzung festgehalten. Sollte dieser Bereich mittel-/langfristig zugunsten von Wohnungsbau überplant werden, ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich. In diesem Rahmen ist die Erschließung neu zu prüfen und ggf. die Festsetzung der Verkehrsfläche zugunsten von Grünfläche zurückzunehmen. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	nicht berücksichtigt
14.20 Anpassung der Zweckbestimmung Sportplatz statt Spielplatz im nördlichen Bereich und Berücksichtigung dessen in den Immissionsberechnungen In der Planzeichnung sind zwei Bereiche im Abstand von 200 m ohne Blickbeziehung mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ eingezeichnet. Weiterhin ist kein Bereich mit einem Bewegungsangebot für Jugendliche eingezeichnet.	*Für den B-Plan: Es wird ein Planzeichen für „Spielplatz / Bereich mit Bewegungsangeboten“ ergänzt.* Der nördliche Bereich innerhalb der öffentlichen Grünfläche, in dem eine Spielfläche mit ergänzenden Bewegungsangeboten vorgesehen ist, wird durch ein entsprechendes Symbol in der Planzeichnung konkretisiert.	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
In der Begründung unter 4. Ziele und Zwecke der Planung steht: „Spiel- und Aufenthaltsflächen für Jugendliche unter Einbeziehung des Geniner Ufers“ In der Begründung unter 5.2 Städtebauliches Konzept 2021 steht: „Spielplatz in Verlängerung der Gemeinbedarfsflächen mit sportiven Angeboten für Jugendliche und Erwachsene und mit Möglichkeiten zum Aufenthalt i.S. eines urbanen Stadtplatzes.“ In der Begründung unter 2.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes: Schall steht: „...Emissionen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und der unmittelbar angrenzenden Kanal-Trave (Bundeswasserstraße) sowie von den angrenzenden und im Plangebiet verbleibenden Gewerbebetrieben, von der Feuerwehr sowie der Polizei ein.“ In der Abwägung zur TÖB-Beteiligung § 4 (1) steht: „Durch das Vorhaben mit der Umsetzung von ca. 650-700 Wohneinheiten wird ein erheblicher Bedarf für öffentliche Spiel- und Aufenthaltsflächen generiert.“ In der Abwägung zur TÖB-Beteiligung § 4 (1) steht weiterhin: „der nördliche Spielbereich wird für eher größere Kinder (12+ Jahre) und mit einem sportiven Angebot für alle Altersgruppen ausgestattet.“ Der Begriff und das Planzeichen „Spielplatz“ ist in dem Zusammenhang mit „sportiven Angeboten für Jugendliche und Erwachsene“ ein Widerspruch. Hierzu ist das Planzeichen „Sportplatz“ erforderlich und die Abarbeitung in den Immissionsberechnungen, z. B. um 1 Basketballkorb aufzustellen.	Eine vertiefende Immissionsbetrachtung wird für nicht erforderlich erachtet, da die Ausstattung entsprechend den Lärmschutzanforderungen gewählt werden kann (kein Basketballplatz erforderlich, wenn der erforderliche Abstand nicht eingehalten werden kann). Möglich sind Bewegungsgeräte („Trimm dich“) für alle Altersgruppen, Drehscheibe, Balanceparcour, Reckstange etc. *Für die FNP-Änderung: keine Relevanz*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
In Lübeck ist ein „Spielplatz“ für das Alter von 6-12 Jahren auszustatten. Gemäß Gerichtsurteil ist der Lärm von spielenden Kindern bis 14 Jahren hinzunehmen. Ausstattungen für Ältere mussten gemäß Gerichtsurteilen auch schon zurückgebaut werden, da es keine rechtliche Festsetzung auf den Flächen dazu gab. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass der erhebliche Bedarf für Kinder mit dem mittleren Spielplatz gedeckt werden kann, wie es im weiteren Text der Abwägung auch ersichtlich wird. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Änderung der nördlichen Fläche in „Sportfläche“ statt „Spielplatz“. Nur dann dürfen für dieses neue, große Wohngebiet mit einer so großen, öffentlichen Grünfläche auch Bewegungsangebote für „Kinder 12+ Jahre“ und Jugendliche (z. B. Basketballkorb) eingebaut werden. Da die HL Baugebiete kinder- und jugendgerecht bauen will, sind solche Flächen unverzichtbar. Der Vandalismus und Unterhaltungsaufwand (Glasscherben) auf Kinderspielplätzen wird dadurch abnehmen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass nur Bewegungsangebote für Jugendliche im B-Plangebiet eingebaut werden können, wenn sie in den Schall-Immissionsberechnungen beachtet, wurden.		
14.21 Fehlende Lösung für Lage von Spiel-, Sport- und Grünflächen im Hochwasserrisikogebiet	*Für den B-Plan: Hochwasser bedeutet für spielende Kinder keine akute Gefährdung.*	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
In der Planzeichnung liegen die Spielplätze bzw. Spiel- und Sportplatz im Hochwasserrisikogebiet und in der Begründung unter 5.6 Maßnahmen zum Hochwasserschutz ist weder die öffentliche Grünfläche noch der Spielplatz und die Sportfläche aufgeführt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bewertet dies als Risiko für spielende Kinder. Er fordert den Bereich Stadtplanung und Bauordnung auf, Lösungen dafür aufzuzeigen.	Bei Hochwassern der Ostsee handelt es sich bei entsprechenden Wetterlagen, welche das Wasser in Richtung Land drücken, um einen Anstieg der Wasserhöhe in moderater Geschwindigkeit. Das damit einhergehende Risiko tritt daher nicht plötzlich ein, sondern steigt mit dem Verlauf der Zeit an. Spielende Kinder werden somit nicht unmittelbar von einer Gefahr überrascht. Vor diesem Hintergrund besteht ausreichend Zeit, ein Hochwasser zu erkennen und entsprechend zu handeln. Änderungsbedarfe auf Ebene des Bebauungsplans werden nicht gesehen. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.22 Verzicht auf Darstellung von Wegeverbindungen über Spielflächen In der Planzeichnung queren „Geplante öffentliche Fußwege“ als Darstellungen ohne Normcharakter die Flächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“. Wegeverbindungen sollen nicht quer über Spielplätze geführt werden, da dies die Spielbereiche unnötig verkleinert und die im Spiel vertieften Kinder gefährdet. Auch wenn diese Darstellungen ohne Normcharakter sind, sind sie aus der Planzeichnung zu entfernen, um nicht Begehrlichkeiten zu wecken. Gleichzeitig ist die Möglichkeit der Wegeverbindungen mit ausreichendem Platz nachzuweisen.	*Für den B-Plan: Die abschließende Wegeführung erfolgt im Rahmen der Freianlagenplanung* Gemäß den bislang vorliegenden Überlegungen zur Freianlagengestaltung rahmen die Fußwege den geplanten Spielplatz ein. Der Bereich der öffentlichen Grünfläche, der für den Spielplatz vorgesehen ist, bietet mit rd. 2.250 qm ausreichend Platz für Wege und Spielgeräte/ -flächen. Die Darstellung Wege im Bereich der öffentlichen Grünfläche sind rein informativ und stellen keine Festsetzung dar. Sie sollen zum besseren Verständnis in der Planzeichnung zum Bebauungsplan enthalten bleiben. Die konkrete Verortung und Ausgestaltung der Spielplatzflächen und Wegeführung erfolgt im Zuge der Freianlagenplanung. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
14.23 Redaktionelle Anpassung der Begründung zu Spiel-/Sportflächen In der Begründung unter „2.4 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien“ steht: „...zwei öffentlichen Spielplätzen [...] umgesetzt“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Änderung in „einen Spielplatz und einen Platz mit Bewegungsangeboten für Jugendliche“.	*Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Begründungen werden redaktionell geändert.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	berücksichtigt
14.24 Anpassung der Begründung und Planzeichnung bzgl. der Spiel-/Sportflächen In der Begründung unter 5.8.1 Öffentliche Grünflächen steht: „Spiel- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche werden am Geniner Ufer zwischen Planstraße 2 und 3 sowie nördlich des Schulgrundstücks verortet.“ An diesen beiden Stellen sind Flächen mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ in der Planzeichnung eingetragen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die Änderung der Planzeichnung und entsprechend die Umformulierung in: „Spielangebote für Kinder werden am Geniner Ufer zwischen Planstraße 2 und 3 und Freizeitangebote für Jugendliche nördlich des Schulgrundstücks verortet.“	*Für den B-Plan: Die Begründung wird im Kapitel 5.8.1 redaktionell angepasst. In der Planzeichnung wird im Bereich der nördlichen Spielfläche das Symbol für „Spielplatz“ um ein Symbol für „Spielplatz / Bereich mit Bewegungsangeboten“ ersetzt.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	teilweise berücksichtigt
14.25 Hinweis auf DIN 18034 hinsichtlich des Spielplatzbedarfs In der Begründung unter 7.2 Spielplatzbedarf steht: „Auch wenn in der Hansestadt Lübeck bisher kein flächenbezoge-	*Für den B-Plan: Die Begründung wird entsprechend mit dem Verweis auf die DIN 18034 korrigiert.* Der Spielplatzbedarf wird durch zwei thematisch unterschiedliche Bereiche sichergestellt. Während sich der größer dimensionierte, zentral gelegene, Spielplatz im Bereich des	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
ner Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt wird, wird aufgrund der Größe des Wohngebiets sowie der im näheren Umfeld für den Neubedarf nicht ausreichend vorhandenen Spielplätze die Anlage von neuen öffentlichen Kinderspielplätzen für erforderlich erachtet. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Planung auch die Anlage von Kinderspielbereichen vor (siehe Punkt 5.2)." Die Hansestadt Lübeck hat sehr wohl einen Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze. Dies ist die DIN 18034. Gemäß dieser DIN reicht der ausgewiesene „Spielplatz" in der Mitte des Plangebiets und ist im Zusammenhang mit der angrenzenden Grünanlage grundsätzlich ausreichend dimensioniert.	mittleren Gartenhofs an jüngere Altersgruppen richtet, sind Spiel- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen im nördlichen Bereich des Plangebiets angeordnet. Auf diese Weise wird das gesamte Altersspektrum hinsichtlich des Spiel- und Freizeitbedarfs berücksichtigt. Durch diese Aufteilung können zudem mögliche Nutzungskonflikte vermieden werden. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.26 Fehlende Darlegung der Bedarfe von Jugendlichen In der Begründung unter 7.3 „Sonstige Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen" steht: „Die Bedarfe der [...] Kinder und Jugendlichen [...] werden im vorangehenden Kapitel dargelegt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass im Kapitel 7.2 keine Bedarfe von Jugendlichen dargelegt werden. Diese sind zu ergänzen.	*Für den B-Plan: Die Begründung wird ergänzt.* Die Bedarfe der Jugendlichen werden insofern berücksichtigt, als dass im nördlichen Bereich eine Fläche mit (Bewegungs-)Angeboten für alle Altersgruppen geschaffen werden soll. Zudem ist die öffentliche Grünfläche als solche ein attraktives Angebot zum Treffen, Spielen etc. Die Begründung wird entsprechend redaktionell ergänzt. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	berücksichtigt
14.27 Berührung der Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Planung	*Für den B-Plan: Die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.*	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
In der Begründung unter Pkt. 10.1 Kinder- und Jugendlichenbeteiligung steht: „Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO kann verzichtet werden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass die Belange der Kinder und Jugendlichen insofern im besonderen Maße durch die Bauleitplanung betroffen werden, da hier die Flächen mit „besonderer Zweckbestimmung“ „Spielplatz“ und „Sportplatz“, eine neue Schule und eine neue Kita verortet und festgelegt werden. Außerdem werden Wege zu diesen Aufenthaltsorten und der Anfang des Weges Richtung Innenstadt verortet und geplant.	Bei Bebauungsplänen handelt es sich um für Kinder und Jugendliche abstrakte Pläne, die aufgrund ihrer Eigenschaften als rechtliches Rahmeninstrument sowie des im Vergleich zu Spiel- und Sportanlagen großflächigen Maßstabs wenig konkrete Aussagen zu Spielflächen beinhalten. Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen zur Gestaltung der Spiel- und Sportflächen findet daher im Rahmen der dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Ausführungsplanung statt. In dieser werden detaillierte Planungen zu Spiel- und Sportflächen vorgenommen (Art und Anordnung von Spiel- und Sportgeräten etc.). Eine entsprechende Beteiligung ist im Erschließungsvertrag verbindlich geregelt. Der grundsätzliche Nachweis ausreichender Flächen für Spiel und Sport von Kindern und Jugendlichen wird in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt. Die Begründung wird zusätzlich unter 10.1 durch entsprechende Aussagen zur weiteren Beteiligung ergänzt. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.28 Überlagerung von GFL2 und Spielplatz In der Begründung unter 5.5.2 „Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen“ steht: „Im Bereich des Geniner Ufers (öffentliche Grünfläche) ist der Schmutzwasserkanal als Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers gesichert.“ Dieses Leitungsrecht quert in Längsrichtung mittig den „Spielplatz“. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr stellt fest, dass mit solch einer Festsetzung im Bereich des Spielplatzes die	*Für den B-Plan: Das GFL 2 ist bei der Planung des Spielplatzes zu berücksichtigen.* Mit dem GFL 2 werden Bestandsleitungen gesichert. Die Inanspruchnahme des GFL 2 erfolgt nur im Wartungs- bzw. Notfall. Bei der Anordnung der Spielgeräte im Rahmen der Ausführungsplanung ist darauf zu achten, dass das GFL 2 nicht überbaut wird. Vor diesem Hintergrund ist eine Überlagerung der Festsetzungen vertretbar, zumal eine Wartungs-/Notfallsituation, die die oberirdische Öffnung von Leitungen	zur Kenntnis genommen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Fläche zum Einbau von Spielgeräten drastisch verkleinert wird, da das Überbauen der Leitung voraussichtlich nicht oder nur mit erheblichen Auflagen erlaubt wird. Und durch den zum langfristigen Baumerhalt gebotenen Abstand von Bäumen zu Leitungen (Baumkronendurchmesser plus 2x 1,50m) wird der UV-Schutz von allen Spielbereichen durch Baumschatten nicht gewährleistet werden können.	im Bereich des Spielplatzes bedingt, als äußerst unwahrscheinlich einzustufen ist. Darüber hinaus kann ein UV-Schutz auch durch andere Maßnahmen als Bäume gewährleistet bzw. ergänzt werden. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.29 Ersetzen der Pflanzlisten durch „standortgerechte, biodiverse und klimaangepasste Pflanzungen“ In den Festsetzungen im Textteil unter V. stehen Pflanzlisten und in der Begründung unter 5.8.2 „Pflanzgebote“ wird auf die Pflanzlisten verwiesen. Und im Umweltbericht unter 6.2.7 Schutzgut Pflanzen stehen unter den Ausgleichspflanzungen im öffentlichen Bereich Pflanzenarten. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt Pflanzlisten aufgrund der Einengung der Biodiversität ab. Sie sind zu ersetzen durch: „Pflanzungen müssen standortgerecht, biodivers und klimaangepasst sein. Es sollen möglichst heimische Pflanzenarten ausgewählt werden.“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hatte schon in der vorigen Stellungnahme dazu die Festsetzung von Wuchsklassen gefordert. Auch wenn in der Abwägungstabelle „berücksichtigt“ steht, sind die Forderungen nicht aufgenommen worden. Der hiesige Bereich wird die Planung und den Bau mit Fachwissen begleiten und die Bäume nach Übernahme unterhalten. Damit ist offensichtlich, dass der Bereich Stadtgrün und Verkehr im Rahmen der Ausführungsplanung die	*Für den B-Plan: An den Pflanzlisten wird festgehalten.* Die Pflanzlisten beinhalten jeweils 6-10 ausgewählte standortgerechte Baum/Straucharten/-Sorten, wodurch eine Einengung der Biodiversität nicht gegeben ist. Innerhalb der klimatisch problematischen Standorte der Verkehrsflächen wurde zudem auf die Auswahl von klimaangepassten Baumarten/-Sorten gemäß der GALK Straßenbaumliste geachtet, während die ufernahen Gehölze in der öffentlichen Grünfläche vor allem naturschutzfachlich relevant (gebietseigen) sind. Die Wuchsklassen wurden nicht explizit festgesetzt, weil sie schon in der Baumartenauswahl berücksichtigt worden sind. Baumarten Verkehrsflächen — Wuchshöhe — Krone Acer campestre — 25 — 15 Acer platanoides — 30 — 22 Celtis australis — 25 — 10 Fraxinus pennslvanica ‘Summit’ — 20 — 10 Ginko biloba ‘Fastigiata’ — 30 — 15	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Pflanzenarten nach dessen umfangreichen Erfahrungen und Fachwissen bestimmt.	Gleditsia triacanthos ’Skyline’ 20 10 Liquidambar styraciflua 30 12 Liriodendron tulipifera 35 20 Ostrya carpinifolia 20 15 Quercus cerris 30 25 Sophora japonica ’Regent‘ 25 15 Zelkova serrata ’Green Vase‘ 20 15 An den Pflanzlisten wird festgehalten, um eine Auswahl standortgerechter Gehölze planungsrechtlich sicherzustellen. Die genaue Verortung der Bäume erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit den entsprechenden Fachbereichen. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.30 Hinweise zu Baumqualitäten In den Festsetzungen im Textteil unter V. stehen für den öffentlichen Bereich Baumqualitäten von 16-18 cm. Diese Qualität steht auch im Umweltbericht unter 6.2.7 „Schutzgut Pflanzen“ unter den Ausgleichspflanzungen im öffentlichen Bereich. Gemäß der Abwägung zur TÖB-Beteiligung § 4 (1) sollte diese Forderung vom Bereich Stadtgrün und Verkehr schon im letzten Verfahrensschritt „berücksichtigt“ werden.	*Für den B-Plan: Erhöhung der Mindestmaße des Stammumfangs auf 18-20 cm* Die erforderlichen Mindestmaße des Stammumfangs für Neupflanzungen auf der öffentlichen Grünfläche sowie in den Verkehrsflächen werden auf 18-20 cm erhöht (Pflanzliste D und F). Auch größere Baumpflanzungen ändern nichts daran, dass künstlich angelegte Grünanlagen zunächst als “künstlich” wahrgenommen werden. Eine bis zu einem gewissen Grad	teilweise berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hat den Standard für alle Baumpflanzungen in der Mindestqualität von 18-20 cm im öffentlichen Raum zur Vandalismusprävention seit Jahren festgelegt. Dies muss im Rahmen dieses B-Plans festgesetzt werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr empfiehlt für die natürlichere Wirkung bei der Herstellung einer Parkanlage, einen Anteil von 33% (also hier 5 Bäumen) festzusetzen, die eine Mindestqualität von 30-35 cm Stammumfang haben.	"natürlichere" Gestalt wird sich nach einiger Zeit von allein einstellen. Die Festsetzung zur Anpflanzung von einem Drittel der Bäume mit 30-35 cm Stammumfang wird daher als unverhältnismäßig angesehen. Hinzu kommt, dass Bäume mit einem geringeren Stammumfang wesentlich besser anwachsen und somit die Gefahr des „Eingehens" reduziert wird. Die Änderung der Mindestqualität auf 18-20 cm beinhaltet eine klimatisch und ökologische Verbesserung und berücksichtigt die Anregung des Stellungnehmenden. Betroffen von der Änderung ist lediglich die Hansestadt Lübeck als Eigentümerin der Flächen und der Vorhabenträger, der die Maßnahme umsetzt und bezahlt. Eine weitere Betroffenheit wird nicht gesehen. Von einer erneuten Beteiligung kann somit abgesehen werden. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.31 Vergrößerung der Baumscheiben von 6 m^2 auf 8 m^2 Im Umweltbericht unter 6.2.7 „Schutzgut Pflanzen" stehen unter den Ausgleichspflanzungen im öffentlichen Bereich und für die Straßenbäume: „...eine Baumscheibe von mindestens 6 m2" Der Bereich Stadtgrün und Verkehr hat als Standard eine Mindestgröße von 8 m2 offene Baumscheibe gemessen zwischen den Rückenstützen festgelegt.	*Für den B-Plan: Die Baumscheiben werden auf 12 m^2 festgelegt* Es wird auf den aktuellen Standard zurückgegriffen, der eine offene Baumscheibe von 12 m^2 festlegt sowie ein Substratvolumen in den Pflanzgruben von 18 m^3. Die textlichen Festsetzungen 9.3, 9.9, 9.10 und 9.11 werden entsprechend angepasst. Die Änderung berücksichtigt die Anregung der Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz. Betroffen von der Änderung ist lediglich die Hansestadt Lübeck als Eigentümer der Flächen, eine weitere Betroffenheit wird	berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	nicht gesehen. Von einer erneuten Beteiligung kann somit abgesehen werden. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.32 Ablehnung der ausschließlichen Verwendung von Laubgehölzen In der Begründung unter 5.8.2 „Pflanzgebote“ steht: „Die Verwendung von Laubgehölzen entspricht der Freiraumplanung und trägt dazu bei, die Besonnungssituation im Quartier nicht einzuschränken, da sie in den diesbezüglich kritischeren Wintermonaten kein Laub tragen.“ Die Besonnungssituation im Quartier wird durch Bäume in der öffentlichen Grünanlage am Kanalufer nicht beeinträchtigt, da diese Grünanlage im Norden von der Bebauung liegt. Die Einschränkung auf die Verwendung von ausschließlich Laubgehölzen lehnt der Bereich Stadtgrün und Verkehr ab, weil die Biodiversität dadurch eingeschränkt wird. Gerade im maritimen Klima wächst z. B. die Kiefer sehr gut und ist heimisch.	*Für den B-Plan: Die Pflanzliste soll mit Blick auf das Ortsbild nicht angepasst werden.* Entlang des Wanderwegs am Kanal stocken i.W. Laubbäume. Laubbäume stellen zudem die im städtischen Siedlungsraum, d.h. in Straßen, Parks und Wohngebieten üblichen Bepflanzungen dar, während Nadelgehölze im Allgemeinen eher zu einem waldartigen Charakter beitragen bzw. in Teilen der Küstenlandschaften zu finden sind. Ein entsprechendes Erscheinungsbild ist in Siedlungslage bzw. im Grünzug am Kanal nicht gewünscht. Bei den festgesetzten Laubbäumen handelt es sich im Gegensatz zu Nadelgehölzen um Hochstämme, somit bleiben die im Kronenbereich gelegenen Flächen zumindest eingeschränkt nutzbar. Dies ist insbesondere bei der Begrünung von Straßen und Stellplatzanlagen und in hochverdichteten innerstädtischen Lagen von großer Bedeutung. Für diese Bereiche sind auch die in der Begründung beschriebenen Fragen der Besonnung und Belichtung von Relevanz.	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die Kiefer (Pinus sylvestris) der einzige Nadelbaum der Wuchsklasse 1 ist, der im norddeutschen Tiefland als heimisch anzusehen ist. Durch den Verzicht auf die Aufnahme dieser einzelnen Art in die Pflanzliste wird die Bioderversität nicht maßgeblich eingeschränkt. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.33 Getrennte Aufführung von „Spielplatz“ und „Sportplatz“ in der Flächenbilanz 5.3 In der Begründung unter 5.3 „Flächenbilanz“ steht: „Öffentliche Grünflächen (inkl. Spielplatz)“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr braucht die getrennte Aufführung der geplanten Flächen für den Kinderspielplatz und für den Sportplatz. Dies ist zur Prüfung des Spielbedarfs und des Unterhaltungsbedarfs notwendig.	*Für den B-Plan: Die Flächenbilanz in Kapitel 5.3 wird nicht geändert.* Es wird kein planungsrechtliches Erfordernis gesehen, die Flächenbilanz in der Begründung allein für die Spielflächen weiter zu untergliedern, da auch andere Teilbereiche/Baufelder (z.B. Wohnbauflächen, Versorgungsflächen) nicht dezidiert aufgeführt werden. Es geht in der Bilanzierung vielmehr um eine allgemeine Übersicht der (festgesetzten) Flächen im Plangeltungsbereich. Die zur Ermittlung von Unterhaltungskosten und zur Prüfung des Spielbedarfs erforderlichen Kennzahlen können aus der Plankarte ermittelt werden. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	nicht berücksichtigt
14.34 Redaktionelle Ergänzung der Begründung um jährliche Unterhaltungskosten In der Begründung unter 9 steht: „jährliche Kosten für die Unterhaltung“ Der Bereich Stadtgrün und Verkehr braucht	*Für den B-Plan: Kapitel 9 der Begründung wird nicht ergänzt.* Die Stellenplanung unterliegt dem jeweiligen Bereich. Dabei schließen „jährliche Kosten für die Unterhaltung“ Personalkosten nicht aus, sodass diese darunter eingeordnet werden	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
für die zukünftige Unterhaltung auch mehr Personal. Deswegen wird erwartet, dass der Text folgendermaßen ergänzt wird: „...jährliche Kosten und zusätzliche Personalanteile für die Unterhaltung“.	können. Eine textliche Ergänzung wird daher nicht vorgenommen. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
14.35 Höhenangaben zu Bestandshöhen In der Begründung unter 5.4.3 „Festsetzung der Höhenlage“ steht: „sowie die Bestandshöhen am Geniner Ufer zur Information aufgenommen.“ Diese Höhenangaben sind in der Planzeichnung nicht zu finden.	*Für den B-Plan: Die Bestandshöhen sind bereits in der Plankarte enthalten* Bestandshöhen befinden sich im Bereich des festgesetzten GFL 2 auf der öffentlichen Grünfläche am Geniner Ufer. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	bereits berücksichtigt
14.36 Festsetzung der Wege am Geniner Ufer als Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg und Wegeausbau in Asphalt In der Begründung unter 5.5.2 „Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen“ steht: *„Die Anfahrbarkeit der Leitungstrasse innerhalb der Grünfläche am Geniner Ufer wird über ein weiteres Geh- und Fahrrecht (GFL 4) zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger im Bereich des Uferweges gesichert. Dieses gilt auch für das Wasser- und Schifffahrtsamt zu Unterhaltungszwecken des Kanalufers.“* Und unter 5.8.3 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ steht: *„Zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft werden [...] die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen für die gebietsquerenden Fußwege, die Wege in der öffentlichen Grünfläche [...]*	*Für den B-Plan: Keine Änderung, denn Wege sind innerhalb von öffentlichen Grünflächen zulässig, ohne dass damit Vorgaben für deren Ausgestaltung enthalten sind.* Es liegt noch keine Entwurfsplanung der Freianlagen vor, die Lage des Weges ist somit noch nicht abschließend fixiert. Wege sind Bestandteil einer öffentlichen Parkanlage, eine gesonderte Festsetzung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist entbehrlich. Für die vielerorts diskutierte Benutzung von Parkwegen durch Radfahrer sollten entsprechende Regelungen nicht auf der Ebene des Bebauungsplans getroffen werden. Die Grünflächenausweisung ermöglicht es Regelungen zu deren Nutzung flexibel auf anderer Rechtsgrundlage zu treffen. An einer naturnahen Ausführung in wassergebundener Decke wird festgehalten (siehe Abwägung zu Pkt. 14.16). Die wassergebundene Decke des Fuß-/ Radwegs muss aufgrund	nicht berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
festgesetzt. Diese Wege wurden unter 5.5.2 mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zur Befahrung für Unterhaltung der Leitung und des Ufers festgesetzt. *Und im Umweltbericht unter 6.2.2 „Schutzgut Wasser“ steht: „Die in den Innenhöfen und auf den weiteren Grünflächen herzustellenden Wege sind in wassergebundener Bauweise (Deckschicht ohne Bindemittel) auszuführen.“* Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass die Wege am Ufer des Kanals als „Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Geh- und Radweg“ festgesetzt werden und dass sie nicht in versickerungsfähiger Bauweise, sondern in Asphalt ausgeführt werden. Eine Versickerung ist in dem Plangebiet nicht möglich. Dass wassergebundene Wegedecken auf den privaten Grundstücken festgesetzt werden, ist nachvollziehbar, weil diese sich auf einem Niveau von +3,50 m befinden. Der öffentliche Uferweg verläuft aber fast auf dem Niveau des Kanals, bei Hochwasser wird er überschwemmt. Eine Wassersättigung des Bodens im Bereich des Weges ist die überwiegende Zeit des Jahres gegeben. Wenn die Fahrzeuge zur Unterhaltung in den Zeiten der Wassersättigung der Böden (Herbst und Frühjahr) und besonders auch zu Tau-Frost-Perioden eine versickerungsfähige Flächenbefestigung befahren, wird die Wegedecke so beeinträchtigt, dass sie danach sehr schlecht für Radfahrende und Fußgänger benutzbar sind. Erhöhte Kosten und Personal wären notwendig, um den Weg zu sanieren. Die Unterhaltungsarbeiten nur bei abgetrockneten Böden durchzuführen ist in den Betriebsabläufen nicht abbildbar.	der erforderlichen Befahrbarkeit (sie Abwägung zu Pkt. 14.16) auf ein bestimmtes Niveau verdichtet werden. Seltene Beeinträchtigungen durch Starkregen und/ oder Hochwasserereignisse können nicht ausgeschlossen werden. Bei dem Bereich handelt es sich um ein ehemaliges Niederungsgebiet, welches im Rahmen des Kanalbaus aufgefüllt wurde. Es handelt sich um Mischböden. Im Rahmen der Ausführungsplanung sollte ein Drainagesystem für Oberflächenwasser in Bereichen vorgesehen werden, wo Wasser nicht versickern kann, um Wasser aus ungebundenen Fahrbahnschichten abzuleiten. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
14.37 Verschiebung und Anpassung der Einleitstellen der Straßenentwässerung In der Begründung Anl. 4 „Lageplan Entwässerung“ zeigt die Straßenentwässerung nördlich zwei Einleitungen in den Kanal auf, deren Leitungsverläufe beide unter der Kinderspielplatzfläche verlaufen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr lehnt dies ab. Die Trassen zur beidseitigen Anbindung sind so zu verschieben, dass die Leitungen ausschließlich unter den Wegeflächen und nicht unter den Grünflächen verlaufen.	*Für den B-Plan: Die Leitungen verlaufen in der konkreten Ausführungsplanung des Freiflächenkonzepts nicht innerhalb der Spielplatzflächen.* Der Bebauungsplan sichert das in Anlage 4 dargestellte Entwässerungskonzept nicht abschließend planungsrechtlich. Die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung und auch die Anlage 4 selbst dienen in erster Linie dazu, den Nachweis zu erbringen, dass es mindestens ein dem Grundsatz nach funktionsfähiges Entwässerungskonzept gibt und die Erschließung somit als gesichert angesehen werden kann. Der tatsächliche Nachweis ist dann jeweils im Rahmen der Genehmigungsprüfung zu erbringen. Dafür sind auch Modifikationen des derzeitigen Erschließungs- und Entwässerungskonzepts möglich, sofern sie sich im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans bewegen. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	nicht berücksichtigt

b) Stellungnahmen ohne Bedenken / Anregungen und / oder mit sonstigen nicht flächennutzungs- und/ oder bebauungsplanrelevanten Hinweisen:

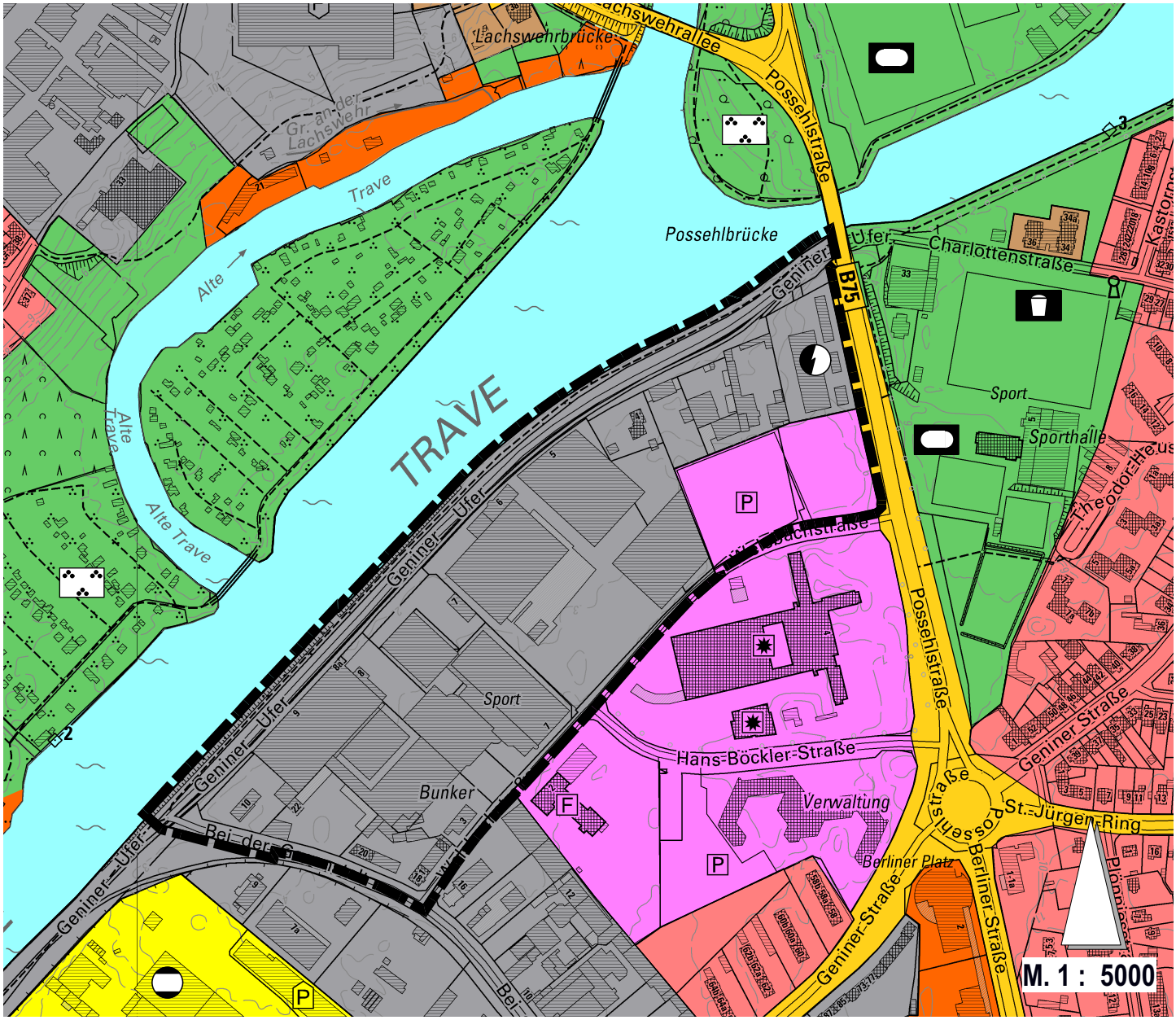
Nr. 15Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.11.2023)		
15.1 Keine Bedenken Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken und verweisen auf unser/unsere Schreiben vom 19.05.2022.	*Für den B-Plan: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.*	zur Kenntnis genommen

Die Telekom beabsichtigt den B-Plan mit FTTH zu versorgen.	Die genannten Hinweise aus den Stellungnahmen vom 19.05.2022 sowie vom 20.11.2023 sind im Rahmen der späteren Erschließung sowie der Bauausführung zu beachten. Leitungen können grundsätzlich in den öffentlichen Straßen verlegt werden. *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	
Nr. 16Gasunie Deutschland Services GmbH (Schreiben vom 21.11.2023)		
16.1 Nicht betroffen Nach eingehender Prüfung können wir Ihnen hierzu mitteilen, dass Erdgastransportleitungen, Kabel und Stationen der von Gasunie Deutschland Transport Services GmbH vertretenen Unternehmen von Ihrem Bau-/ Planungsvorhaben nicht betroffen sind. Ein Informationsblatt zur Datenschutz-Grundverordnung ist als Anlage beigefügt.	*Für den B-Plan: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen
Nr. 17Handelsverband Nord e.V. (Schreiben vom 06.12.2023)		
17.1 Keine Bedenken Mit Blick auf die von uns vertretenen Interessen bestehen keine Bedenken gegen die vorgesehene Planung und die damit verbundenen Festsetzungen.	*Für den B-Plan: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen
Nr. 18TenneT TSO GmbH – Bereich Nord (Schreiben vom 06.12.2023)		
18.1 Nicht betroffen	*Für den B-Plan: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.*	zur Kenntnis genommen

	Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz	
Nr. 19 Hansestadt Lübeck – Soziale Sicherung – Wohnungsbauförderung (Schreiben vom 11.12.2023)		
19.1 keine weiteren Anmerkungen Der Bereich 2.500 Soziale Sicherung begrüßt die dargestellten Planungen. Die durch BÜ-beschluss geforderten mindestens 30% im geförderten Wohnungsbau werden umgesetzt.	*Für den B-Plan: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen
Nr. 20 Hansestadt Lübeck – Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 12.12.2023)		
20.1 Stellungnahme vom 13.06.2022 ausreichend berücksichtigt Wir haben unserer Stellungnahme vom 13.06.2022 nichts hinzuzufügen. Diese ist ausreichend berücksichtigt worden.	*Für den B-Plan: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen
Nr. 21 Ministerium für Allgemeine Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur (Schreiben vom 19.12.2023)		
21.1 Nicht betroffen Das Ministerium für Allgemeine und Berufliche Bildung, Wissenschaft, Forschung und Kultur ist nicht betroffen und mit der geschilderten Vorgehensweise einverstanden.	*Für den B-Plan: Die Stellungnahme wird zu Kenntnis genommen.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen

Nr. 22Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung – Altstadt/Welterbe/Stadtteilplanung (Schreiben vom 21.12.2023)		
22.1 Keine beeinträchtigende Störung zur erwarten Die Lübecker Altstadt ist eine, nach Artikel 11 Absatz 2 des Übereinkommens zum Schutz des Kultur- und Naturerbes der Welt vom 16. November 1972 (BGBl. II 1977 S. 215), in die „Liste des Erbes der Welt“ eingetragene UNESCO-Welterbestätte und ist als solche in die städtebauliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck einzubeziehen und bei allen öffentlichen Planungen und Maßnahmen angemessen zu berücksichtigen. Die Belange der Welterbestätte "Lübecker Altstadt“ sind in die Abwägung mit anderen Belangen so einzustellen, dass die Erhaltung und Nutzung des Welterbes sowie eine angemessene Gestaltung der Umgebung – vorliegend die Pufferzone und die wesentlichen Sichtachsen – sichergestellt werden können. Welterbestätten sind einschließlich ihrer Umgebung in ihrem außergewöhnlichen universellen Wert zu erhalten. Da das Vorhaben im Bereich verschiedener Sichtachsen (Sichtachsenstudie Punkt 10, 12, 13 und 16) auf Lübeck und zudem innerhalb innerstädtischer Sichtbeziehungen entlang der Trave liegt, wurde geprüft, ob eine Störung in der Sichtbeziehung zum Welterbe entstehen kann - Sichtbeziehungen zum Welterbe werden als unbedingt erforderlich angesehen und sind Teil des sogenannten OUV (outstanding universal value). Nach eingehender Prüfung ist aus Sicht der Welterbekoordination keine beeinträchtigende Störung zu erwarten.	*Für den B-Plan: Die positive Zustimmung wird zu Kenntnis genommen.* *Für die FNP-Änderung: Keine Relevanz*	zur Kenntnis genommen

Es spricht an dieser Stelle von Seiten der Welterbekoordination nichts gegen die vorliegenden Planungen des Plans 02.14.00 – Geniner Ufer / Welsbachstraße – und der zugehörigen 131. Änderung des Flächennutzungsplans.		



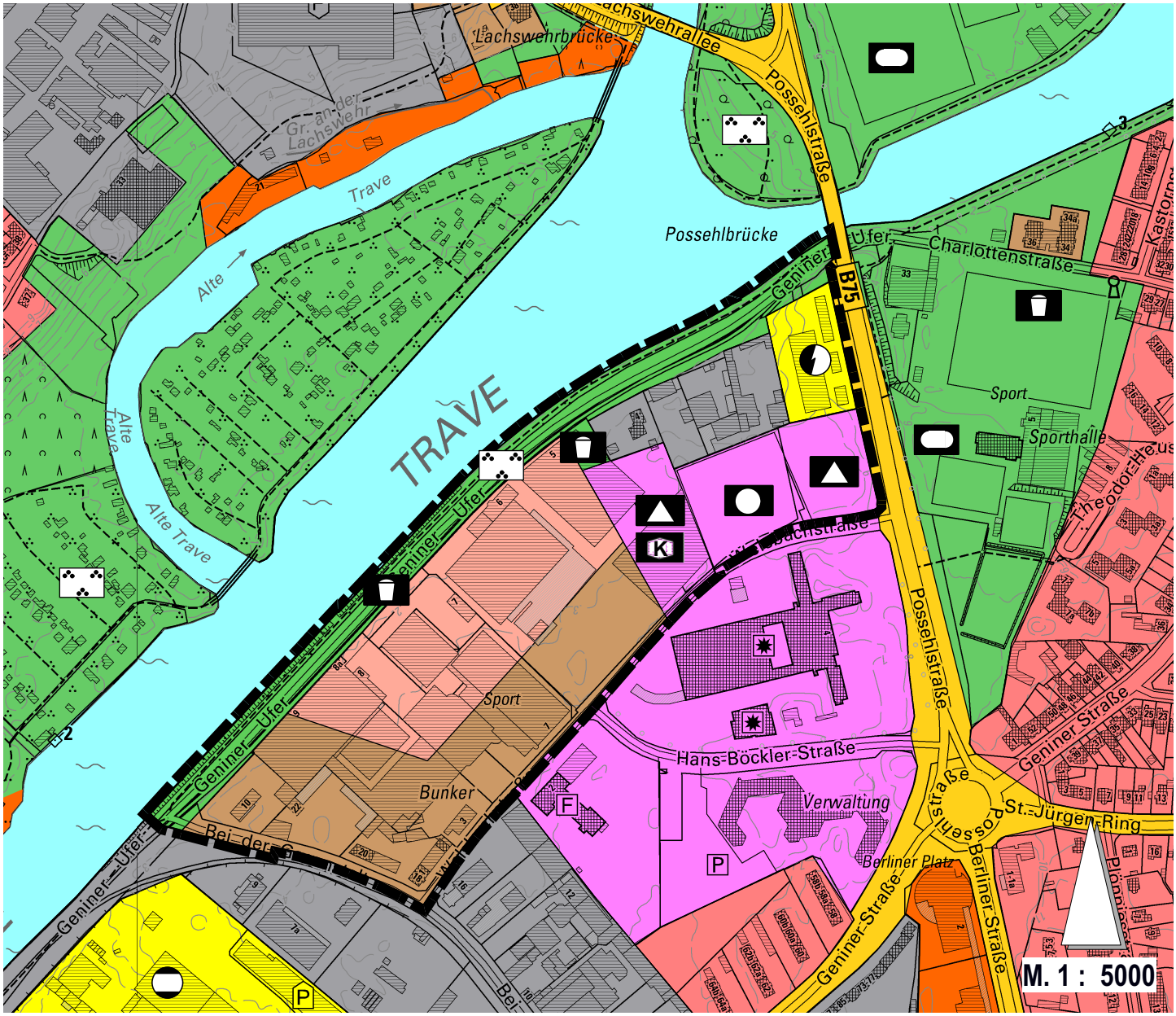
AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: "Geniner Ufer / Welsbachstraße"

Stand: 09.02.2024

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Sonderbaufläche nach Art der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Elektrizität
- Gas
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spiel- und/oder Bolzplatz
- Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereichs der 131. Flächennutzungsplanänderung



131. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH: "Geniner Ufer / Welsbachstraße"

Fassung zum abschließenden Beschluss

Stand: 09.02.2024

ZEICHENERKLÄRUNG:

- Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Sonderbaufläche nach Art der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
- K — Kindertagesstätte
- Schule
- Öffentliche Verwaltung
- Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
- Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
- Elektrizität
- Gas
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Parkanlage
- Sportplatz
- Spiel- und/oder Bolzplatz
- Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
- Grenze des Geltungsbereichs der 131. Flächennutzungsplanänderung

BEGRÜNDUNG

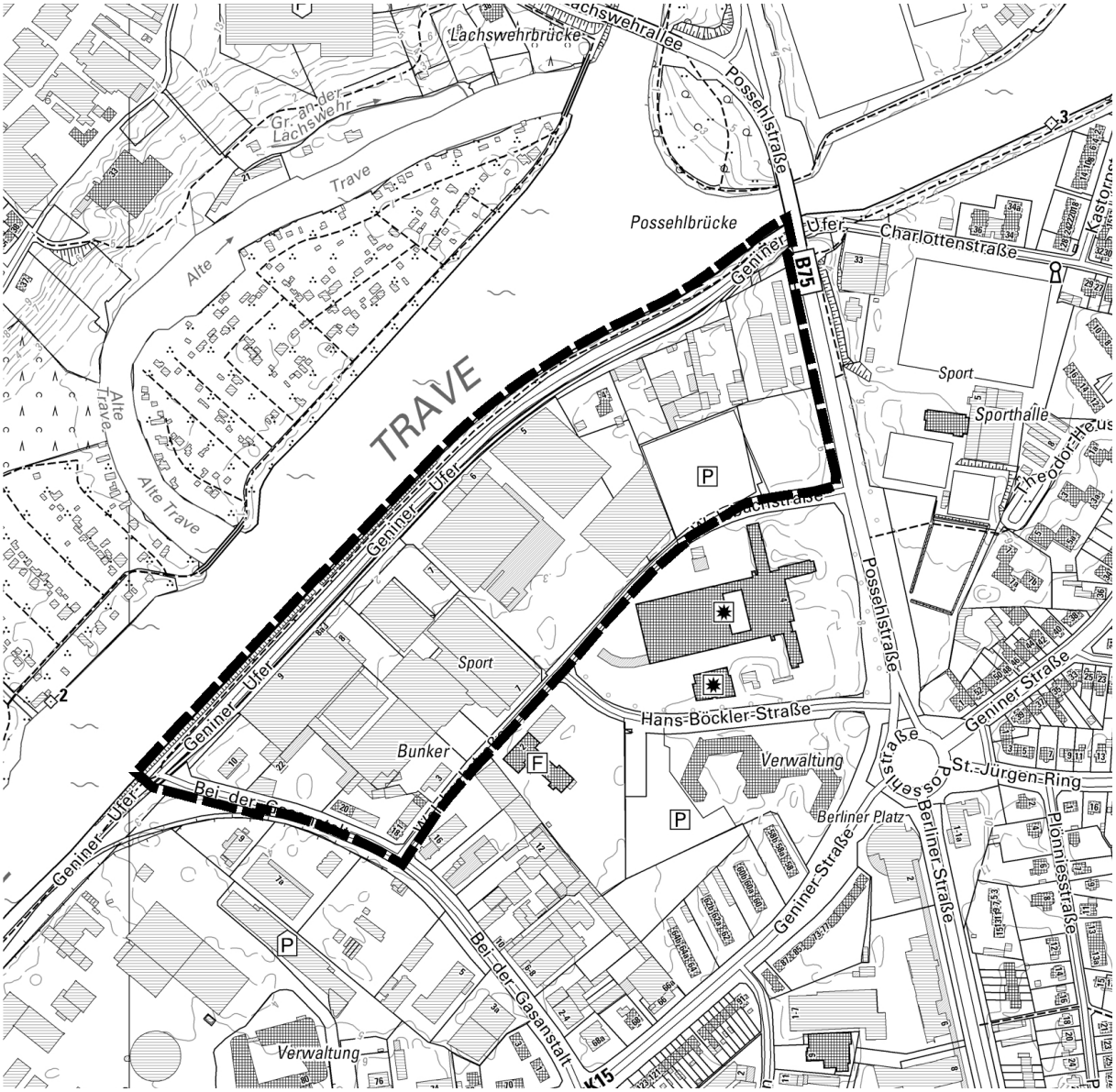
zur

131. Änderung des Flächennutzungsplans

für den Teilbereich Geniner Ufer / Welsbachstraße

Fassung zum abschließenden Beschluss

Stand: 09.02.2024



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

in Zusammenarbeit mit Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB und
Clasen Werning Partner, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Erschließung	5
2.3	Natur und Umwelt	6
2.4	Archäologische Bodenfunde	11
2.5	Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan	12
2.6	Eigentumsverhältnisse	12
2.7	Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	12
2.8	Bisheriges Planungsrecht	13
2.8.1	Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen	13
2.8.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans in der bisher geltenden Fassung	13
3.	Übergeordnete Planungen	13
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	13
3.2	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck, Klimaanpassungskonzept	14
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	14
3.4	Wohnungsmarktbericht 2022	15
4.	Ziele und Zwecke der Planung	15
5.	Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen	16
5.1	Flächenbilanz	16
5.2	Darstellungen der 131. Änderung des Flächennutzungsplans	16
5.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	17
6.	Umweltbericht	18
6.1	Vorbemerkungen	18
6.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	18
6.1.2	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	19
6.1.3	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	19
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
6.2.1	Schutzgüter Klima und Luft	24
6.2.2	Schutzgut Wasser	25
6.2.3	Schutzgut Fläche	27
6.2.4	Schutzgut Boden	28
6.2.5	Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	30
6.2.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	35

6.2.7 Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) 38
6.2.8 Schutzgut Ortsbild / Landschaft 42
6.2.9 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit 43
6.2.10 Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 45
6.2.11 Wechselwirkungen 47
6.2.12 Kumulierende Wirkungen 47
6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 47
6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose) 48
6.5 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen 48
6.6 Zusätzliche Angaben 49
6.6.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 49
6.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 49
6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts 49

7. Prüfung von Planungsalternativen 51

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten 52
8.1 Verfahrensübersicht 52
8.2 Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme 53
8.3 Rechtsgrundlagen 53
8.4 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen 53

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet der 131. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Stadtteil St. Jürgen (Stadtbezirk Hüxtertor / Mühlentor / Gärtnergasse) der Hansestadt Lübeck, ca. 600 Meter südwestlich der Lübecker Innenstadt. Das ca. 12 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kanal-Trave,
- im Osten durch die Possehlstraße (B 75),
- im Süden durch die Welsbachstraße sowie
- im Westen durch die Straße Bei der Gasanstalt.

Der räumliche Geltungsbereich der 131. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) entspricht i.W. dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans 02.14.00 - Geniner Ufer / Welsbachstraße -.

1.2 Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufgabe wesentlicher gewerblicher Flächen zwischen Possehlstraße und der Straße Bei der Gasanstalt und die dadurch ermöglichte Nachnutzung gut erschlossener, innenstadtnaher Flächen i.W. zugunsten eines urbanen Quartiers mit Wohnen und Gewerbe im Sinne der Innenentwicklung.

Die geplante Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzung, sozialer Infrastruktur sowie Gewerbe und mit im Mittel rd. 650 Wohneinheiten stellt einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck dar (siehe 3.4).

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans sind erforderlich, da das geplante Vorhaben nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Hauptanlass der Bauleitplanverfahren ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des geplanten urbanen Stadtquartiers. Die Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplans 02.14.00 – Geniner Ufer / Welsbachstraße – und der zugehörigen 131. Änderung des Flächennutzungsplans wurden am 11.09.2017 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 02.14.00 geändert.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand – Plangebiet und Umfeld)

Im Bereich zwischen Possehlstraße und der Straße Bei der Gasanstalt dominieren großflächige Gewerbehallen. Lediglich die nordöstlichen und südwestlichen Randbereiche sind durch kleinteilige Bebauungsstrukturen geprägt. Insgesamt weist der Bereich eine hohe Verdichtung und Versiegelung auf.

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld haben i.W. eine für die gewerbliche Nutzung typische Gebäudehöhe von ein bis drei Vollgeschossen. Eine besondere Gebäudehöhe erreicht das Behördenhochaus mit 15 Vollgeschossen östlich des Plangebiets.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich u.a. ein mittlerweile aufgegebener großflächiger Holzhandel, eine Sport- und Freizeiteinrichtung (Tennis, Squash, Fitnesscenter), ein Fahrradgeschäft, kleinteilige Kfz-Werkstätten und Kfz-Handelsbetriebe, ein Krankenpflegedienst sowie technische Anlagen zur Elektrizitätsversorgung. Der ehemalige Hubschrauberlandeplatz im Eckbereich Welsbachstraße / Possehlstraße wurde gerade mit einer Schule bebaut. Westlich schließt sich der Stellplatz des Behördenhochhauses an. Das Geniner Ufer mit übergeordnetem Fuß-/Radwanderweg entlang der Kanal-Trave wird ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Das südwestliche Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls nahezu vollständig durch gewerbliche Nutzungen (u.a. Kfz-Werkstätten und Kfz-Handelsbetriebe, einen Recyclingbetrieb (Störfallbetrieb), einen Mineralölhandel, eine Tankstelle, einen Betrieb für die Entwicklung, Konstruktion und Fertigung von Schiffsantriebsanlagen, die Stadtwerke Lübeck GmbH etc.) geprägt. Östlich der Possehlstraße liegt das gründerzeitlich geprägte „Mühlentorviertel“ mit einer kleinteiligen villenartigen Bebauung. Südöstlich der Welsbachstraße grenzen öffentliche Einrichtungen (Polizeidirektion, Finanzamt, Agentur für Arbeit) und Wohnhauszeilen an. Südlich der Geniner Straße setzt sich im Wesentlichen die gewerbliche Nutzung fort.

2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr und ruhender Verkehr

Über die Welsbachstraße ist das Plangebiet an die übergeordnete Possehlstraße (B 75) im Osten und über die Straße Bei der Gasanstalt an die Geniner Straße im Süden angebunden. Im weiteren Verlauf der Geniner Straße und Possehlstraße ist die Anbindung an die Bundesautobahn 20 gewährleistet. Über die Possehlstraße erreicht man die Bundesautobahn 1. Eine sekundäre Zufahrt in das Plangebiet besteht über die Hans-Böckler-Straße, jedoch ist diese nur für Rechtsabbiegende aus der/ in die Possehlstraße nutzbar. Die Grundstücke Geniner Ufer 1-4 sind über das Geniner Ufer erschlossen.

Infolge des Neubaus der Possehlbrücke wurde die Durchfahrt unterhalb des Brückenbauwerks zwischen Geniner Ufer und Charlottenstraße für den allgemeinen Kfz-Verkehr unterbrochen. Im Zuge dessen wurden Teile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingezogen. Einige wenige Nutzende sind zur Kfz-Durchfahrt über den neuen Geh- und Radweg unterhalb der neuen Possehlbrücke berechtigt (umklappbare Poller).

Die Gewerbebetriebe bzw. das Sportcenter im Plangebiet verfügen über Stellplatzflächen auf den eigenen Grundstücken. Darüber hinaus wird zum Teil der Straßenraum zum Parken genutzt. Für die umliegenden öffentlichen Einrichtungen und Gewerbebetriebe sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Im Bereich der Agentur für Arbeit besteht jedoch ein hoher Parkdruck, punktuell kann es zu Überlastungen kommen.

Fußwege- und Radwegeverbindung

Entlang der Kanal-Trave verläuft ein Fuß- und Radwanderweg, der das Plangebiet über diverse Brücken an die Innenstadt anbindet. Dieser Weg ist Bestandteil des übergeordneten Radverkehrsnetzes der Stadt Lübeck (Veloroute) sowie Teil des Jakobswanderwegs, des Hanseatenwanderwegs und des zertifizierten Radwanderwegs Alte Salzstraße.

Die Innenstadt ist zudem im Verlauf der Possehlstraße über das Buniamshofgelände oder über die Dankwartsbrücke erreichbar. Östlich der Possehlstraße existiert eine Wegeverbindung in Richtung Kronsforder Allee über den Spielplatz und die Theodor-Heuss-Straße.

Die Radwegerampen Südwest und Südost vom Geniner Ufer zur Possehlbrücke sind hergestellt, so dass auch hier eine Anbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen besteht.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen Bei der Gasanstalt und Berliner Platz (beide an der Geniner Straße) sowie die Bushaltestelle Welsbachstraße gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die bestehende ÖPNV-Erschließung genügt aktuell den Standards des Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung. Eine Anpassung der ÖPNV-Erschließung aufgrund der zukünftigen Nutzung wird vorgenommen.

2.3 Natur und Umwelt

Die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Planung sind im Folgenden dargelegt. Zur dezidierten Beschreibung der Ausgangssituation im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild und sonstige Umweltbelange wird jeweils auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen (siehe Punkt 6).

Topographie

Das Plangebiet weist ein Gefälle sowohl von Nord nach Süd als auch von Ost nach West in Richtung Kanal-Trave auf. Die Geländehöhen variieren dabei zwischen NHN + 5,71 m im Nordosten (Possehlstraße/ Ecke Welsbachstraße), NHN + 3,65 m im Süden (Ecke Welsbachstraße/ Bei der Gasanstalt) und NHN + 1,60 m im Bereich der Straße Geniner Ufer. Die Possehlstraße verläuft in Hochlage (> NHN + 7 m).

Wasser / Hochwasser

Die nördlich an das Plangebiet anschließende mittlere Trave (Kanal-Trave) ist Teil der Bundeswasserstraße (Binnenwasserstraße der Klasse VIb). Innerhalb des Plangebiets selbst sind keine Gewässer vorhanden.

Die Flächen im Geltungsbereich liegen außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets, aber zu Teilen in einem Hochwasserrisikogebiet und sind bei Ostseehochwasser überflutungsgefährdet. Die Gefährdung ergibt sich aus der Lage unmittelbar angrenzend an die Kanal-Trave verbunden mit einer Geländehöhe großer Teile des Plangebiets

unterhalb von NHN +3,5 m. Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den derzeitigen Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar. Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste oder im Küstengewässer bedürfen daher gemäß § 80 Abs. 1 LWG einer Genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde.

Die Grundstücke, die sich derzeit angrenzend an die Straße Geniner Ufer befinden, haben eine Geländehöhe von ca. NHN + 2 m. Eine Küsten- oder Hochwasserschutzanlage besteht in dem Bereich nicht, so dass entsprechend hoch auflaufendes Küstenhochwasser zu Überflutungen auch im Geltungsbereich führen kann.

Landschaftsbild und Erholung

Die Kanal-Trave als Niederungs- und Fließgewässerkomplex ist im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck als großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereich dargestellt. Das Plangebiet an sich ist als Siedlungsbiotop (Industriefläche und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlage) kartiert.

Das Geniner Ufer ist im „Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck“ als Grünzug mit vorhandenem Hauptweg entlang der Kanal-Trave dargestellt. Der den Kanal uferbegleitende Wanderweg ist das verbindende Element mehrerer Grünflächen unterschiedlicher Dimension und Ausprägung. Im Abschnitt zwischen Possehlbrücke und Geniner Eisenbahnbrücke ist der Uferweg landseitig stark durch die benachbarten Gewerbebetriebe geprägt. Ab der Possehlbrücke wird der Saum des Ufers jedoch etwas breiter und ist mit Bäumen bestanden, im Bereich des Geniner Ufers ist der Uferweg ausgebaut worden (Abschnitt des Radfernwegs Alte Salzstraße). Nordwestlich der Kanal-Trave befindet sich eine Kleingartenanlage, die den Eindruck des Grünzugs entlang der Kanal-Trave verstärkt. Hier befindet sich auch eine Steganlage mit Bootsliegeplätzen. Im Bereich des Geniner Ufers wird das Landschaftsbild mit mittel (Uferbereich und Böschung zur Possehlstraße) bis hoch (Wasserfläche) bewertet (Wertstufenklasse II-III). Vom Geniner Ufer eröffnet sich der Blick bis auf den Lübecker Dom als besonderen Bezugspunkt.

Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist im Wesentlichen anthropogen beeinflusst. Es dominiert die gewerbliche Bebauung sowie versiegelte Grundstücksflächen. Im Eckbereich Welsbachstraße/ Possehlstraße ist straßenbegleitend dichter Baum-/ Gehölzbestand vorhanden. Den westlich anschließenden Parkplatz gliedern Einzelbaumpflanzungen. Die gewerblich genutzten Bereiche selbst weisen keine bedeutenden Grünstrukturen auf. Die wenigen Grünflächen beschränken sich ausschließlich auf Rest- und Abstandsflächen innerhalb der Grundstücke und Verkehrsflächen. Den für das Plangebiet und das Umfeld prägendsten Freiraum stellt das Geniner Ufer dar. Im Uferbereich stehen vereinzelt erhaltenswerte Großbäume.

Die Baumvitalität wurde im Zuge der Gehölzerfassung bewertet und bietet Anhaltspunkte für die Zielstellung der Bestandsentwicklung. Detaillierte Ausführungen zum Vegetationsbestand siehe Punkt 6 Umweltbericht.

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet „Travetal“ (DE-2127-391). Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung naturnaher bzw. weitgehend naturnaher Gewässerstrecken und dem vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbild der Trave mit Tunnel- und Durchbruchstälern im Wechsel mit weitläufigen Niederungen einschließlich der offenen Seitengewässer zu. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets werden

durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die in dem Managementplan für das FFH-Gebiet festgelegten Maßnahmen werden berücksichtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ebenfalls keine Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete.

Die faunistische Bestandsuntersuchung und Artenschutzuntersuchung hat ergeben, dass keine Fledermausquartiere zu erwarten sind. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestäten ist daher nicht zu erwarten.

Die Trave ist eine Durchwanderstrecke für den Fischotter. Es wird jedoch prognostiziert, dass die Fischotter durch die geplante Bebauung keinen Lebensraum verlieren und sich durch geeignete Pflanzungen am Ufer sogar verbesserte Bedingungen ergeben können. Die Durchwandermöglichkeit der Trave wird durch die Planung in diesem Abschnitt nicht vermindert und es sind keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtpopulation zu erwarten.

Boden / Bodenversiegelung / Grundwasser / Niederschlagswasser

Die Böden im Plangebiet sind durch die gewerbliche Nutzung stark anthropogen überformt und i.W. versiegelt. Gemäß der Karte „Bodenwasserhaushalt“ des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck sind die Böden aufgeschüttet und somit keinem Bodenwasserhaushaltstyp zuzuordnen.

Die Auswertung vorhandener Baugrundaufschlüsse zeigt relativ einheitliche Untergrundverhältnisse. Unterhalb von teilweise vorhandenen Oberflächenbefestigungen stehen zunächst unterschiedlich zusammengesetzte, überwiegend bindige Auffüllböden teils mit organischen Beimengungen und vor allem im oberen Bereich mit Sandlagen an. Die Unterfläche dieser gering wasserdurchlässigen bzw. praktisch wasserundurchlässigen Böden reicht je nach Geländehöhe bis in Tiefen von 5,0 m. Darunter folgen organische Weichschichten (Torf, Mudde), die ebenfalls nur sehr gering wasserdurchlässig sind und bis maximal etwa 12,0 m unter Gelände abtauchen. Zur Tiefe schließen sich eiszeitliche Böden an.

Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 0,40 m und 1,5 m unter Gelände. Dabei handelt es sich um Stau- bzw. Schichtenwasser auf bzw. innerhalb der gering wasserdurchlässigen Auffüllungen. Die Fließrichtung verläuft einheitlich in Richtung Kanal-Trave.

Altlasten(verdacht)

Um die Auswirkungen von schädlichen Bodenveränderungen sowie Altlasten aufgrund der Jahrzehntelangen gewerblich-industriellen Nutzung zu erkunden wurde 2019 eine historische Erkundung vorgenommen:

a) Altlastenverdacht bestätigt, lokale Verdachtsbereiche ausgewiesen – Überprüfung mittels Orientierender Untersuchung empfohlen
   - Geniner Ufer 1, 2, 5-6, 8-9
   - Bei der Gasanstalt 18-20 / Welsbachstraße 1
   - Welsbachstr. 3-5, 7

b) Schädliche Bodenveränderungen festgestellt – Detailuntersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung empfohlen:

- Altablagerung AA 134, Welsbachstraße Flurstück 257 (ehemaliger Hubschrauberlandeplatz). *Anmerkung: Auf der Fläche wurden mittlerweile Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen umgesetzt (siehe unten).*

c) Kontaminierte Grundstücke - Sanierungs-/Sicherungs- oder Beschränkungsmaßnahmen zur Entwicklung empfohlen:

- Geniner Ufer 10
- Bei der Gasanstalt 22
- südwestlicher Bereich des Grundstückes Geniner Ufer 8-9

Aufgrund des Alrtlastenverdachts wurden für die ermittelten Verdachtsbereiche auf den Grundstücken Geniner Ufer 5-6, Geniner Ufer 8-9 sowie Welsbachstraße 3-5 und Orientierende Untersuchungen, um das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten zu untersuchen und deren Auswirkungen zu bewerten.

Geniner Ufer 5-6

Die Analysenergebnisse der Grundwasserproben wiesen erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Polycyclisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Blei auf, die jeweils die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die Geringfügigkeitsschwellenwerte der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) überschreiten. Die Überschreitung wird am Ort der Beurteilung und damit ein Grundwasserschaden erwartet. Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich um eine lokale eng begrenzte, Belastung.

Die untersuchte Bodenluftprobe wies keine erhöhten Gehalte an Leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) auf. Auch die gemessenen Methangehalte in der Bodenluft weisen keine wirkungspfadrelevanten Werte auf.

Geniner Ufer 8-9, Welsbachstraße 3-7

Im westlichen Bereich weisen die Analysenergebnisse erhöhte Gehalte an PAK auf. Diese grenzen unmittelbar an- bzw. sind Teil des bekannten PAK-Schadens Geniner Ufer 10 (siehe unten). Der hier bekannte Grundwasserschaden durch PAK ist durch die nördlich gelegene Grundwassermessstelle nach Nordosten begrenzt.

Im nördlichen Bereich sind die Auffüllungen der ehemaligen Baustoffablagerungsfläche in die Zuordnungsklasse Z2 gemäß der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) einzustufen. Hierbei handelt es sich um eine erste Einschätzung, die bei den Aushubarbeiten zu überprüfen ist. Eine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser kann jedoch ausgeschlossen werden kann.

Im südlichen Bereich wurde eine lokale Grundwasserbelastung durch Schwermetalle (Blei, Chrom und Kupfer) ermittelt. Die Schadstoffquelle wird außerhalb der Grundstücke erwartet.

Die auf LCKW und Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole (BTEX) analysierten Bodenluftproben wiesen keine erhöhten Gehalte auf. Aufgrund der Ergebnisse der Methanuntersuchungen, kann derzeit ein Gefährdungspotential für geplante Gebäude ohne Keller nicht ausgeschlossen werden. Weitere Bodenluftuntersuchungen im Bereich geplanter, nicht unterkellerter Gebäudebereiche werden empfohlen. In unterkellerten Gebäudebereichen sind aufgrund des Einbindens in die gesättigte Bodenzone entsprechende Gassicherungsmaßahmen aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Der Wirkungspfade Boden – Mensch (Direktkontakt)

wurde aufgrund des Versiegelungsgrades der Flächen und der geplanten umfangreichen Umbaumaßnahmen nicht untersucht.

Grundstück Possehlstraße / Welsbachstraße (ehemaliger Hubschrauberlandeplatz)

Für das Grundstück wurden 2016 Orientierende Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG nachgewiesen. Die Sickerwasserprognose ergab, dass eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung unwahrscheinlich ist. Die erhöhten PAK-Gehalte und Blei-Gehalte sind auf die Schlacke und Bauschuttreste im Boden zurückzuführen. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurde kein Handlungsbedarf formuliert. Die tieferliegenden Sand- und Schluffauffüllungen wiesen keine erhöhten Schadstoffgehalte auf. Ein Handlungsbedarf bestand aus damaliger Sicht ausschließlich für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Im Jahr 2023 wurde das Grundstück mit einer Schule bebaut. Das Bauvorhaben wurde durch die untere Abfallentsorgungsbehörde und untere Bodenschutzbehörde begleitet. Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden abgestimmt und gemeinsam mit dem Bauträger umgesetzt, sodass unter den derzeitigen Gegebenheiten hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser keine Gefährdungen zu erwarten sind.

Methan wurde lediglich an zwei von acht Bohransatzpunkten nachgewiesen. Die festgestellten LCKW-Konzentrationen in der Bodenluft lagen unterhalb der Beurteilungswerte, gutachterlich wurde keine Gefährdung durch Deponiegase postuliert.

Eine Änderung zu sensibleren Nutzungen, Ent- und Versiegelungen sowie Eingriffe ins Erdreich und somit in die Altablagerung führen zu einer Neubewertung bzw. zu einem weiteren Handlungsbedarf für das Grundstück. Erforderliche Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Grundstückseigentümerin abgesichert.

Geniner Ufer 1, 2 und 10 sowie Bei der Gasanstalt 22

Auf den Grundstücken Geniner Ufer 1 und 2 kann aufgrund der langjährigen gewerblichen und industriellen Nutzung und dem damit verbundenen Einsatz von wassergefährdenden Betriebsmitteln eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Bodenluft und Grund- bzw. Stauwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Grundstücke sind als Katasterfall in das Altlasteninformationssystem der Hansestadt Lübeck aufgenommen worden.

Auf dem Grundstück Geniner Ufer 10 befindet sich eine Altlast (AS 007), die bereits im Altlastenkataster der Hansestadt Lübeck geführt wird. Durch die historische Nutzung wurde eine starke Belastung des Bodens, der Bodenluft und der oberen Grundwasserleiter mit nutzungsspezifischen Schadstoffen (PAK, MKW, BTEX) verursacht. Relevant erhöhte Schadstoffkonzentrationen haben sich auch auf die nordöstlich benachbarten Grundstücke, darunter Bei der Gasanstalt 22, ausgebreitet. Auf dem Grundstück Bei der Gasanstalt 22 befindet sich ebenfalls eine Altlast (AS 081), die im Altlastenkataster geführt wird. An der westlichen Grenze sind schädliche Bodenveränderungen (PAK und MKW) entstanden. Bodenluft- und Grundwasserbelastungen wurden nur auf dem im Abstrom liegenden Nachbargrundstück nachgewiesen.

Für die Grundstücke Geniner Ufer 1, Geniner Ufer 2, Geniner Ufer 10 und Bei der Gasanstalt 22 werden gutachterseitig Sanierungs-/Sicherungs- oder Beschränkungsmaßnahmen empfohlen. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Flurstücke als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Geniner Ufer

Für das Geniner Ufer wurde eine Abschätzung des Gefährdungspotenzials vorgenommen und für den ermittelten Verdachtsbereich eine orientierende Untersuchung durchgeführt (siehe unten).

Die Ausbreitung der im Bereich Geniner Ufer 10 bekannten Belastungssituation des Bodens und des Grundwassers wird aktuell mittels einer hydraulischen Sicherung verhindert. Im Uferbereich auf Höhe Geniner Ufer 5-9 ist eine Bodenbelastung nachgewiesen, die sich mit großer Wahrscheinlichkeit bis über die Straße erstreckt. Gegebenenfalls sind lokale Bodenbereiche, in denen Versorgungsleitungen verlaufen, durch Bodenaushub bereits saniert. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch Schadstoffe und eine Überschreitung der Prüfwerte ist aktuell nicht nachgewiesen und auch zukünftig nicht zu erwarten. Es wurden zwei Verdachtsbereiche ermittelt (Anleger auf Höhe Geniner Ufer 5-6 und ehemaliger Lagerplatz des Hobelwerkes). Bis auf eine Bodenprobe wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt. Auch wenn die Belastung innerhalb der wassergesättigten Bodenzone festgestellt wurde, wird eine Freisetzung und damit Beeinträchtigung des Grundwassers und der angrenzenden Kanal-Trave ausgeschlossen. Eine schädliche Bodenveränderung gem. BBodSchG § 2 Abs. 3 liegt damit für die Untersuchungsfläche nicht vor.

Die geplanten Methanmessungen in der Bodenluft waren aufgrund des hohen Grundwasserstands nicht durchführbar. Aufgrund der o.g. Ergebnisse kann ein Methanbildungspotential auch in den Böden der Uferzone und damit eine Methanmigration in Richtung geplanter Wohn- und Kellerräume (Wirkungspfad Boden – Bodenluft – Mensch) nicht ausgeschlossen werden. Ein Gefährdungspotential für den Menschen ist aktuell nicht gegeben.

Sollten im Bereich der Straße oder Gleisanlagen Tiefbaumaßnahmen stattfinden, sind diese gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Vor Freigabe von Park- und Freizeitflächen ist der Nachweis zu erbringen, dass über den Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt) keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit besteht. Dies kann durch Analyse des aufgebrachten Bodenmaterials oder durch eine Oberbodenuntersuchung gemäß BBodSchV erfolgen.

Generell muss bei den geplanten Baumaßnahmen, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der hydraulischen Sicherung und der Beobachtungsbrunnen im Bereich des Geniner Ufer 10 gewährleistet werden.

Kampfmittelbelastung

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nach Auskunft des Landeskriminalamtes Schleswig-Holsteins (Kampfmittelräumdienst) im Plangebiet nicht vor.

2.4 Archäologische Bodenfunde

Das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie über den über den Baubeginn zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 179/63 befindet sich eine bislang nicht erfasste, unterirdische Bunkeranlage. Eine detaillierte Prüfung des Bunkers ist aufgrund der bestehenden

Bebauung nicht möglich, ein Erhalt wird nicht weiterverfolgt. Im Zuge des Abbruchs wird der Bunker dokumentiert. Der Abbruch ist nach § 12 DSchG S-H genehmigungspflichtig.

2.5 Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Bau- oder Kulturdenkmale.

Die Erschließung des Gebiets begann mit dem Bau des Elbe-Lübeck-Kanals ab 1895. In diesem Zuge erfolgten Ausbau und Befestigung des Uferbereichs durch Ausbildung eines Lösch- und Ladeplatzes (sog. Kanalhafen) samt Lein- / Treidelpfad, einer Uferstraße in Pflasterbauweise und einem Bahngleis. Diese bis heute noch überkommenen Strukturen sind als Zeugnis einer übergeordneten, wasserverkehrlichen Gesamtplanung aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltungswürdig („Rehdersche Hafenplanung“).

Das gegenüberliegende Ufer der Kanal-Trave stellt mit zwei Treidelbrücken und dem alten Travearm einen relativ unveränderten Abschnitt des Kanals dar. Im Umfeld des Plangebiets sind zudem die Sachgesamtheit der Gasanstalt sowie Einzeldenkmale vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbebereichs „Lübecker Altstadt“. Vom Uferbereich der Kanal-Trave bestehen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Blickbeziehungen zum Lübecker Dom. Beeinträchtigende Störungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Geniner Ufer 5-6, 7, Welsbachstraße 3-7/ Geniner Ufer 9 sowie Bei der Gasanstalt 18-20 befinden sich im Eigentum einer Entwicklungsgesellschaft. Die weiteren Flächen weisen eine differenzierte Eigentümerstruktur auf und befinden sich u.a. im Eigentum des Lands Schleswig-Holstein, der Hansestadt Lübeck, der Stadtwerke Lübeck GmbH, des Erzbistums Hamburg sowie verschiedener Privateigentümer.

2.7 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Schall

Auf das Plangebiet wirken Emissionen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und der unmittelbar angrenzenden Kanal-Trave (Bundeswasserstraße, Schiffsverkehr) sowie von den angrenzenden und im Plangebiet verbleibenden Gewerbebetrieben, von der Feuerwehr sowie der Polizei ein. Die auf die vorgesehenen Nutzungen einwirkenden Lärmimmissionen sowie die Auswirkungen durch das Plangebiet auf die Umgebung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Im Ergebnis liegen Lärmeinwirkungen von den umliegenden Gewerbebetrieben und Straßen vor.

Nachbarschaft zu einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG

Südwestlich des Plangebiets befindet sich in dem benachbarten Gewerbegebiet ein Störfallbetrieb. Es handelt sich dabei um eine Recyclingfirma, die Quecksilber aus Industrieabfällen und Altprodukten erfasst und verwertet. Die Seveso-III-Richtlinie verpflichtet die Kommunen bei der Bauleitplanung angemessene Sicherheitsabstände zwischen der Grundstücksgrenze des betreffenden Betriebsbereiches und schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. Gemäß § 50 BImSchG ist dem Schutz vor den Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen in der Bauleitplanung präventiv Rechnung zu tragen (Abstandsgebot). Bereits 2017

wurde gutachterlich untersucht, ob und in welchem Abstand zu dem innerhalb des Betriebsbereichs ansässigen Betrieb die Errichtung von sensiblen Nutzungen möglich ist.

Im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung (sowie des Bebauungsplans 02.14.00) wurde das Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands um den Betriebsbereich nach der Konvention KAS-18 überarbeitet und fortgeschrieben, Maßnahmenvorschläge, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, werden dargelegt.

2.8 Bisheriges Planungsrecht

2.8.1 Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Innerhalb des Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 131. Flächennutzungsplanänderung gelten der Bebauungsplan 02.67.01 - Possehlstraße/ Geniner Ufer - (1984) i.V.m. Bebauungsplan 02.67.02 - Possehlstraße/ Geniner Ufer - (2. Änderung, 1998) und der Bebauungsplan 02.70.04 - Geniner Straße/Hinter den Kirschkaten - (4. Änderung, 1998).

Der sich parallel zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 02.14.00 ersetzt die genannten Bebauungspläne in den im Geltungsbereich liegenden Teilbereichen.

2.8.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans in der bisher geltenden Fassung

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das überwiegende Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich westlich der Possehlstraße wird eine Anlage bzw. Einrichtung für die Elektrizitätsversorgung und im Einmündungsbereich der Welsbachstraße in die Possehlstraße (B 75) Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Da das geplante urbane Stadtquartier nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

<u>Landesentwicklungsplan (2021)</u>

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt. „Die Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Wissenschafts- und Kulturzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung. Im Bereich der Daseinsvorsorge versorgen sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie an Wissenschafts-, Technologie- und Kultureinrichtungen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Lübeck befindet sich an einer der Siedlungsachsen (Grundrichtung Fehmarn – Hamburg), entlang derer vorrangig die Siedlungsentwicklung in bedarfsgerechtem Umfang auszurichten ist.

Zudem wird folgender konkreter Grundsatz formuliert: „Um den Status der Lübecker Altstadt als UNESCO-Welterbestätte zu schützen, sollen Sichtachsen und Blickbeziehungen zur Altstadt – auch aus dem Lübecker Umland – erhalten bleiben.

Regionalplan (2004)

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durch dezentrale Konzentration angestrebt werden. Dabei soll sich die Siedlungsentwicklung u.a. auf den baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Oberzentrums Lübecks konzentrieren. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Bereichs der regionalen Siedlungsentwicklung und entspricht somit diesem Ziel. Mit der vorliegenden Reaktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und der daraus folgenden Minimierung des Landschaftsverbrauchs durch flächensparendes Bauen wird zudem dem Leitsatz die Region Lübeck als „grüne“ Region zu erhalten und zu entwickeln. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

3.2 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck, Klimaanpassungskonzept

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als stark versiegelte Industriefläche und somit nur mit einer sehr geringen Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild dargestellt. Die nördlich angrenzende Kanaltrave als Niederungs- und Fließgewässerkomplex stellt jedoch einen großräumig, besonders wertvollen Landschaftsbereich dar. Sie ist zudem als Erholungsgebiet dargestellt.

Der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck wir derzeit zum Thema „Klimawandel in Lübeck“ fortgeschrieben. Grundlage bildet das Klimaanpassungskonzept. In dessen Grundlagenkarten liegen Teile des Plangebiets entlang der Kanal-Trave im Bereich von Küstenhochwasser 200-jährlich (HW200). Zudem wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit wenig günstigem Bioklima dargestellt. Gemäß Maßnahmenkarten zum Klimaanpassungskonzept ist die Kanaltrave als für die Durchlüftung besonders bedeutsamer Bereich (primärer Leitbahnbereich der wesentlichen Kaltluftzuflüsse) dargestellt. Das Geniner Ufer ist als Erholungsfläche zur klimatischen Entlastung zu sichern und entwickeln. Für bebaute Bereiche entlang des Geniner Ufers sollen die Gefahren durch Ostseehochwasser analysiert und eine Anpassungsstrategie entwickelt werden.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene ISEK 2010 legt für den Stadtteil St. Jürgen die Überprüfung der Verkehrslenkung zur Reduzierung von Belastungen und damit verbundener Verbesserung des öffentlichen Raums als Schwerpunkt fest.

Die großen Verteilerstraßen (Possehlstraße, St. Jürgen Ring, Kronsforder Allee) bestimmen die Wohnumfelder in den altstadtnahen Bereichen. Hier besteht Nachholbedarf bei Aufenthaltsqualität und der Modernisierung der Straßenräume.

Für den Stadtteil St. Jürgen sind u.a. folgende Handlungsempfehlungen aufgeführt:

- Schaffung von attraktiven Zugängen (Gestaltung der Stadteingangsstraßen) / einem attraktive[n] Erscheinungsbild[s] Alt St. Jürgen und der Wohnorte St. Jürgens,

- Gestaltung der „verstreuten“ Wohnorte für eigene Identitäten im flächigen Stadtteil: Aufenthalt, Erholung, Spielorte, Wege an Straßen und Plätzen im Wohnumfeld und der Landschaft, Grünflächen, Kleingärten, Parkanlagen.

3.4 Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2022 (7. Ausgabe), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus November 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5.000 Personen haben. Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker an als die Zahl der Personen und liegt bis 2040 bei rund 5.200 zusätzlichen Haushalten. Im aktuellen Wohnungsmarktbericht ergibt sich ein Gesamtbedarf von 6.500 Wohneinheiten insgesamt im Zeitraum bis 2040. Das Wohnungsmarktkonzept geht von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus.

Die im Plangebiet nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von u.a. ca. 650 Wohneinheiten trägt dabei zur Deckung des als dringend erachteten Wohnungsbedarfs bei.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans i.W. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzung, sozialer Infrastruktur und Gewerbenutzungen geschaffen werden.

Mit den Bauleitplanverfahren werden vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des gewerblich genutzten Bereichs i.W. zugunsten eines innenstadtnahen, urbanen Quartiers mit u.a. Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau,

- Umsetzung des über den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb gefundenen und im Nachgang überarbeiteten städtebaulichen Konzepts,

- Differenzierung des Wohnraumangebots: 40 % der Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohneigentum, 30 % der BGF für frei finanzierten Mietwohnungsbau und 30 % der BGF für öffentlich geförderten Wohnungsbau,

- Integration erforderlicher sozialer Infrastruktur: Kleinkinderspielplätze auf den privaten Grundstücken, öffentlicher Kinderspielplatz, Spiel- und Aufenthaltsflächen für Jugendliche unter Einbeziehung des Geniner Ufers, Kindertageseinrichtung, Grundschule zzgl. Sporthalle sowie eine weitere private Grundschule,

- Ausreichender Abstand zwischen Störfallbetrieb und schutzbedürftigen Nutzungen,

- Berücksichtigung ökologischer, klimaschützender, lärmschützender und entwässerungstechnischer Belange,

- Berücksichtigung des Geniner Ufers mit (Rad-)Wanderweg entlang der Kanal-Trave durch landschaftsgerechte Aufwertung,

- Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen und -vernetzungen zur Durchwegung des Plangebiets und Anbindung an das Umfeld,

- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Quartiers,

- Aufweitung/ Umgestaltung der Welsbachstraße.

5. Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen

5.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt		**ca. 12,05**
	vorher	nachher
Wohnbaufläche	0,00 ha	3,00 ha
Gemischte Baufläche	0,00 ha	3,57 ha
Gewerbliche Bauflächen	10,82 ha	0,96 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	1,22 ha	1,98 ha
Versorgungsflächen	0,00 ha	0,54 ha
Grünfläche: Parkanlage	0,00 ha	2,00 ha

5.2 Darstellungen der 131. Änderung des Flächennutzungsplans

Darstellung neuer Wohnbauflächen

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 3,00 ha trägt dem dringenden Wohnungsbedarf in der Hansestadt Lübeck sowie einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Die Abgrenzung der Wohnbauflächen berücksichtigt dabei das der Bebauungsplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept für das künftige Quartier.

Darstellung neuer gemischter Bauflächen

Der Bereich zwischen den bestehenden Gewerbegebieten südlich der Welsbachstraße sowie westlich der Straße bei der Gasanstalt und der neu geplanten Wohnnutzung soll die Funktion einer Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe wahrnehmen. Um das Quartier i.S. eines urbanen Stadtquertiars mit wohnergänzenden, nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu beleben, wird der vorgenannte Bereiche als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung ermöglicht eine Entwicklung zugunsten von Wohnungsbau als auch eine (eingeschränkte) gewerbliche Entwicklung aus dem FNP.

Darstellung bestehender Gewerblicher Bauflächen

Die Flächen im nordöstlichen Plangebiet (Geniner Ufer 1 bis 4) werden bestandssichernd als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Darstellung neuer und bestehender Flächen für Gemeinbedarf

Zur Sicherung einer hinreichenden Versorgung des neuen Quartiers mit Kindertages- und Grundschulplätzen sowie zur Deckung von weiteren Bedarfen aus Quartieren im Umfeld ist an der Welsbachstraße die Errichtung einer Grundschule nebst Sporthalle und einer Kindertagesstätte vorgesehen. Der Planentwurf zur 131. FNP-Änderung trägt dem durch Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Symbolen Rechnung.

Auf der Fläche im Eckbereich Possehlstraße / Welsbachstraße ist eine weitere (privaten) Grundschule gerade fertiggestellt worden. Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ entspricht der bereits erfolgten Entwicklung.

Auf den Flurstücken 256 und 258 ist eine Parkplatzfläche für das Behördenhochhaus südlich der Welsbachstraße vorhanden. Durch die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“ soll eine Verwaltungsnutzung gesichert werden.

Darstellung Versorgungsfläche

Die im äußersten Nordosten des Plangebiets vorhandenen Umspannanlagen waren bislang vermutlich aufgrund der seinerzeit noch geringen Flächengröße auf FNP-Ebene lediglich durch das entsprechende Lagesymbol Elektrizität auf den Gewerblichen Bauflächen dargestellt. Da die bestehende Anlage in den letzten Jahren erweitert wurde und auch zukünftig als solche nach wie vor benötigt wird und erhalten werden soll, erfolgt künftig die Darstellung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität.

Darstellung einer neuen Grünfläche

Das überwiegend versiegelte Geniner Ufer ist derzeit als Verkehrsfläche gewidmet. Im Zuge der Umwidmung des Gewerbegebiets und dem damit verbundenen Entfall eines großen Teils der Gewerbeflächen wird auch die Erschließung neu geordnet. Hierdurch besteht die Möglichkeit, große Teile des Geniner Ufers zu entsiegeln und in Verbindung mit dem vorhandenen Rad(Wanderweg) als öffentliche Grünfläche in Form einer Parkanlage aufzuwerten und dauerhaft zu sichern. Diese dienen den neuen Wohnnutzungen als wohnungsnahe Freiflächen. Zudem wird der Stadtteil durch die Erhöhung des Anteils an Grünstrukturen aufgewertet. Dementsprechend erfolgt künftig die Darstellung des Geniner Ufers als Grünfläche.

5.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Es ist ausdrückliches Ziel, die bislang fast vollständig versiegelten und gewerblich bebauten Flächen aufgrund ihrer hohen Lagegunst und dem dringenden Wohnraumbedarf zugunsten eines neuen urbanen Quartiers mit Wohnnutzung, sozialer Infrastruktur und gewerblichen Anteilen zu entwickeln. Die Umstrukturierung dieser innenstadtnahen Flächen dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Innenentwicklung, die zunehmende Flächeninanspruchnahme durch das Ausweichen auf die „grüne Wiese“ wird reduziert. Die Entwicklung und (Neu)Bebauung dieser Fläche schont das Klima, indem innerörtliche Standorte mit kurzen Wegen gestärkt und dadurch die Nutzung von emissionsfreien Mobilitätsoptionen gefördert werden.

Das Plangebiet ist zentral gelegen und schließt an vorhandene Infrastrukturen an. Die zusätzliche Verkehrserzeugung ist als vertretbar einzuschätzen, da der Standort gut an den ÖPNV angebunden ist.

Kleinklima

In Bezug auf das Plangebiet besteht bereits eine kleinklimatisch wirksame Versiegelung und Bebauung. Durch die Bauleitplanverfahren werden sowohl Entsiegelungen als auch Neuversiegelungen ermöglicht: Die bestehenden Strukturen werden im Sinne des städtebaulichen Konzeptes rückgebaut, um die neuen Wohngebäude sowie die Errichtung der Schule, Kita

und einer Sporthalle auf den freigewordenen Flächen realisieren zu können. Ebenfalls ist der Rückbau der Erschließungsstraße Geniner Ufers zugunsten eines Grünzugs mit Rad-/Wanderweg vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die mit der geplanten Wohnbebauung einhergehende großflächige Entsiegelung des Bodens auch innerhalb des Plangebiets die Regenwasserversickerung- und Zwischenspeicherung zumindest oberflächennah verbessert und dadurch die Entstehung von Frischluft begünstigt. Zusätzlich weisen die privaten Freiflächen zwischen den Wohngebäuden ein geringeres Aufwärmungspotential auf. Im Gegensatz zu den vorhandenen Industrie- und Gewerbebauten, die durch ihre hohe Versiegelung über ein hohes Überwärmungspotential verfügen, stellt die Planung deshalb voraussichtlich eine Verbesserung der Situation vor Ort dar.

Auf Grund der bereits hohen Versiegelung im Bestand sind die Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch die geplanten Bauvorhaben als unerheblich einzustufen. Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die begrenzte Ausdehnung des Vorhabens nicht beeinflusst.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet werden. Die folgenden Darlegungen basieren i.W. auf den unter 8.4 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen.

Der Umweltbericht wird für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und den daraus entwickelten Bebauungsplan 02.14.00 erstellt.

6.1 Vorbemerkungen

6.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet der 131. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich Geniner Ufer/ Welsbachstraße befindet sich im Stadtteil St. Jürgen der Hansestadt Lübeck und umfasst eine Fläche von 12 ha. Es wird durch die Straßen Bei der Gasanstalt im Westen, die Welsbachstraße im Süden, die Possehlstraße im Osten sowie die Kanal-Trave im Norden begrenzt.

Der Geltungsbereich der 131. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) entspricht i.W. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.14.00. Im Nordosten im Bereich des Geniner Ufers geht der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung geringfügig über die Grenze des Bebauungsplans hinaus (Flurstücke 2/19 tlw., 2/13 tlw., 2/18 tlw.). Im Südosten weicht dieser um die Flurstücke 179/109 tlw., 179/102 tlw., 179, 179/131 tlw. zurück.

Wesentliches Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine städtebauliche Neuordnung der gewerblichen Flächen zugunsten eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzungen, ergänzender sozialer Infrastruktur und Gewerbe. Vorhandene Nutzungen im Nordosten bleiben bestehen und werden gesichert, das Geniner Ufer soll als Grünzug weiterentwickelt werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Großteil des Plangebiets. ´Das Geniner Ufer wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. Spiel- und Bolzplatz dargestellt. Entlang der Welsbachstraße

werden Flächen für den Gemeindebedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindertagesstätte“, „Öffentliche Verwaltung“ und „Schule“ dargestellt. Entlang der Possehlstraße wird weiterhin eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt, Teile der bestehenden Gewerbeflächen am Geniner Ufer werden weiterhin als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

6.1.2 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Durch die Umnutzung des Plangebiets findet kein Flächenverbrauch einer zuvor ungenutzten oder für die Landwirtschaft nutzbaren Fläche statt. Die Fläche des Plangebiets dient der Innenentwicklung und umfasst eine Flächengröße von ca. 12,1 ha.

6.1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

a) Fachgesetzliche Grundlagen

Umweltschutz

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter werden in dem vorliegenden Umweltbericht untersucht und bewertet.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG): Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von diesen Biotopen führen können, sind verboten.

Es befinden sich keine dieser gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. vermindert. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

§ 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die in diesem Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen vermieden bzw. vermindert. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Nachteilige Auswirkungen von Immissionen werden durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. vermindert.

<u>Eingriffsregelung</u>

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach

den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Sie können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

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

Die aufgeführten Bestimmungen zur Eingriffsregelung werden bei der Bilanzierung der durch das Vorhaben notwendig werdenden Eingriffe in die Schutzgüter im Rahmen des Bebauungsplans beachtet.

Artenschutz

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

Zur Ermittlung der Auswirkungen durch die geplante bauliche Entwicklung im Plangebiet, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erarbeitet. Die Ergebnisse und Maßnahmen werden in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (18.12.2006) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens drei Bäume) oder in Gruppen (mindestens fünf Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stämme in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt sind, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen. Ersatzpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen. Die Anzahl der Ersatzbäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes. Bis 100 cm Stammumfang (gemessen in 1,30 m Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere begonnene 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung werden bei der Bilanzierung der durch das Vorhaben notwendig werdenden Eingriffe in Baumstrukturen beachtet.

b) Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999)

Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet am Rande eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht.

Die vorliegende Planung steht den Darstellungen im Landschaftsprogramm nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 wird die im Norden an das Plangebiet angrenzende Kanal-Trave als „Vorranggewässer im Rahmen der Umsetzung der EU-

Wasserrahmenrichtlinie“ festgesetzt. Vorranggewässer sind Fließgewässer, die ein hohes Regenerationspotenzial besitzen und bei denen die Umsetzbarkeit von notwendigen Maßnahmen zum Erreichen des guten ökologischen Zustandes als realistisch und wirtschaftlich vertretbar eingeschätzt wird.

Die vorliegende Planung steht den Darstellungen im Landschaftsprogramm nicht entgegen.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008)

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird die Kanal-Trave als großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereich „Niederungs- und Fließgewässerkomplex“ dargestellt. Der abzweigende Altarm Lachswehrallee wird als geomorphologische bedeutsamer Ort hervorgehoben. Das Landschafts- und Ortsbild ist im Bereich des Ufers als „hochwertig“ und „sehr hochwertig“ und im Bereich der Gewerbeflächen als „sehr geringwertig“ einzustufen. Der Grünzug entlang des Kanals stellt eine lineare Grünverbindung und ein für die Erholung wichtiges Element dar.

Das Gebiet ist geprägt durch anthropogene Aufschüttungen, wodurch kein Bodenwasserhaushaltstyp zuordbar ist. Im nördlichen Teil herrschen größtenteils stark veränderte Bodentypen/Bodenfunktionen des innerstädtischen Bereiches vor, zu denen keine flächendeckende Untersuchung vorliegt.

Landschaftlich wird das Plangebiet als „Stadtlandschaft – Industrie/Gewerbe“ eingegliedert und so auch als Biotoptyp „Industrieflächen und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlagen“ festgeschrieben.

Die Luftgüte für das Gebiet wird mit den Indizes „geringe Qualität 1,1-1,2“ bis „mittlere Qualität 1,3-1,5“ beschrieben.

Das Vorhaben ist mit den Darstellungen des Landschaftsplanes vereinbar. Es ist davon auszugehen, dass sich das Landschaftsbild im Zuge der Umsetzung der Planung sowohl im Bereich des Ufers als auch im Bereich der jetzigen Gewerbeflächen höherwertiger darstellen wird. Dadurch und durch eine bessere Durchgängigkeit des Plangebietes wird sich zudem der Erholungswert auf den Flächen insgesamt verbessern.

Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Das Plangebiet grenzt gemäß dem Umweltportal Schleswig-Holstein im Norden an die Biotopverbundachse „Travetal zwischen Bad Oldesloe und Lübeck“ des landesweiten Biotopverbundsystems. Die Abgrenzung stimmt in diesem Bereich mit dem dortigen FFH-Gebiet überein.

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und -gemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll zudem zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes Natura 2000 beitragen.

Da die Grenzen der Biotopverbundachse und des FFH-Gebiets angrenzend an das Plangebiet übereinstimmen wird eine Zerschneidung durch die Planung nicht hervorgerufen. Die Ziele des Biotopverbundes den Zusammenhang des Netzes Natura 2000 zu verbessern, wird durch die Planung nicht behindert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das überwiegende Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Westlich der Possehlstraße wird eine Anlage für die Elektrizitätsversorgung und im östlichen Abschnitt der Welsbachstraße Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

B-Plan 02.67.01 Possehlstraße/ Geniner Ufer (1981)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.67.01 überplant die Flächen zwischen Kanal-Trave, Hans-Böckler-Straße und Possehlstraße. Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für die „Fläche für Versorgungsanlagen“ sowie die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Luftverkehr (Hubschrauberlandeplatz) ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das Ufer der Kanal-Trave weist die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ auf. Durchgehend befindet sich dort eine Festsetzung für die damalige „Industriebahn“.

NATURA-2000 oder sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an das FFH-Gebiet 2127-391 Travetal. Weitere Schutzgebiete grenzen nicht an. Für Vorhaben, die solche Gebiete beeinträchtigen könnten, ist eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 (3) FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG durchzuführen. Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassungen mit Artenschutzuntersuchung und FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes anzunehmen sind. Insgesamt ist also von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes auszugehen.

UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Bau- oder Kulturdenkmale. Das Geniner Ufer bildet mit der z.T. noch vorhandenen Kopfsteinpflasteroberfläche und den Gleisanlagen den Bereich des Geniner Hafens am Kanal ab. Das gegenüberliegende Ufer der Kanal-Trave stellt mit zwei Treidelbrücken und dem Altarm der Trave einen relativ unveränderten Abschnitt des Kanals dar. Im Umfeld der Plangebiete sind zudem die Sachgesamtheit der Gasanstalt sowie Einzeldenkmale vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbebereichs „Lübecker Altstadt“. Vom Uferbereich der Kanal-Trave bestehen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Blickbeziehungen zum Lübecker Dom.

Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck (2020)

Die Maßnahmenkarte Blatt 1 des Klimaanpassungskonzeptes der Hansestadt Lübeck stellt für den Uferbereich der Kanal-Trave die Maßnahme „M4 - Niederungen und Gewässerränder von Bebauung freihalten“ Die Maßnahme soll bei der Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen, bei der verbindlichen Bebauungsplanung, der Landschaftsplanung sowie bei der Freiflächenentwicklung berücksichtigt und vorrangig behandelt werden. Weiterhin wird die Maßnahme „M15 - Erholungsflächen zur klimatischen Entlastung sichern und entwickeln“ dargestellt. Das Plangebiet selbst wird als „Suchraum für Wohnstandorte – Konzept Lübeck 2030“ nachrichtlich dargestellt.

Die Maßnahmenkarte Blatt 2 stellt für das Plangebiet die Maßnahme „M6 - Neubebauung oder bauliche Verdichtung in Bereichen mit hohem Risiko gegenüber Küstenhochwasser vermeiden“ dar, die im Flächennutzungsplan darzustellen ist. Die Kanal-Trave wird als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Durchlüftung (relevante Entstehungsflächen und primäre Leitbahnbereiche der wesentlichen Kaltluftflüsse mit dem Ziel der Erhaltung (M6) dargestellt. Der Kaltluftfluss erfolgt in Richtung Innenstadt.

Die Planung ist mit den Zielen des Klimaanpassungskonzeptes der Hansestadt Lübeck vereinbar.

Seveso III-Richtlinie

In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich ein Betriebsbereich nach § 3(5a) BImSchG mit Anlagen zum Recycling von Quecksilber sowie zur Sortierung von Batterien. Um nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden, wurden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise der verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangebiet selbst ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgüter Klima und Luft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das maritime Klima der Hansestadt Lübeck zeichnet sich durch geringe Tag- und Nachtunterschiede aus, da Nord- und Ostsee aufgrund ihrer großen Wassermassen als Temperaturpuffer fungieren. Die langjährige Durchschnittstemperatur beträgt 8,8°C bei einem jährlichen Niederschlag von 712 mm.

Die Luftqualität innerhalb des Plangebietes ist gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008) im südwestlichen Plangebiet als „gering 1,1-1,2“ und im nordöstlichen Bereich als „mittel 1,3-1,5“ zu bewerten. Über die „Possehlstraße“ kommt es überdies zu einem vermehrten Auftreten von 30 µg/m³ NOx und mehr (Zeitpunkt 4 Uhr morgens). Ein Auftreten von mehr als 100 µg/m³ NOx im Straßenraum zum Zeitpunkt 14 Uhr ist möglich. Durch den starken Sonneneinfluss an heißen Sommertagen ist gleichzeitig von höheren Belastungen durch Ozon auszugehen.

Von Südwesten gelangt lufthygienisch unbelastete Luft über die Kanal-Trave und die an diese westlich angrenzenden Grünflächen in das Plangebiet und die nahe Innenstadt. Die östlich der „Possehlstraße“ gelegenen Grün- und Sportflächen und die Flächen um den Buniamshof sorgen aufgrund ihrer geringen Versiegelung für Verdunstungseffekte (Kühlung), die sich positiv auf das Plangebiet auswirken. Das Plangebiet selbst weist aufgrund der starken Versiegelung hingegen keine Flächen auf, die für die Kaltluftentstehung relevant sind. Die Gehölzstrukturen und weniger versiegelte Ruderalflächen im Gewässerbereich sind über die Verdunstung von Wasser in der Lage, sich in geringem Maße positiv auf die Frischluftneubildung auszuwirken.

Die Kanal-Trave wird im Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Durchlüftung (relevante Entstehungsflächen und primäre Leitbahnbereiche der wesentlichen Kaltluftflüsse mit dem Ziel der Erhaltung (M6)) dargestellt. Der Kaltluftfluss erfolgt in Richtung Innenstadt. Zudem liegt ein Teil des Plangebietes in einem Bereich mit einem Risiko durch Küstenhochwasser. Für diese Gefahr soll gemäß Klimaanpassungskonzept eine Anpassungsstrategie entwickelt werden (M11).

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch geplante Regenwasserbewirtschaftungs- und Begrünungsmaßnahmen wird die Entstehung von Kalt- und Frischluft im Plangebiet begünstigt. Im Gegensatz zu den vorhandenen Gewerbeflächen, die durch ihre hohe Versiegelung und mangelnde Durchströmbarkeit über ein hohes Überwärmungspotential verfügen, stellt die Planung eine deutliche Verbesserung der klimatischen Situation vor Ort und für die angrenzenden Gebiete dar.

Eine nachteilige Auswirkung auf die Funktion der Kanal-Trave als wesentliche Leitbahn für Kaltluftflüsse wird durch die Planung nicht hervorgerufen, da keine Eingriffe in die bestehende Gewässerstruktur vorbereitet werden bzw. der Uferstreifen durch Darstellung als Grünfläche in seiner unterstützenden Funktion gesichert wird.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.2 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Grund- und Oberflächenwasser

Ein Bodenwasserhaushaltstyp ist für das Plangebiet nicht zuordenbar, da der Bodenwasserhaushalt durch Aufschüttungen stark verändert ist. In den ausgewerteten Schichtenverzeichnissen sind Wasserstände zwischen 0,6 m und 2,8 m u. GOK vermerkt. Der Hauptgrundwasserleiter ist durch Betriebsbrunnen auf dem Gelände erschlossen und befindet sich in einer Tiefe von 24,0 m u. GOK. Offene Gewässerflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Kanal-Trave grenzt jedoch direkt an das Plangebiet an. Aufgrund der gestörten Boden- und Grundwasserverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers und dadurch eine ausreichende Grundwasserneubildung im Plangebiet nicht möglich.

Hochwasser

Gemäß „Hochwasserrisikomanagementplan (Art. 7) für die Flussgebietseinheit (FGE) Schlei/Trave“ vom 22. Dezember 2015 liegt der Uferstreifen entlang der Kanal-Trave nahezu vollständig im 20-jährigen Überschwemmungs-Risikogebiet. Die Hochwassergefährdung wird auch durch das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck wiedergegeben.

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisikogebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere

Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Schmutzwasser

Nördlich des Grundstücks Geniner Ufer 1 befindet sich ein Pumpwerk und der angeschlossene Schmutzwassersammler für das Schmutzwasser, das im Plangebiet anfällt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Grund- und Oberflächenwasser

Durch die Umsetzung der Planung wird sich der Wasserhaushalt im Plangebiet verbessern. Dies wird durch Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung gewährleistet, die innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung detailliert werden. Die dadurch ermöglichte Wasserrückhaltung gewährleistet nicht nur eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Kanal-Trave, sondern verbessert zudem die Verdunstungsrate, durch die größere verdunstungswirksame Oberfläche.

Hochwasser

Durch die Lage im Hochwasserrisikogebiet, sind Maßnahmen i. S. des Hochwasserschutzes erforderlich. Im Bebauungsplan wird entsprechend bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen die Oberkante des Fertigfußbodens mit mindestens 3,50 m über Normalhöhennull festgesetzt.

Schmutzwasser

Das Pumpwerk nördlich des Grundstücks Geniner Ufer 1 ist weiterhin erforderlich und wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Da das bestehende Pumpwerk nicht für zusätzliche Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet bemessen ist, ist ein zusätzliches Pumpwerk zu errichten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Versickerungsfähige Oberflächenmaterialien

Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten sowie oberirdische Fahrradabstellanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Wassergebundene Wege

Die in den Innenhöfen und auf den weiteren Grünflächen herzustellenden Wege sind in wassergebundener Bauweise (Deckschicht ohne Bindemittel) auszuführen.

Tiefbeete

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zur Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser Tiefbeete herzustellen.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden

Die Dachflächen der Hauptgebäude von Neubauten sowie Nebengebäude sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und zu begrünen.

Tiefgaragen

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Wegeflächen, der Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen.

Hochwasserschutz

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2022 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.3 Schutzgut Fläche

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Schutzgut „Fläche“ kann als Umwelt- oder Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. die Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen verstanden werden. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet, teilweise bereits seit Anfang des 20. Jahrhunderts, sehr stark versiegelt.

Der Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das überwiegende Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich westlich der Possehlstraße wird eine Anlage bzw. Einrichtung für die Elektrizitätsversorgung und im Einmündungsbereich der Welsbachstraße in die Possehlstraße (B 75) Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Durch die nahezu vollständige anthropogene Überprägung des Plangebiets, kommt dem Schutzgut Fläche als natürlichem Medium eine als gering zu bewertende Bedeutung zu.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es handelt sich um die Umnutzung und Revitalisierung von bereits stark versiegelten Gewerbeflächen. Eine großflächige Neuversiegelung findet somit nicht statt. Es sind somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Tabelle 1 Flächenbilanz FNP-Änderung

Plangebiet insgesamt		**ca. 12,05**
	vorher	nachher

Wohnbaufläche	0,00 ha	3,00 ha
Gemischte Baufläche	0,00 ha	3,57 ha
Gewerbliche Bauflächen	10,82 ha	0,96 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	1,22 ha	1,98 ha
Versorgungsflächen	0,00 ha	0,54 ha
Grünfläche: Parkanlage	0,00 ha	2,00 ha

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden über das Schutzgut Boden formuliert.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.4 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Das BBodSchG unterscheidet in § 2 Abs. 2 folgende wichtige Funktionen des Bodens (A-C):

Natürliche Bodenfunktionen (A)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der glazilimnischen Ablagerungen des weichselkaltzeitlichen Lübecker Staubeckens, welches sich aus Beckentonen, - schluffen und -feinsanden zusammensetzt. Innerhalb des Plangebietes herrschen jedoch größtenteils stark veränderte Bodentypen/Bodenfunktionen des innerstädtischen Bereiches vor, zu denen keine flächendeckende Untersuchung vorliegt. Der Bereich ist durch anthropogene Aufschüttungen geprägt, die Mächtigkeiten von ca. 1,5 m aufweisen, welche sich im Bereich der Geniner Straße auf 4,0 m erhöhen und im Bereich des Geniner Ufers 5,0 m u. GOK anstehen. Die Aufschüttungen aus durchlässigen Bodenarten gründen auf Tonen und tonigen Sanden und sind vermutlich auf Umlagerungen im Zuge des Baus des Elbe-Lübeck-Kanals (1895-1900) zurückzuführen. Unterhalb dieser Ablagerungen befinden sich die ursprünglichen Bodenarten Ton, toniger Sand und sandiger Ton in einer Tiefe von 17,50 m. Aufgrund der vollständigen anthropogenen Prägung des Plangebietes ist dem Boden keine Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen beizumessen.

Funktionen als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ (B)

Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ beschrieben.

Nutzungsfunktion (C)

In seiner Nutzungsfunktion dient der Boden dem Menschen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen und als Fläche für den Verkehr. Dieser Aspekt wird unter dem Schutzgut Fläche beschrieben.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befinden sich eine Altablagerung, Altstandorte mit schädlichen Boden- und Gewässerveränderungen im Sinne des § 2 BBodSchG bzw. § 3 WHG sowie Altlastverdachtsflächen. Detaillierte Informationen sind der Begründung sowie den Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Untersuchungen konnte aufgrund vorhandener Bebauung jeweils nur ein kleiner Teil der Grundstücke im Plangebiet überprüft werden. Weitere Belastungen können nach Aussage des Gutachterbüros jedoch somit nicht ausgeschlossen werden. Eine Kennzeichnungspflicht für Verdachtsflächen besteht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 zwar nicht, im Sinne einer Hinweis- und Warnfunktion soll jedoch mittels der Kennzeichnung für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hingewiesen werden. Eine Kennzeichnung wird im Bebauungsplan 02.14.00 vorgenommen.

Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nach Auskunft des Landeskriminalamtes Schleswig-Holsteins (Kampfmittelräumdienst) nicht vor.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Natürliche Bodenfunktionen (A)

Im Plangebiet werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung von Boden durch Gebäude-, Erschließungsflächen und die Errichtung von Tiefgaragen hervorgerufen, da das Bodengefüge durch die Nutzungshistorie des Plangebietes bereits erheblich gestört und die natürlichen Bodenfunktionen dadurch nicht mehr gegeben sind.

In Folge der Maßnahmen zum Hochwasserschutz und aufgrund der Topografie wird das Gelände im Bereich zukünftiger Bebauung durch Aufschüttung von Bodenmaterial auf ein Niveau von 3,5 m ü. NHN erhöht. Daraus ergibt sich eine großflächige Überdeckung des bereits erheblich gestörten Bodengefüges.

Funktionen als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ (B)

Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ beschrieben.

Nutzungsfunktion (C)

Dieser Aspekt wird unter dem Schutzgut Fläche genauer beschrieben.

Altlasten

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen von Altlasten auf das Schutzgut Boden besteht ein weiterer Handlungsbedarf, der im Folgenden als Maßnahme aufgenommen wird.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

Weiterer Handlungsbedarf Altlasten

Im Sinne des bauleitplanerischen Vorsorgeprinzips sind für die zukünftige Nutzung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Schutz des Bodens sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen wurden als konkrete Handlungsbedarfe gutachterlich benannt (u. a. Beseitigung durch Bodenaushub, weitere beweissichernde Beprobung, Analyse, Dokumentation) und sind der Orientierenden Untersuchung zum ersten und zweiten Bauabschnitt zu entnehmen. Da wie oben beschrieben weitere Belastungen nicht ausgeschlossen werden können, wird grundsätzlich die gutachterliche Begleitung aller Rück- und Tiefbaumaßnahmen empfohlen. Alle erforderlichen Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Entwicklungsgesellschaft abgesichert.

Vor Freigabe bzw. Nutzung der nach Abschluss der Baumaßnahmen neu geschaffenen Freiflächen ist nachzuweisen, dass von diesen Flächen keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit über den Direktkontakt Boden – Mensch besteht.

Rückbau von Betriebsbrunnen

Bei Nutzungsänderungen sowie dem Rückbau von oberirdischen Anlagen und Gebäuden im Gewerbegebiet muss sichergestellt werden, dass die vorhandenen Betriebsbrunnen / unterirdischen Anlagen ordnungsgemäß stillgelegt und zurückgebaut werden. Die Maßnahmen sind vorab mit der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Sollten bei Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet alte Brunnenschächte angetroffen werden, sind die Arbeiten stillzulegen. Die Brunnenschächte sind gutachterlich zu sichten und zu dokumentieren. Der weitere Umgang ist mit der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Bei einem ordnungsgemäßen Rückbau der Betriebsbrunnen muss sichergestellt sein, dass ein hydraulischer Kontakt von oberflächigem Grundwasser über den Brunnenschacht in tiefere Grundwasserleiter ausgeschlossen werden kann. Die Arbeiten sind gutachterlich zu dokumentieren.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erforderlich, da durch die Umsetzung der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

6.2.5 Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Als Grundlage für die Darstellung der Fauna wurde eine faunistische Bestandserfassung mit Artenschutzuntersuchung und FFH-Verträglichkeitsprüfung erarbeitet.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten gehören zu den nach § 44 BNatSchG streng geschützten Arten. Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) als häufigste Fledermausart nutzt das Plangebiet als Jagdhabitat und Balzrevier. Weiterhin tritt im Plangebiet vereinzelt die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) auf, die das Plangebiet als Balzrevier nutzt, die regelmäßig vorkommende Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), nutzt das Plangebiet als Jagdhabitat, sowie die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) mit vereinzelten Nachweisen. Die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) kommt regelmäßig vor, vom Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) konnten vereinzelte Überflüge nachgewiesen werden.

Für Zwerg- und Rauhautfledermaus wurden zwei Jagdhabitate mit besonderer Bedeutung im Bereich des Geniner Ufers nachgewiesen. Die Jagd fand innerhalb dieses Gebietes regelmäßig und mit hoher Aktivität in der Nähe von Lichtquellen statt.

Innerhalb des Plangebiets wurden während der Aus- und Einflugzeiten keine Hinweise für bestehende Quartiere festgestellt. Hinweise für das Vorhandensein von Winterquartieren durch Schwärmverhalten wurden bei der letzten Begehung ebenfalls nicht festgestellt.

Balz- und Tagesquartiere hingegen können im Bereich von Gebäuden und Bäumen bestehen, worauf der Nachweis von Sozialrufen der Zwerg- und Mückenfledermaus hindeutet. Diese Rufe werden im Flug innerhalb der entsprechenden Gebiete ausgestoßen und konnten an vier Stellen entlang des „Geniner Ufers“ nachgewiesen werden. Drei Stellen beziehen sich dabei auf die Zwergfledermaus, während die Mückenfledermaus an einer Stelle nachgewiesen werden konnte.

Weiterhin sind Flugstraßen ein wichtiges Strukturelement für Fledermäuse, da sie die Verbindung zwischen unterschiedlichen Teillebensräumen darstellen. Während der Begehung wurden keine Hinweise auf bedeutende Flugstraßen festgestellt.

Bei der Auswertung der o.g. Bewertungsgrundlage wurden zwei Teillebensräume mit einer „hohen Bedeutung“ festgestellt, welche sich aus dem Vorhandensein von zwei Jagdhabitaten für Zwerg- und Rauhautfledermaus, sowie von Balzrevieren der Zwerg- und Mückenfledermaus ergeben.

Dem gesamten Uferbereich wird eine „mittlere Bedeutung“ als Teillebensraum beigemessen, während die Bedeutung des restlichen Plangebietes als „mäßig“ einzustufen ist. Weitere Teillebensräume mit „mittlerer“, „hoher“ und „sehr hoher“ Bedeutung wurden nicht nachgewiesen.

Fischotter

Obwohl die Trave vom Fischotter (*Lutra lutra*) besiedelt wird und zu dessen Hauptverbreitungsgebiet in Schleswig-Holstein gehört sowie eine Bedeutung als Durchwanderstrecke aufweist, wurde innerhalb der o.g. Begehungszeiträume vergeblich nach Merkmalen der Anwesenheit von Fischottern gesucht. Es wird angenommen, dass das stark überformte und befestigte Ufer als Ursache für diese Beobachtung verantwortlich gemacht werden kann. Die Steinpackungen im Bereich der Wasserlinie bieten aufgrund des Fehlens deckender Vegetation keine dauerhaften Aufenthaltsanreize für den Fischotter. Von Bedeutung für den Fischotter ist hier nur die physische Durchlässigkeit des Abschnittes für Ortswechsel. Durch die bereits bestehenden Störungen (Besucherbetrieb) kann dieser Bereich nur in der Nacht aufgesucht werden. Anders sieht es hingegen auf der anderen Uferseite im Bereich der dortigen Kleingartenanlagen und des Altarms aus. Dort sind eine bedeutend naturnähere Ufermodellierung und Vegetation vorhanden, die für den Fischotter erheblich größere Bedeutung aufweisen.

Weitere Arten des Anhangs IV

Die Käferart Eremit (*Osmoderma eremita*) kommt in mächtigen, alten Laubbäumen vor, die einen Stammdurchmesser ab 80 cm aufweisen und große Höhlungen in Stamm und Ästen besitzt. Innerhalb des Plangebietes kommen diese Bäume nicht vor.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da diese spezielle Ansprüche an den Lebensraum stellen. Zu diesen Lebensräumen gehören Trockenrasen, Heiden, Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer und marine Lebensräume, die allesamt nicht innerhalb des Plangebietes vorkommen.

Brutvogelbestand

Die Revierkartierung hat eine typische Vogelgesellschaft der wenig durchgrünten Siedlungen ergeben. Es konnten folgende Gehölzvögel nachgewiesen werden: Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Elster (*Pica p.*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Kohlmeise (*Parus major*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes t.*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). Weiterhin hat die Revierkartierung das Vorhandensein von den gebäudebrütenden Vogelarten Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) nachgewiesen. Von diesen befindet sich der Haussperling auf der Vorwarnliste (DE), während Mehl- sowie Rauschwalbe als gefährdet (DE) eingestuft sind. Die Gewässervögel sind mit der Stockente (*Anas platyrhynchos*) vertreten. Alle Vogelarten sind in Schleswig-Holstein, wie auch deutschlandweit in ihrem Bestand rückläufig.

Im Bereich der Straße Bei der Gasanstalt wurden Nester der Mehlschwalbe und des Haussperlings nachgewiesen. Rauch- und Mehlschwalben sind lokal häufige Brutvögel in Schleswig-Holstein. Sie benötigen für den Nestbau offene Bodenstellen. Als Nahrungsgebiete kommen alle Lebensräume in Frage, vorzugsweise jedoch Gewässer und Grünland.

Haussperlinge sind Koloniebrüter und bevorzugen Gebäudenischen oder Nischen unter Dächern. Sie nutzen ein großes Gebiet für die Nahrungssuche. Wichtige Lebensraumelemente sind offene Bodenstellen und eine lückige und kurzwüchsige Vegetation, wie sie oft auf Ruderalflächen zu finden ist.

Im Plangebiet wurde ein revieranzeigendes Männchen eines Grünspechts gemeldet. Das Südufer bzw. das Untersuchungsgebiet kann ein kleiner und von seiner Qualität her wenig bedeutender Teil eines bedeutend größeren Reviers sein, das sich im Wesentlichen über benachbarte Grünanlagen erstreckt. Grünspechte sind in der Balzzeit (März/April) sehr rufaktiv und fliegen weit umher. Das Untersuchungsgebiet mit seinen stark versiegelten Flächenanteilen ist kein geeigneter Lebensraum für diese Art, nur ein möglicherweise ergänzender Teil. Die Art nimmt in Schleswig-Holstein im Bestand zu und ist weder nach der Roten Liste SH noch nach der deutschen Roten Liste in einer Gefährdungskategorie aufgeführt. Sie ist allerdings nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei den Gebäudeabbrüchen und den Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Bautätigkeiten können Fledermäuse sowie Brutvögel und ihre Brutgelege potenziell verletzt, getötet oder zerstört werden. Bei einer Verwirklichung des Vorhabens käme es demnach zunächst zum

Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Beschädigung von Fortpflanzungsstatten von Gebäudevogeln und Balzquartiere von Fledermäusen). Durch Kompensationsmaßnahmen (Künstliche Nisthilfen, Fledermausquartiere) wird jedoch sichergestellt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin erhalten bleibt.

Fledermäuse

Die zwei festgestellten Teillebensräume mit hoher Bedeutung für Zwerg- und Rauhautfledermaus werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die im Plangebiet, im Bereich des Ufers vertretenen Balz- und Tagesquartiere können durch einen Verlust an Bäumen verloren gehen. Die Bäume besitzen allerdings kein Winterquartierspotential. Es kommt im Plangebiet nicht zum Verlust von größeren Fledermausquartieren.

Erhebliche Störungen durch baubedingte Wirkfaktoren sind ebenfalls nicht anzunehmen, wenn diese im üblichen Rahmen erfolgen.

Fischotter

Für den Fischotter ist im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben die Durchlässigkeit der Kanal-Trave für Ortswechsel von Individuen zur Vernetzung der Gesamtpopulation von Bedeutung. Mit einer naturnäheren Gestaltung des Ufers können sich für ihn Lebensraumverbesserungen ergeben.

Die Durchwandermöglichkeit der Kanal-Trave in diesem Abschnitt wird physisch nicht vermindert. Da das naturferne Ufer aktuell keinen dauerhaften Aufenthaltsraum des Fischotters darstellen kann, kann dieser dort auch nicht durch die eventuelle Zunahme von Lärm, Spaziergängern oder Hunden merkbar beeinträchtigt werden. Fischotter, die sich im Wasser auf ihren Wanderungen befinden, lassen sich von Aktionen terrestrischer Objekte im Dunkeln nicht so stören, dass dadurch die Wanderung abgebrochen würde, zumal, wenn am anderen Ufer große, ungestörte Bereiche als Ausweichmöglichkeit bestehen.

Eine Beleuchtung des Wegs ist durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu reduzieren, die in Kapitel C erläutert werden. Zusätzlich wird das Trave-Ufer durch die Schaffung von Ausstiegshilfen (Ruhezonen) als Lebensraum für den Fischotter aufgewertet.

Brutvögel

Die Stockente behält ihren Lebensraum, das Trave-Ufer. Auch die dort jagende Rauchschwalbe behält diesen Nahrungsraum. Je nach detaillierter Planung in den nachfolgenden Planungsebenen kann es zu Verbesserungen kommen.

Mehlschwalben sowie Haussperling und Hausrotschwanz brüten in bzw. an Gebäuden der Betriebsgelände. Mit der Beseitigung der alten Gebäude gehen Brutplätze verloren. Neubauten nach moderner Wärmedämmungstechnik bieten i.d.R. keine geeigneten Brutnischen mehr. Mit der Bereitstellung künstlicher Brutgelegenheiten (z.B. Nistkasten) können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Die hier betroffenen Arten sind Baum- oder Gebüschbrüter, die auch ihre Nahrungsreviere in oder in der Nähe der Gehölze haben. Sie verlieren zwar während der Bauarbeiten zunächst Möglichkeiten zur Nestanlage oder Teile ihres Nahrungsreviers, erhalten aber langfristig neue Gehölze durch die im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen. Der zeitweilige Verlust kann von diesen häufigen und ungefährdeten Arten bis zum Aufwachsen der neuen Gehölze ertragen werden, ohne dass sich die lokale Population merklich verringert. Damit wird sich ihr Lebensraum langfristig nicht vermindern.

Die Folgen eines lokalen Habitatverlustes während der Bauzeit sind für Arten, die in Schleswig-Holstein nicht gefährdet sind (nur solche sind hier vorhanden), nicht so gravierend, dass sie einen Ausgleich noch vor dem Eingriff erfordern würden. Der Zeitraum bis zum Aufwachsen der neuen Gehölze kann von den Populationen ertragen werden. Für den Grünspecht finden sich mit den Rasenflächen im neuen Quartier tendenziell verbesserte Bedingungen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Ausstiegsmöglichkeiten (Ruhezonen) Fischotter

Im Uferbereich der Kanal-Trave sind drei Ruhezonen für den Fischotter einzurichten. Diese sind mit Sträuchern zu bepflanzen und durch einen Zaun zu sichern.

Anbringung künstlicher Nisthilfen

Innerhalb Plangebiets sind mindestens fünf Nisthilfen für Mehlschwalben und vier Nisthilfen für Nischenbrüterarten sowie sechs Fledermausspaltenkästen an den Fassaden der Gebäude anzubringen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Emissionen von Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Bei Außenbeleuchtungen sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken. Eine Beleuchtung im Bereich des uferbegleitenden Wanderweges ist unzulässig.

Rodungs- und Abbrucharbeiten

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen, zu fällen bzw. zu roden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG).

Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse vorzunehmen.

Ökologische Baubegleitung

Der Abriss des Gebäudebestands sowie die Neubaumaßnahmen sind fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung einer dafür fachkundigen Person auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

6.2.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an das FFH-Gebiet 2127-391 Travetal. Eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG wurde durchgeführt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung liegt zusammen mit der faunistischen Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung in nachfolgender Zusammenfassung vor.

Erhaltungsgegenstand

Das Gebiet ist für die Erhaltung und ggf. Wiederherstellung u.a. folgender Lebensraumtypen des Anhang I sowie Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie von besonderer Bedeutung:

Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculionfluitantis und des Callitricho-Batrachion, Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*), Kleine Flussmuschel, Gemeine F. (*Unio crassus*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*), Steinbeiser (*Cobitis taenia*), Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*). Zudem ist das Gebiet für den Fischotter von allgemeiner Bedeutung.

Übergreifende Erhaltungsziele

Erhaltung eines weiträumigen ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume auch als Wanderkorridor für Arten zwischen der Holsteinischen Vorgeest über und innerhalb des Östlichen Hügellandes bis hin zur Ostsee. Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung naturnaher bzw. weitgehend naturnaher Gewässerstrecken und dem vielfaltigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbild der Trave mit Tunnel- und Durchbruchstälern im Wechsel mit weitläufigen Niederungen einschließlich der offenen Seitengewässer zu. Zu erhalten ist das Gewässersystem der Trave auch als Lebensraum u.a. einer ursprünglichen Mollusken Fauna, des Steinbeißers, des Bachneunauges sowie des Flussneunauges.

Die Erhaltung eines naturraumtypischen Wasserhaushalts und einer guten Wasserqualität ist im gesamten Gebiet erforderlich.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In der Auswirkung der Planung lassen sich zwei unterschiedliche Wirkungsbereiche abgrenzen. Im unmittelbaren Wirkungsbereich werden die Lebensräume direkt verändert, z.B. durch Überbauung. Dieser Bereich befindet sich vollständig außerhalb des FFH-Gebiets.

Im erweiterten Wirkungsbereich hingegen werden die Lebensräume nicht direkt durch die Baumaßnahmen verändert. Vielmehr wirken sich Baumaßnahmen aus dem unmittelbaren Wirkungsbereich über dessen Grenzen hinaus aus. Bei solchen Auswirkungen handelt es sich z.B. um Schädigungen durch Lärm und Immissionen.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets zu beurteilen, werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen erfasst und nach Intensität, Reichweite und Dauer gegliedert.

Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen sind gegeben, wenn der Erhaltungszustand von maßgeblichen Bestandteilen des betreffenden Gebietes durch vorhabenbedingte Auswirkungen verschlechtert wird. Maßgebliche Bestandteile des Gebiets sind die Arten und Lebensräume, die in den Erhaltungszielen aufgeführt sind.

Da die Erhaltungsziele sich nicht nur auf die Erhaltung des bestehenden Zustandes beschränken, sondern auch die Entwicklung des Gebietes beinhalten, können Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen auch vorliegen, wenn absehbare günstige Entwicklungen innerhalb des Gebietes durch das Vorhaben verhindert werden oder wenn Entwicklungsmöglichkeiten vollständig unterbunden werden.

Baubedingte Wirkfaktoren

Zu den baubedingten Wirkfaktoren gehören u. a. die für den Baubetrieb benötigten, temporären baulichen Anlagen wie Lagerflachen oder Baustelleneinrichtungsflächen. Durch Überbauung, Bodenverdichtung und Entfernung von Vegetation geht hierdurch zumindest zeitweise Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Lage von Baustelleneinrichtungsflächen ist noch nicht festgelegt. Sie werden jedoch entweder auf bereits genutztem Gelände der bestehenden Wege, Parkplatze oder Gebäudeflächen, oder auf der Fläche des neuen Quartiers eingerichtet. Die temporäre Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb nimmt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung damit lediglich vorweg.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebs wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen an der Vegetation oder der Gesundheit von Tieren im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Schadstoffeinträge durch Unfälle sind in ihrer Menge nicht abzuschätzen. Möglich sind im Wesentlichen Treib-, Kühl- und Schmiermittelverluste der Baumaschinen, deren Auswirkungen jedoch durch einen sach- und fachgerechten Betrieb vermieden werden können.

Im Plangebiet ist in der Bauphase voraussichtlich mit einer erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen. Es handelt sich dabei jedoch nur um eine temporäre Belastung. Die baubedingten Lärmemissionen wirken sich zudem nur im Bereich des aktuellen Vorhabens aus und reichen nicht in das FFH-Gebiet hinein.

Spezielle Scheuchwirkungen, d.h. Beunruhigungen der Tierwelt durch den Baubetrieb, die zu einer Flucht der betroffenen Tiere führen, sind nicht zu erwarten, da die Baumaßnahmen in einem Bereich stattfinden, in dem keine Scheuchwirkung auf die Flächen der Trave auftritt.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Bei den anlagebedingten Projektwirkungen handelt es sich überwiegend um dauerhafte und bleibende Wirkungen, die im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen stehen. Von diesen Anlagen gehen dauerhafte und neue Flächeninanspruchnahmen und eventuelle Trennwirkungen sowie visuelle Wirkungen auf das Umfeld aus. Im Einzelnen werden die folgenden anlagebedingten Wirkfaktoren unterschieden:

- Flächeninanspruchnahmen durch Versiegelung und Überbauung
- Trennwirkungen und Zerschneidungen von Lebensraumbeziehungen
- Visuelle Wirkungen durch Hochbauwerke.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flachen überbaut, die bereits überbaut sind, keinen relevanten Lebensraum bieten und bereits heute keine Bedeutung für die Erhaltungsziele des Natura 2000 – Gebietes haben, so dass hier keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch Flächenverlust auftreten.

Tendenziell ist mit der naturnäheren Gestaltung des Ufers der Kanal-Trave eine geringfügige Förderung der Lebensraumtypen, Gewässertiere (auch Fischotter) und Fledermausfauna auch des FFH-Gebietes möglich.

Unter Trennwirkungen sind räumliche Behinderungen von Austauschbeziehungen und damit ggf. auch Isolationswirkungen zu verstehen. Diese Behinderungen können sich u. a. auf die Bewegungsmöglichkeiten von Tieren oder Pflanzen, aber auch auf die Behinderung stofflicher Austauschprozesse von Luft und Wasser erstrecken, und damit auf vielfaltige Weise auf unterschiedliche Schutzgutfunktionen einwirken.

Die von Bebauung betroffenen Flächen haben keine Bedeutung für Verbindungs- und Austauschbeziehungen von Organismen der Natura 2000 – Gebiete. Das neue Wohngebiet entfaltet deshalb keine neuen, relevanten Trennwirkungen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Das geplante Quartier mit einem großen Anteil an Wohnnutzung verursacht keinen speziellen Lärm, der für die Tiere im FFH-Gebiet relevant wäre. Das gilt ebenso für Licht- und Schadstoffemissionen. Eine zusätzliche Beleuchtung der FFH-Lebensraumtypen im FFH-Gebiet ist nicht zu erwarten.

Vorgaben des Managementplans

Die nachfolgende Übersicht stellt die Vorgaben (Maßnahmen) des FFH-Managementplans (gekürzte Fassung) dar. Durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung werden die genannten Vorgaben eingehalten. Es ist festzustellen, dass absehbare günstige Entwicklungen innerhalb des Gebietes durch das Vorhaben nicht verhindert werden.

- 6.2.11 Erhaltung der Fließgewässer – LRT 3260
- 6.2.12 Einhalten geltender Abstandsregelungen am Fließgewässer
- 6.2.31 Erhaltung durchgehender Flugrouten für Fledermäuse – Lichtimmission
- 6.2.33 Quartierkontrolle vor Abriss oder Umbauten von Gebäuden sowie vor Abholzaktionen im öffentlichen Bereich
- 6.3.26 Keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf Flächen im öffentlichen Eigentum
- 6.3.31 Verbesserung der Wanderwege für Fischotter und andere Arten am Ufer
- 6.3.33 Verzicht auf Verwendung fremdländischer Pflanzen auf öffentlichen Flächen
- 6.3.34 Pflege und Gestaltung von Siedlungs-, Garten- und Vereinsgrundstücken sowie von öffentlichen Erholungsflächen

Gesamtbewertung

Die in den Erhaltungszielen für das FFH-Gebiet genannten Lebensraumtypen erfahren durch die Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigung. Bei einer naturnäheren Gestaltung des Geniner Ufers kommt es zu einer Förderung der Arten bzw. Lebensräume. Struktur, Funktion und Wiederherstellungsmöglichkeit der Lebensräume werden nicht dauerhaft verändert. Innerhalb der Wirkfaktoren ist keine nachteilige Auswirkung auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Die Vorgaben des FFH-Managementplans werden bei Einhalten der in der verbindlichen Bauleitplanung formulierten Maßnahmen zur Vermeidung- und Minderung nachteiliger Auswirkungen berücksichtigt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Biologische Vielfalt werden unter den Schutzgütern Pflanzen und Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) detailliert beschrieben.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich, da durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt hervorgerufen werden.

6.2.7 Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet der 131. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans 02.14.00 der Hansestadt Lübeck und dessen Umfeld (Untersuchungsgebiet) wurde im August 2021 eine Bestandsaufnahme anhand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein; Stand: April 2021) durchgeführt. Zusätzlich wurde die Vitalität des Baumbestands bewertet.

<u>Ruderale Gras- und Staudenfluren</u>

Innerhalb der vegetationsbestandenen Flächen nehmen die ruderalen Staudenfluren frischer Standorte (RHm) den größten Flächenanteil ein. Sie sind überall dort vorhanden, wo die starke Versiegelung des Plangebietes Lücken aufweist. Sowie entlang des weniger versiegelten Ufers der Kanal-Trave. Von diesen in Anspruch genommen wurden auch der Sukzession überlassene, ehemalige Rasenflächen, auf denen der Bestand an Stauden eher lückenhaft auftritt. Brombeeren (*Rubus spec.*) nehmen einen nicht unerheblichen Anteil an diesen Flächen ein und führen zu einer zunehmenden Verbuschung. Typische Arten dieses Biotoptyps innerhalb des Bestandes sind Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris)*, Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliches Habichtskraut (*Hieracium lachenalii*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Echtes Johanneskraut (*Hypericum perforatum*). In Gebäude-Randbereichen und angrenzend an Gehölzbestände oder diversen Rankmöglichkeiten befinden sich von Brombeeren dominierte Staudenfluren (RHr).

Entlang des Ufers der Kanal-Trave zieht sich oberhalb der dort zur Uferbefestigung vorhandenen Steinschüttung ein ca. 2 m breiter Streifen ruderaler Staudenflur feuchter Standorte (RHf). Dieser ist durch Arten wie Wiesen Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Sumpf-Ziest (*Stachys palustris*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), gewöhnlicher Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) geprägt. An der uferabseitigen Wegeseite befinden sich außerdem Bestände von Schilf (*Phragmites australis*).

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, an den Parkplatz angrenzend, befindet sich auf ca. 10 qm eine Neophytenflur (RHx) aus japanischem Flügelknöterich (*Fallopia japonica*).

<u>Wohnbebauung im Innenbereich</u>

Auf den Grundstücken Geniner Ufer 4 und 7 befindet sich Bebauung, die dem Biotoptyp Einzelhausbebauung (SBe) zugeordnet werden kann.

Nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung

Der Großteil der Flächen innerhalb des Plangebiets ist entsprechend der aktuellen Nutzung stark versiegelt und dem Biotoptyp Gewerbegebiet (SIg) zuzuordnen. Die Oberflächenbefestigungen setzen sich aus Kleinpflaster, Betonrechteckpflaster, Betonformsteinen, sowie Asphaltflächen zusammen. Je nach Belagsart und Erhaltungszustand werden die Randbereiche teilweise durch Ruderalvegetation (RHm) besiedelt. Die zu diesem Biotoptyp zählenden Dachflächen sind größtenteils in Flachdachbauweise ohne Begrünung ausgeprägt.

Grünflächen im besiedelten Bereich

Die bereits aufgeführte Einzelhausbebauung (SBe) wird durch strukturarmen Garten mit Rasenflächen und Ziergehölzen (SGz) ergänzt. Die vorherrschenden Arten sind Walnuss (*Juglans regia*), Hänge-Birke (*Betula Pendula*) und Obstgehölze.

Arten- und strukturarme Rasenflächen (SGr) und intensiv gepflegte Bankette (SVi) sind im Plangebiet straßenbegleitend mit den Begleitarten Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnliches Habichtskraut (*Hieracium lachenalii*) und Breitwegerich (*Plantago major*) vorhanden.

Verkehrsflächen
Die Welsbachstraße und die Straße Bei der Gasanstalt verfügen über eine Asphaltdecke und sind somit den vollversiegelten Verkehrsflächen (SVs) zuzurechnen. Zudem befinden sich diese in einem lückenlosen Erhaltungszustand. Auf dem Geniner Ufer als Erschließung der kanalseitigen Gewerbeflächen ist eine stark fragmentierte Asphaltdeckschicht vorhanden, die sich mit Kopfsteinpflaster- und Betonpflaster- Flächen abwechselt. In den Lücken dieser Oberflächenbefestigung entwickelt sich teilweise Ruderalvegetation (RHm). Die vollversiegelten Gehwege sind in Betonpflaster, Betonplatten und Asphaltdeckschicht ausgebildet. Die Parkplätze innerhalb des Plangebietes verfügen teilweise über eine Deckschicht aus Betonpflaster.

Gerade im westlichen Bereich entlang der Kanal-Trave sind Gehwege und Parkflächen als teilversiegelte Verkehrsflächen (SVt) vorhanden. Sie verfügen über eine wassergebundene Wegedecke, über die Wasser versickern kann und in der sich entsprechend Ruderalvegetation (RHm) der zuvor beschriebenen Artenzusammensetzung etabliert.

Gebäude und vegetationsfreie Flächen im besiedelten Bereich

Zwischen Possehlstraße und Geniner Ufer ist eine Rampe für den Fuß- und Radverkehr hergestellt worden. Der dafür errichtete Damm ist bisher noch frei von Vegetationsflächen und daher dem Biotoptyp Baustelle, vegetationsarme/ -freie Fläche (SXn) zuzuordnen. Da bereits eine Ansaat erkennbar ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche in einen anderen Biotoptyp wie beispielsweise in eine arten- und strukturarme Rasenfläche (SGr) übergehen wird.

Gehölzstrukturen

Entlang der Welsbachstraße existieren mehrere repräsentativere Flächen mit urbanen Gebüschen heimischer Arten (SGg), bestehend aus beispielsweise Hainbuche (*Carpinus Betulus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Oft befinden sich innerhalb dieser Bestände auch nicht-heimische Arten wie Fächer-Zwergmispel (*Cotoneaster horizontalis*) oder Wintergrüner Liguster (*Ligustrum atrovirens*) welche jedoch auch reine Bestände bilden und daher dem Biotoptyp „Urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Arten (SGf)“ zugeordnet werden können.

Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy) ist vor allem entlang der Possehlstraße vorhanden. Der Bestand wird größtenteils aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Faulbaum (Rhamnus frangula) und Gemeine Hasel (*Corylus avellana*) gebildet. Weitere Bestände sind auf Hinterhöfen und in Privatgärten vorhanden.

An Einzelbäumen verfügt das Plangebiet über einen standorttypischen Gehölzbestand der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Winder-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*). Die Baumarten Silber-Pappel (*Populus alba*) und Silber-Weide (*Salix alba*) sind mit Altbäumen über 1,00 m Stammdurchmesser in Gewässernähe vertreten.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten vor. Das Plangebiet stellt zudem keinen geeigneten Lebensraum für diese Arten dar.

Bewertung der Vegetationsstrukturen und Schutzstatus
Alle festgestellten Biotoptypen gehören zu der für Siedlungsbereiche typischen Vegetation und damit zu vergleichsweise weit verbreiteten Biotoptypen. Gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des untersuchten Bereichs nicht vorhanden. Es ergeben sich folgende Wertstufen:

Mittlerer Biotopwert Wertstufe 3 (0 bis 5)

Relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz:

- Staudenflur frischer Standorte (Rhm)
- Staudenflur feuchter Standorte (RHf)
- Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy)

Niedriger Biotopwert Wertstufe 2 (0 bis 5)

Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten:

- Brombeeren dominierte Staudenfluren (RHr)
- Strukturarmer Garten mit Rasenflächen und Ziergehölzen (SGz)
- Arten- und strukturarme Rasenfläche (SGr)
- Urbane Gebüsche heimischer Arten (SGg)

Sehr niedriger Biotopwert Wertstufe 1 (0 bis 5)

Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung:

- Neophytenflur (RHx)

- Baustelle, vegetationsarme/ -freie Fläche (SXn)
- Teilversiegelte Verkehrsflächen (SVt)
- Bankette, intensiv gepflegt (SVi)

Ohne Biotopwert Wertstufe 0 (0 bis 5)

Überbaute oder vollständig versiegelte Flächen:

- Vollversiegelten Verkehrsflächen (SVs)
- Gewerbegebiet (SIg)
- Einzelhausbebauung (SBe)

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Biotoptypen nahezu vollständig in andere Biotoptypen übergehen. Durch die sich verändernden Gestaltungsansprüche des geplanten Wohnquartiers werden natürliche Vegetationsbestände intensiv gepflegten Siedlungsbiotopen weichen. Die Vegetationsentwicklung der neu entstehenden Grünflächen ist daher durch geeignete Maßnahmen zu steuern.

Bei Umsetzung der Planung gehen im Plangebiet vorhandene Einzelbäume verloren. Die Einzelbäume stehen teilweise unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung und sind auszugleichen. Dieser Sachverhalt wird innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung detailliert beschrieben.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S-H im Plangebiet.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

<u>Entwicklung extensiver Grünflächen</u>

Auf dem Geniner Ufer sind Teile der nicht durch Wege- oder Spielplatzflächen genutzten Flächen als extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln und durch Mahd zu pflegen. Die Fläche ist mit einer Regiosaatgutmischung anzusäen.

<u>Erhalt von Bäumen und Sträuchern</u>

Die entlang der Kanal-Trave sowie auf dem Eckgrundstück Possehlstraße/ Welsbachstraße und dem heutigen Behördenparkplatz befindlichen Bäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

<u>Baumschutz nach DIN 18920</u>

Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer Rodung von 14 Bäumen, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 26 Neupflanzungen, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie als Straßenbäume innerhalb des Plangebiets gepflanzt werden sollen. Dieser Sachverhalt wird innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung detailliert dargelegt.

6.2.8 Schutzgut Ortsbild / Landschaft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Plangebiet wird als „Stadtlandschaft – Industrie/Gewerbe“ unter dem Flächentyp „Industrieflächen und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlagen“ eingegliedert.

Das Plangebiet lässt sich in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild in zwei verschiedene Bereiche einteilen, die sich gegenseitig stark kontrastieren. Das Landschafts- und Ortsbild ist im Bereich des Geniner Ufers als „hochwertig“ und „sehr hochwertig“ und im Bereich der Gewerbeflächen als „sehr geringwertig“ einzustufen. Das Geniner Ufer entlang der Kanal-Trave stellt eine lineare Grünverbindung und ein für die Erholung wichtiges Element dar.

Grünzug Kanal-Trave (Geniner Ufer)

Der Grünzug entlang des Ufers der Kanal-Trave stellt eine lineare Grünverbindung dar, welche neben Erholungsgebieten zu den wichtigsten Flächenkategorien des LEK „Erholung“ zählen. Grünzüge sind im Vergleich zu einzelnen Grünflächen größere zusammenhängende Gebiete, welche für die wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Erholungsflächen über Rad- und Wanderwege erlebbar sind. Häufig sind diese aufgrund ihrer Größe und Vernetzung auch für Erholungssuchende aus entfernteren Stadtteilen interessant.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird die Kanal-Trave als großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereich unter der Bezeichnung „Niederungs- und Fließgewässerkomplex“ dargestellt. Entlang des Ufers bestehen geschützte Sichtbeziehungen zu dem Lübecker Dom und den Treidelbrücken auf der anderen Uferseite, wo sich auch der ehemalige Verlauf der Trave (Altarm) erkennen lässt. Der die nördliche ist im Vergleich zur südlichen Uferseite durch eine natürlichere Ufergestaltung geprägt. Dort befinden sich zudem Kleingärten und Bootsliegeplätze.

Bebaute Bereiche

Das Gewerbegebiet, welches den Großteil des Plangebiets ausmacht, zeichnet sich durch großflächige Hallenbauten und versiegelte Flächen aus, die jedoch an einigen Stellen durch Privatgärten (Geniner Ufer 4,7 und 10) aufgelockert werden. Der südliche Bereich des Plangebiets weist auf einer Breite von 30 m an die angrenzenden Straßen „Bei der Gasanstalt“ und „Welsbachstraße“ eine lockerere Bebauungs-Struktur auf. Im Nord-Osten des Plangebiets befinden sich ein Parkplatz für das Behördenhochhaus, eine Verwaltung für die Krankenpflege sowie eine neu errichtete Schule. .

Das Umfeld des Plangebiets ist südlich der „Welsbachstraße“ durch den markanten Bau der Polizeidirektion und des Finanzamts (15-geschossig), die Agentur für Arbeit und die Feuerwache geprägt. Südlich grenzen weitere gewerblich geprägte Flächen an.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll ein urbanes Quartier entwickelt werden, wodurch sich eines neues Orts- und Landschaftsbild ergeben wird, welches zukünftig durch markante Wohnbebauung mit ergänzenden gemischten Nutzungen sowie die Schulstandorte geprägt sein wird.

Grünzug Kanal-Trave (Geniner Ufer)

Durch die Entwicklung von ca. 650 Wohneinheiten wird sich der Erholungsdruck auf das für die Naherholung sehr bedeutende Ufer der Kanal-Trave erhöhen. Aus diesem Grund wird eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch die Schaffung einer Grünfläche angestrebt. Zusätzlich sollen Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche geschaffen werden. Der Grünzug wird dabei in seiner Durchgängigkeit nicht beeinträchtigt, sondern durch die geplante Ufergestaltung in seiner Funktionsweise gestärkt.

Das gemäß Landschaftsplan hochwertige bis sehr hochwertige Orts- und Landschaftsbild wird sich auch weiterhin gleichwertig und in Teilen sogar höherwertig darstellen.

Bebaute Bereiche

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll ein ufernahes, urbanes Quartier entwickelt werden, welches in starkem Gegensatz zu den bisher vorhandenen Gewerbebauten steht.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich das gemäß Landschaftsplan geringwertige Landschaftsbild im Bestand zu einem höherwertigen Orts- und Landschaftsbild entwickeln. Das liegt zum einen an den höheren Gestaltungsansprüchen an das geplante Quartier und zum anderen an der Schaffung von Grünflächen entlang der Kanal-Trave.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Erhalt der uferbegleitenden Baumreihe

Entlang des Ufers der Kanal-Trave wird der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich, da durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild/ Landschaft hervorgerufen werden.

6.2.9 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner gewerblichen Ausprägung mit Ausnahme des Geniner Ufers über keine Wohn- und Wohnumfeldfunktion, weist allerdings aufgrund seiner Lage und Ausprägung ein erhebliches Potential für die wohnbauliche Entwicklung auf.

Die derzeit im Plangebiet vorhandenen Freizeiteinrichtungen (Fitnessstudios, Trampolinhalle, Welsbachhalle für Badminton, Tennis, Squash) leisten einen Beitrag für die Wohnumfeldfunktion durch die Bereitstellung von Sportangeboten.

Immissionen

Im Plangebiet liegen Vorbelastungen aus Verkehrsgeräuschen (Straßen, Bundeswasserstraßen), Sportgeräuschen (Buniamshof, Sportverein), Gewerbegeräuschen aus benachbarten Gewerbebetrieben und Gewerbebetrieben innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes sowie Geräuschen von den benachbarten Standorten der Feuerwache 2, der Polizeidirektion und des 4. Polizeireviers im Behördenhochhaus vor.

Störfallbetrieb

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG mit Anlagen zum Recycling von Quecksilber sowie zur Sortierung von Batterien. Als maßgebendes Potenzial nachteiliger Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben sich die Freisetzung toxischer Quecksilberdämpfe sowie Brandereignisse mit Lithium-Batterien (Knopfzellen) herausgestellt. Als Besonderheit ist darauf hinzuweisen, dass die Anlagen zum Umgang mit Quecksilber im Unterdruck betrieben werden, so dass bereits konzeptionell ein hoher Schutz gegen Quecksilber Freisetzungen besteht. Zusätzlich sind die Anlagen in geschlossenen Räumen aufgestellt, die zudem mit Abluftfilteranlagen ausgestattet sind. Entzündbare Gase und entzündbare Flüssigkeiten kommen nur in untergeordnetem Maße vor und sind in Ihrer Wirkungsreichweite geringer zu bemessen als vorhergenannte potenzielle Gefahrenquellen.

Hochwasserschutz

Gemäß „Hochwasserrisikomanagementplan (Art. 7) für die Flussgebietseinheit (FGE) Schlei/ Trave“ vom 22. Dezember 2015 liegt der Uferstreifen entlang der Kanal-Trave nahezu vollständig im 20-jährigen Überschwemmungs-Risikogebiet. Die Hochwassergefährdung wird auch durch das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck wiedergegeben.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Durch die Umnutzung von Teilen des Gewerbegebiets wird u.a. dringend benötigter Wohnraum geschaffen und die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen innerhalb des Plangebietes verbessert. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Schulen sowie eine Kindertagesstätte und eine Sporthalle verbessern die Wohn- und Wohnumfeldfunktion innerhalb des Quartiers und auch darüber hinaus.

Bei Umsetzung der Planung gehen die im Plangebiet vorhandenen Sportangebote verloren, was als nachteilig zu bewerten ist. Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass sich die Wohn- und Wohnumfeldfunktion aufgrund der o.g. Punkte innerhalb des Plangebietes verbessern wird.

Immissionen

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass im Plangebiet durch einwirkende Geräusche benachbarter gewerblicher Anlagen und Verkehrslärm Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Gegenüber einwirkenden Sportanlagengeräuschen sind im Plangebiet keine Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu

erwarten. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Störfallbetrieb

Um nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden, werden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, notwendig.

Hochwasserschutz

Bei einer Mindesthöhe von NHN + 3,50 m für Aufenthaltsräume ist nicht von nachteiligen Auswirkungen des Hochwasserrisikogebietes auf das Schutzgut Mensch auszugehen. Diese Maßnahme zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen wird unter dem Schutzgut Wasser beschrieben.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Immissionen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen in Bezug auf Lärm werden im Bebauungsplan 02.14.00 beschrieben.

Störfallbetrieb

Um nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden, wurden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans 02.14.00 übernommen.

6.2.10 Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

UNESCO Welterbestätte

Im Rahmen des UNESCO-Managementplans der Hansestadt Lübeck[1] wurde eine kulturhistorisch bedeutende Pufferzone um das Kerngebiet der Lübecker Altstadt festgelegt. Innerhalb der Pufferzone sind Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der Welterbestätte zu überprüfen.

Das Plangebiet befindet sich in dieser Pufferzone und weist Blickbeziehungen zu der Lübecker Altstadt auf. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Planung von Bauvorhaben innerhalb der Sichtachsen ist darauf zu achten, dass der Blick auf die Altstadtsilhouette nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der Sichtachsen 10, 12, 13 und 16. Bei diesen Sichtachsen handelt es sich um Sichtbeziehungen aus dem Lübecker Umland auf die Altstadtsilhouette, die hervorragende Orientierung zur Altstadt als unverwechselbares Erkennungsmerkmal des Lübecker Raumes bieten. Bauliche Anlagen in den Sichtachsen dürfen in

[1] Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck (2011): Managementplan UNESCO-Welterbestätte "Lübecker Altstadt"

ihrer Höhenentwicklung den Blick auf die Altstadtsilhouette nicht beeinträchtigen. Sichtbeziehungen zum Welterbe werden als unbedingt erforderlich angesehen und sind Teil des sogenannten OUV (outstanding universal value).

Boden- und Kulturdenkmale

Der Bunker auf dem Flurstück 179/63, Flur 10 der Gemarkung St. Jürgen erfüllt die Kriterien eines bisher nicht erfassten Bodendenkmals. Innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes befinden sich keine erkannten Kulturdenkmale nach § 2 DSchG SH.

Weitere erhaltenswerte Strukturen

Erhaltenswerte Strukturen von denkmalpflegerischem Interesse bestehen entlang des Ufers der Kanal-Trave in Form der historischen Uferbefestigung mit begleitenden Verkehrsflächen. Die städtebauliche Erschließung des Gebiets begann mit dem Bau des Elbe-Lübeck-Kanals ab 1895. In diesem Zuge erfolgte der Ausbau und die Befestigung des Uferbereichs im Nordwesten des Plangebiets durch Ausbildung eines Lösch- und Ladeplatzes (sog. Kanalhafen) samt Lein- / Treidelpfad, einer Uferstraße in Pflasterbauweise und einem Bahngleis (u. a. für Schiffs-Schleppzug-Betrieb). Diese bis heute noch überkommenen Strukturen sind als Zeugnis einer übergeordneten, wasserverkehrlichen Gesamtplanung erhaltungswürdig („Rehdersche Hafenplanung“ des Wasserbaudirektors und späteren Oberbaudirektor Peter Rehder).

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

UNESCO Welterbestätte

Durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Altstadtsilhouette vorbereitet. Nach eingehender Prüfung ist aus Sicht der Welterbe-Koordination ebenfalls keine beeinträchtigende Störung zu erwarten. Es spricht von Seiten der Welterbe-Koordination nichts gegen die vorliegenden Planungen.

Boden- und Kulturdenkmale

Eine detaillierte Prüfung des Bunkers aufgrund der bestehenden Bebauung ist nicht möglich und ein potenzieller Erhalt des Bunkers wird nicht weiterverfolgt. Im Zuge des Abbruchs wird der Bunker dokumentiert. Es sind keine Auswirkungen auf Kulturdenkmale durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Der Abbruch des Bunkers ist nach § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG S-H) genehmigungspflichtig. Alle Arbeiten im Plangebiet und besonders der Abbruch der Bestandbebauung sind nach § 12 DSchG S-H genehmigungspflichtig.

Das Vorkommen von weiteren archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist die obere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck, Abteilung Archäologie spätestens 14 Tage vorher über den Baubeginn zu informieren. Auf die Bestimmungen des § 15 DSchG S-H bei Entdeckung oder Fund von Kulturdenkmalen wird verwiesen.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich, da durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter kulturelles Erbe und andere Sachgüter hervorgerufen werden.

6.2.11 Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und –wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Geltungsbereich wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungen und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind jeweils bei der Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt worden. Voraussichtlich resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzierung von Auswirkungen.

6.2.12 Kumulierende Wirkungen

Derzeit sind keine weiteren baulichen Maßnahmen derselben Art im Umfeld des Plangebiets bekannt, die einen engen Zusammenhang aufweisen. Auswirkungen auf die Schutzgüter durch eine Kumulierung mit anderen Vorhaben liegen nicht vor.

6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

<u>Konzeptentwicklung</u>

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsskizzen erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen abgeglichen. Hierbei wurden unterschiedliche Gebäudetypologien und bauliche Dichten sowie mögliche Erschließungs- und Grünsysteme entwickelt. Das grundlegende städtebauliche Konzept wurde 2018 durch ein städtebaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde das städtebauliche Konzept in einem kooperativen Abstimmungsprozess zwischen Fachbehörden, Fachplanern und der Entwicklungsgesellschaft mehrfach überarbeitetet, dessen Ergebnis nun die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren 02.14.00 bildet.

<u>Allgemeine Standorteignung</u>

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der verkehrsgünstigen Lage ist das Plangebiet zur Schaffung eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzung, (Klein)Gewerbe und Gemeinbedarfsflächen geeignet. Die geplante Bebauung schließt an den Grünzug entlang der Kanal-Trave an und hält so die bereits bestehende Verbindung in das gründerzeitliche Wohngebiet östlich und die Erholungsflächen westlich des Plangebiets aufrecht und wertet diese auf.

Die Entwicklung und Revitalisierung des ehemaligen Gewerbegebiets entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden:

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich sowie der weiteren Attraktivierung und Qualifizierung des ehemaligen gewerblichen Standorts wird der Entwicklung/ Neugestaltung des Quartiers eine wichtigere Rolle zugesprochen als dem Erhalt der bisherigen Nutzungen an dieser Stelle.

Der Standort weist zudem nach Klimaschutzkriterien eine gute Standorteignung auf.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet in der bisherigen Nutzungsform bestehen bleiben. Die Gewerbebauten, die durch ihre hohe Versiegelung und mangelnde Durchströmbarkeit über ein hohes Überwärmungspotential verfügen, werden weiterhin klimatisch ungünstig auf das Plangebiet und angrenzende Gebiete einwirken. Aufgrund der hohen Versiegelung ohne Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser und anschließender Verdunstung, ist in Folge der Klimaveränderung von einer stetig steigend nachteiligen Auswirkung auf die menschliche Gesundheit durch Aufheizen der Flächen auszugehen.

Die Sukzession wird weiter voranschreiten, indem sich Staudenfluren zu Gebüschen und Gebüsche zu Baumbestand entwickeln. Durch den unterbleibenden Abriss von Gebäuden, gehen Mehlschwalben, Haussperlingen und Hausrotschwanz zumindest temporär keine Brutmöglichkeiten verloren. Baum- oder Gebüschbrüter verlieren temporär keinen Lebensraum durch das Ausbleiben der Rodung von Gehölzbeständen.

Die weiteren bewertungsrelevanten Schutzgüter verbleiben in ihrem jetzigen Zustand wobei eine aus Sicht des Umweltschutzes positive Entwicklung nicht zu erwarten ist. Besonders nachteilig hervorzuheben sind dabei die Altlasten, welche bei einer Nichtumsetzung der Planung keiner Sanierung unterzogen werden.

6.5 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch den Flächennutzungsplan keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten:

- In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich ein Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG mit Anlagen zum Recycling von Quecksilber sowie zur Sortierung von Batterien. Um nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden, wurden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen.
- Im Plangebiet sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG geplant oder zulässig, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft entstehen.
- Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdrutschen nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.
- Da das Plangebiet unterhalb der hochwassersicheren Höhe von 3,50 m ü NHN gelegen ist, ist es erforderlich, Maßnahmen i. S. des Hochwasserschutzes (z.B. Aufschüttungen oder Ausbildung eines Sockelgeschosses) zu treffen. Der Bebauungsplan setzt auf dieser Grundlage fest, dass bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) liegen muss.

Nachteilige Auswirkungen auf die geplante Bebauung durch Hochwasserereignisse sind demnach nicht zu erwarten.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die vollständige Auflistung der Gutachten ist 8.4 zu entnehmen.

Einzelne technische Verfahren, die bei der Umweltprüfung der jeweiligen Schutzgüter genutzt wurden, sind dem Kapitel der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung zu entnehmen. Die ansonsten in den Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt.

Während der Bearbeitung des Umweltberichts kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

6.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Der Abriss des Gebäudebestands sowie die Neubaumaßnahmen sind fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung einer dafür fachkundigen Person auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Mit Umsetzung der in diesem Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen werden, die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans vorbereiteten, nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, vermindert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen.

Darüber hinaus können nicht alle Maßnahmen, die grundsätzlich durch die Bauleitplanung ausgelöst werden und die Auswirkungen auf die Umwelt haben überwacht werden. Vielmehr ist im Rahmen der Planumsetzung sicherzustellen, dass schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden und die Ausführung entsprechend der gesetzlichen Regelungen verläuft.

6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Wesentliches Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine städtebauliche Neuordnung der gewerblichen Flächen zugunsten eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzungen, ergänzender sozialer Infrastruktur und Gewerbe. Vorhandene Nutzungen im Nordosten bleiben bestehen und werden gesichert, das Geniner Ufer soll als Grünzug weiterentwickelt werden.

Im Bereich zukünftiger Bebauung wird das Gelände durch Aufschüttung auf einem Niveau von mindestens 3,5 m ü NHN realisiert. Daraus ergibt sich eine großflächige Überdeckung des

historisch bedingt erheblich gestörten Bodengefüges. Von einer großflächigen Neuversiegelung ist nicht auszugehen, da das Plangebiet bereits stark versiegelt ist.

Durch die geplanten Regenwasserbewirtschaftungs- und Begrünungsmaßnahmen wird die Entstehung von Kalt- und Frischluft im Plangebiet begünstigt. Eine nachteilige Auswirkung auf die Funktion der Kanal-Trave als wesentliche Leitbahn für Kaltluftflüsse wird durch die Planung nicht hervorgerufen.

Die geplanten Grünflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Orts- und Landschaftsbild aus, da sie zum einen eine Funktion als Lebensraum einnehmen und das Quartier zum anderen gestalterisch in den Grünzug einbinden. Der hohen Bedeutung des Grünzuges für die Erholung wird dadurch Rechnung getragen.

Im Plangebiet ist eine für die Siedlungsstruktur typische Vogelgesellschaft vorhanden. Die vorkommenden Brutvogelarten, die in oder an den Gebäuden brüten (Haussperling, Hausrotschwanz, Mehlschwalben) sind aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Gebäudeabriss vom Verlust an Fortpflanzungsstätten betroffen. Durch die Installation künstlicher Nisthilfen können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Fledermausquartiere wurden nicht gefunden, diese haben jedoch potenziell Balzquartiere in den Bäumen am Ufer der Kanal-Trave. Bei Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten wenig betroffen und die ökologischen Funktionen bleiben durch die Installation von Fledermauskästen erhalten.

Der Fischotter erhält mit der Schaffung von Ruhezonen am Ufer der Kanal-Trave eine Verbesserung seines Lebensraums.

Das Vorhaben liegt am Rande des NATURA 2000 Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ (FFH-Gebiet). Das Vorhaben führt nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf dieses Gebiet. Die Vorgaben des FFH-Managementplanes werden durch die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung eingehalten.

Es ist davon auszugehen, dass durch die sich verändernden Gestaltungsansprüche des Quartiers (Repräsentative Grünflächen) die natürlichen Vegetationsbestände im Plangebiet intensiv gepflegten Siedlungsbiotopen weichen müssen. Im Plangebiet gehen vorhandene Einzelbäume durch Rodung verloren, was als nachteilig zu bewerten ist. Die Einzelbäume werden jedoch innerhalb des Plangebietes ersetzt bzw. neu gepflanzt. Der Ausgleich ist durch textliche Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG S-H.

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen von Altlasten auf das Schutzgut Boden besteht ein weiterer Handlungsbedarf, der über Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen im Bauleitplanverfahren gesichert wird.

Durch die Umnutzung von großen Teilen des Gewerbegebiets und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Schulen und einer Kindertagesstätte wird die Wohn- und Wohnumfeldfunktion innerhalb des Plangebiets verbessert. Die im Plangebiet vorhandenen Sportangebote gehen jedoch verloren, was als nachteilig zu bewerten ist.

Durch einwirkende Geräusche benachbarter gewerblicher Anlagen und Verkehrslärm sind Überschreitungen der zugehörigen Richtwerte zu erwarten. Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit werden Maßnahmen festgesetzt. Gegenüber einwirkenden Sportanlagengeräuschen sind im Plangebiet keine Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Um nachteilige Auswirkungen des nahen Störfallbetriebes auf das Plangebiet zu vermeiden, wurden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise der verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die UNESCO-Welterbestätte der Lübecker Altstadt sind nicht zu erwarten. Es sind zudem keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturdenkmale durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Insgesamt wird festgestellt, dass nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter vermieden bzw. vermindert und dass erheblich nachteilige Auswirkungen vollständig ausgeglichen werden.

7. Prüfung von Planungsalternativen

Die Zielvorstellungen für die künftige Stadtentwicklung Lübecks wurden in Entwicklungskonzepten festgehalten, durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen und bilden einen ganzheitlichen Orientierungsrahmen.

Um auch in Zukunft allen Bevölkerungsschichten u.a. ausreichenden, qualitativen, zentralen und günstigen Wohnraum bieten zu können, gilt es die lokalisierten Bereiche einer Entwicklung zuzuführen.

Das Plangebiet bietet insbesondere aufgrund seiner integrierten Lage und der Nähe zur Innenstadt ein großes Potenzial für eine Entwicklung und Revitalisierung des Gewerbegebiets. Aufgrund der Lage und des Umfelds bietet es sich vorrangig für eine Nutzungsmischung von Wohnen, wohnergänzenden Nutzungen, Flächen für den Gemeinbedarf, Frei- und Grünflächen sowie Gewerbe an. Auch wenn diese Nutzungen an anderen Standorten im Stadtgebiet angesiedelt werden können steht die Entwicklung der in Teilen aufgegebenen, siedlungsstrukturell eingebundenen Fläche im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung, entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und leistet einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs. Bei einem Verzicht auf die Planung in diesem Bereich werden die Flächen in ihrer Struktur nicht verändert, ggf. siedeln sich andere Gewerbebetriebe auf den aufgegebenen Grundstücken an.

Da die Lagegunst an der Kanal-Trave der derzeitigen Nutzung nicht gerecht wird und vor dem Hintergrund mangelnder innenstadtnaher Entwicklungsflächen für Wohnraum nicht mehr angemessen erscheint wird der Entwicklung der Fläche zugunsten eines Quartiers mit etwa 650 Wohneinheiten (30 Prozent geförderter Mietwohnungsbau) eine wichtige Bedeutung beigemessen. Dies entspricht einer vorrangigen Entwicklung von Projekten der Innenentwicklung für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung im Zusammenhang mit dem im Wohnungsmarktbericht 2022 aufgezeigten Gesamtbedarf von 6.500 Wohneinheiten im Zeitraum bis 2040.des Standorts.

Die gewählte Mäanderstruktur wurde über einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb gefunden. In diesem Rahmen wurden die Planungsideen und unterschiedlichen Entwicklungsansätze für die Flächen der insgesamt acht teilnehmenden Bürogemeinschaften beleuchtet und beurteilt. Der Siegerentwurf wurde in Abstimmung zwischen Fachbehörden, Fachplanern und der Entwicklungsgesellschaft weiterentwickelt und hinsichtlich aktueller Rahmenbedingungen überarbeitet.

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Die Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplans 02.14.00 – Geniner Ufer / Welsbachstraße – und der zugehörigen 131. Änderung des Flächennutzungsplans wurden am 11.09.2017 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Homepage der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen informiert. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine für die Flächennutzungsplanung relevanten Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 20.11.2023 bis einschließlich 19.12.2023 durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Homepage der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen informiert. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine für die Flächennutzungsplanung relevanten Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO kann verzichtet werden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 11.05.2022 (per Mail oder per Brief) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.06.2022 aufgefordert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden vor allem Anregungen zum Regelungsgehalt des Bebauungsplans vorgebracht. Planungsrelevante Inhalte für die Flächennutzungsplanung wurden dagegen nicht vorgetragen.

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 20.11.2023 (per Mail oder per Brief) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 19.12.2023 aufgefordert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden wiederum vor allem Anregungen zum Regelungsgehalt des Bebauungsplans vorgebracht. Planungsrelevante Inhalte für die Flächennutzungsplanung wurden dagegen nicht vorgetragen.

Abschließender Beschluss

Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, sodass der Entwurf der 113. Änderung des Flächennutzungsplans in der ausgelegten Fassung abschließend beschlossen werden kann.

8.2 Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung im Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 11.05.2022 gemäß § 11 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 21.06.2022 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass unter der Maßgabe, dass die Planung mit dem Landesbetrieb Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) abgestimmt wird und von dortiger Seite keine Bedenken gegenüber der Planung geltend gemacht werden, gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 02.14.00 und gegen die zugehörige 131. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken bestehen. Mit dem LKN wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz abgestimmt. Somit ist von Seiten der Landesplanung bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

8.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

8.4 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- 1_Verkehrsgutachten Geniner Ufer (VTT Planungsbüro, Stand 12.12.2022)
- 2_Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG (R+D Ingenieurleistungen GmbH, Stand 17.01.2023).
- 3a_Überprüfung auf Kriegsaltlasten (Stellungnahme des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein vom 07.02.2017);
- 3b_Überprüfung auf Kampfmittelbelastung (Stellungnahme des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein vom 04.09.2019)
- 4a.1_Historische Erkundung – Bei der Gasanstalt 18-20 und Welsbachstraße 1 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 1.11.2018)
- 4a.2_Historische Erkundung – Geniner Ufer 1 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 26.04.2018)

- 4a.3_Historische Erkundung – Geniner Ufer 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 14.05.2018)
- 4a.4_Historische Erkundung – Geniner Ufer 3 und Parkplatz Behördenhochhaus Welsbachstraße (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 21.06.2018)
- 4a.5_Historische Erkundung – Geniner Ufer 4-6 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 13.08.2018)
- 4a.6_Historische Erkundung – Geniner Ufer 8-9 und Welsbachstraße 3-5 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 09.03.2018)
- 4a.7_Historische Erkundung – Welsbachstraße 7 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 1.11.2018)
- 4a.8_Historische Erkundung – Welsbachstraße 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 10.7.2019)
- 4b_Untersuchungskonzept Bauabschnitte 1 und 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 16.12.2021)
- 4c_Orientierende Untersuchung – Geniner Ufer, Bauabschnitt 1 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 26.01.2023)
- 4d_Orientierende Untersuchung – Geniner Ufer, Bauabschnitt 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 16.02.2023)
- 4e_Abschätzung des Gefährdungspotentials – Geniner Ufer (außer Uferstreifen) (Hanseatisches Umweltkontor, Stand 22.02.2023)
- 4f_Orientierende Untersuchung – Verdachtsflächen Geniner Ufer (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 27.03.2023)
- 4g_Bewertung der Altlast – Geniner Ufer 10 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 14.01.2019)
- 4h_Bewertung der Altlast – Bei der Gasanstalt 22 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 16.01.2019)
- 5_Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 02.14.00 Geniner Ufer / Welsbachstraße (Akustik Labor Nord, Stand 23.06.2023)
- 6_Faunistische Bestandserfassung mit Artenschutzuntersuchungen und FFH-Vorprüfung (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Stand 14.09.2023)
- 7a_Baumkartierung (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 05.06.2023)
- 7b_Bestand Baumvitalität (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 05.06.2023)
- 7c_Biotoptypenkartierung (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 05.06.2023)
- 7d_Umweltbericht (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH) – Bestandteil der Begründung (s. Kap. 6)

- 8_Aktenvermerk zur Versickerung von Niederschlagswasser (Baukontor Dümke GmbH, Stand 27.06.2019);
- 9_Wasserwirtschaftlicher Begleitplan (Ingenieurbüro Bertz & Kozanow GbR, Stand 03.03.2023)
- 10_Energiekonzept (MNP Ingenieure GmbH, Stand 15.06.2023)

Lübeck, den 09.02.2024

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Büro Evers & Partner | Stadtplaner, Hamburg
und Clasen-Werning-Partner – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Lübeck

02.14.00

TEIL A - PLANZEICHNUNG

NEBENZEICHNUNG 1
Maßgeblicher Außenlärmpegel für den Schutz gegen äußere Ursachen
$L_{a,max}$ **für die Nacht (22 - 6 Uhr) in dB(A)**
(siehe textl. Festsetzung Nr. 8.1)

z.B. 64 — Flächenbezogene Werte für Tarifzonen A

Bereiche mit Werten über 64 dB(A) mit Vorgaben zur Grundrissgestaltung für Aufenthaltsräume (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.2)

z.B. 65 — Flächenbezogene Werte / Isophonen

- > 55 bis 60 dB(A)
- > 60 bis 65 dB(A)
- > 65 bis 70 dB(A)
- > 70 bis 75 dB(A)
- > 75 bis 80 dB(A)

NEBENZEICHNUNG 2
Maßgeblicher Außenlärmpegel für Kritischer Außenlärmpegel
$L_{a,max}$ **für den Tag (6 - 22 Uhr) in dB(A)**
(siehe textl. Festsetzung Nr. 8.3)

z.B. 64 — Flächenbezogene Werte für Tarifzonen A

Bereiche mit Werten über 65 dB(A) mit Vorgaben zur Grundrissgestaltung für Aufenthaltsräume (siehe textl. Festsetzung Nr. 8.3)

z.B. 65 — Flächenbezogene Werte / Isophonen

- > 55 bis 60 dB(A)
- > 60 bis 65 dB(A)
- > 65 bis 70 dB(A)
- > 70 bis 75 dB(A)
- > 75 bis 80 dB(A)

NEBENZEICHNUNG 3
Zu beseitigende Einzelbäume

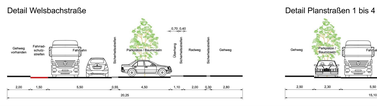
- Zu beseitigender Einzelbaum
- Kronenumfang Bestand
- 12 — Baum-Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 02.14.00

Tarifzonen A, B, C

M 1:2.000

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER - M 1:100

Detail Welsbachstraße



Detail Planstraßen 1 bis 4



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, 3787), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I Nr. 1.802), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1.802).

FESTSETZUNGEN

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

- WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)
- GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

- GRZ — Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 16 Abs. 4 BauNVO)
- GR — Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- GF — Geschossfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- H — Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (über dem Normalhorizont, als Höchstmaß) (§ 16 Abs. 1 BauNVO)

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

- Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf mit folgenden Einrichtungen und Anlagen
- Schule
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude
- Öffentliche Verwaltungen

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung sowie regenerativer Zweckbestimmung
- Elektrizität
- Pumpwerk - Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung
- Parkanlage
- Spielplatz
- Spielplatz / Bereich mit Bewegungsgeräten

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für die Anlage von Stellplätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)
- Bemaßung in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - (A) siehe Teil B, 2.1
  - (B) siehe Teil B, 3.1
  - (H1) siehe Teil B, 9.4
  - (H2) siehe Teil B, 9.5
  - (H3) siehe Teil B, 8.4
  - (T) siehe Teil B, 3.3
  - (X) siehe Teil B, 3.1
- z.B. 3,50 — Geplante Geländehöhe in Metern über Normalhorizont (üNHN) als Höchstmaß

KENNZEICHNUNG

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Bestehender Fuß – / Radweg in Grünanlage
- Geplantes öffentliche Fußwege
- Bestehende Straßenaufbringung, Fließpfeile und Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche
- Bestehende Leitungsrechte, Kataster Geländer
- z.B. 1,75 — Vorhandene Geländeoberfläche in Metern über Normalhorizont (üNHN)
- Geplantes Pumpwerk – Abwasser (Lage gemäß Entschließungsplanung)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- Hochwasserlinie(n) (z.B.n) (T)Ada, T.Welt) (§ 9 Abs. 6a BauGB) Grundgebiet für den Hochwasserschutz (HW 200)

PLANGRUNDLAGE

- Gebäude Bestand
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- 6505 — Flurstücksbezeichnung
- Laubbäume Bestand
- Nadelbäume Bestand

Vermessungsstand: 22.03.2021 (Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Schmidt)

Maßstab 1 : 1.000

TEIL B - TEXT

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Auf der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2c BauGB i.Vm. § 1 Abs. 4, 5 und 6 sowie §§ 4, 6a und 8 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden und werden von ihnen kann eine ausnahmsweise Baumöglichkeit ausgeschl.

1.3 Im Urbanen Gebiet (MU), sind in allen Teilgebieten (MU 1 / MU 3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Vergnügungsstätten (MU 1 / MU 2) unzulässig. Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen) sind nicht zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet (GE) sind Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 die zulässige Grundfläche durch die in § 16 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 0,8) überschritten werden.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 16 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (GRZ 0,8) überschritten werden.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GF) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen, die zu einem Vollgeschoss gehören, die in anderen Geschossen als Vollgeschossen dienen und die zu Aufenthaltsräumen gehörenden Treppenräume mitzurechnen.

2.4 In den Flächen für Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

2.5 Im Teilgebiet des Urbanen Gebiets MU 2 dürfen Kellergeschosse und Lagerräume abweichend von der als Höchstmaß festgesetzten Grundfläche (GR) eine Höhe von 14,3 m (üNN nicht überschritten.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, 3 und 4 BauNVO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 dürfen die Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch Vorbauten um bis zu 1,5 m,
- durch Balkone, Loggien, Erker und Straßenverkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten bis zu einer Tiefe von 2,0 m.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der straßenseitigen Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden, wenn diese nur einen untergeordneten Anteil an Fassadenlänge gemäß textlicher Festsetzung 13.2 nachgewiesen ist.

02.14.00

Teil A - Planzeichnung

Teil B - siehe Anlage 7

02.14.00

Zeichenerklärung

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl I, S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I NR. 176 S. 1, 6), in Verbindung mit der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

FESTSETZUNGEN

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

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MU — Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

GRZ	Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
GR	Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
GF	Geschossfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK	Höhe baulicher Anlagen (OK Dachhaut) in Metern über Normalhöhennull, als Höchstmaß (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

Baugrenze (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Flächen für den Gemeinbearf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf mit folgenden Einrichtungen und Anlagen

- Schule
- Sozialen / sportlichen Zwecken dienende Gebäude
- Öffentliche Verwaltungen

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F + R — Fuß- und Radweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung mit folgender Zweckbestimmung

- Elektrizität
- Pumpwerk - Abwasser

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung

- Parkanlage
- Spielplatz
- Spielplatz / Bereich mit Bewegungsangeboten

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Anpflanzung von Hecken

Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

TGa — Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A — Umgrenzung von Flächen für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GFL — Mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. Nr. 21 BauGB)

20 — Bemaßung in Metern

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)

(A)	siehe Teil B, 2.1
(B)	siehe Teil B, 3.1
(H1)	siehe Teil B, 9.4
(H2)	siehe Teil B, 9.5
(S)	siehe Teil B, 8.4
(T)	siehe Teil B, 3.2
(X)	siehe Teil B, 3.1

z.B. 3,50 — Geplante Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (üNHN) als Höchstmaß

KENNZEICHNUNG

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Bestehender Fuß- / Radweg in Grünanlage

Geplante öffentliche Fußwege

Geplante Straßenaufteilung, Parkplätze und Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche

Böschungsrichtung / abfallendes Gelände

z.B. 1,75 — Vorhandene Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (üNHN)

Geplantes Pumpwerk - Abwasser (Lage gemäß Erschließungsplanung)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Hochwasserrisikogebiet i.S. des § 73 Abs. 1 WHG (§ 9 Abs. 6a BauGB)
(Vorranggebiet für den Hochwasserschutz - HW 200)

PLANGRUNDLAGE

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

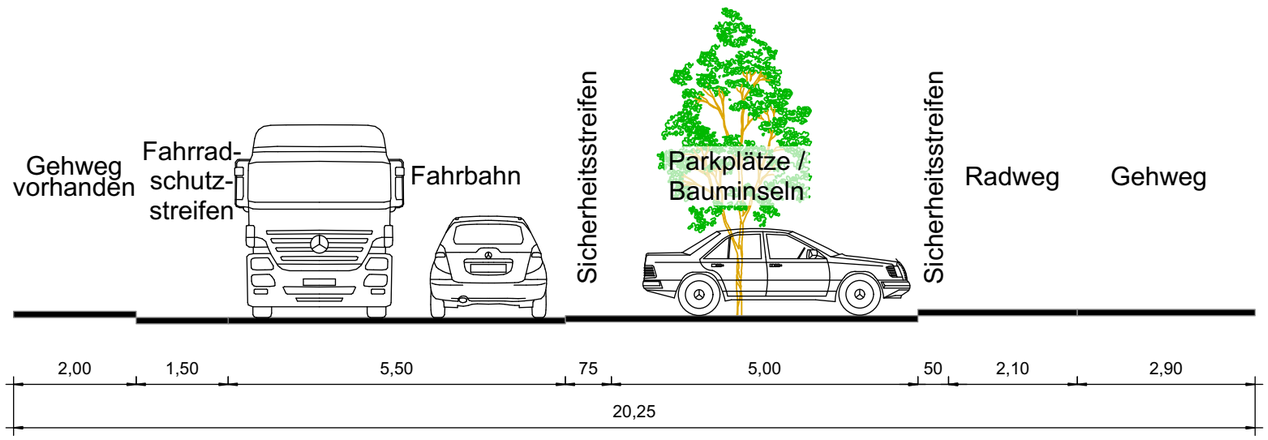
652/5 — Flurstücksbezeichnung

Laubbäume Bestand

Nadelbäume Bestand

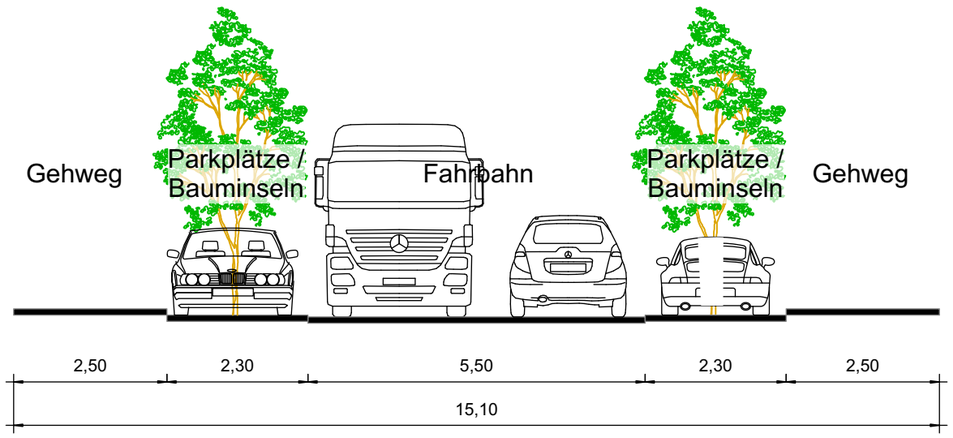
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER - M 1:100

Detail Welsbachstraße



02.14.00
Straßenregelquerschnitte
(Darstellungen ohne Normcharakter)

Detail Planstraßen 1 bis 4



02.14.00

Nebenzeichnung 1

NEBENZEICHNUNG 1:
Maßgeblicher Außenlärmpegel für zum Schlafen geeignete Räume

Resultierender maßgeblicher Außenlärmpegel ($L_{a,res}$) für die Nacht (22 - 6 Uhr) in dB(A)
(siehe textl. Festsetzung Nr. 8.1)

z.B. 64 — Fassadenbezogene Werte für Teilbereich A

Bereiche mit Werten über 58 dB(A) mit Vorgaben zur Grundrissorganisation und zu schallgedämmten Lüftern *(siehe textl. Festsetzung Nr. 8.2)*

z.B. 65 — Flächenbezogene Werte / Isophonen

- > 55 bis 60 dB(A)
- > 60 bis 65 dB(A)
- > 65 bis 70 dB(A)
- > 70 bis 75 dB(A)
- > 75 bis 80 dB(A)



M 1:2.000

02.14.00

Nebenzeichnung 2

NEBENZEICHNUNG 2:
Maßgeblicher Außenlärmpegel für sonstige Aufenthaltsräume

Resultierender maßgeblicher Außenlärmpegel ($L_{a,res}$) für den Tag (6 - 22 Uhr) in dB(A)
(*siehe textl. Festsetzung Nr. 8.1*)

z.B. 64	Fassadenbezogene Werte für Teilbereich A
	Bereiche mit Werten über 65 dB(A) mit Vorgaben zum Lärmschutz für Außenwohnbereiche *(siehe textl. Festsetzung Nr. 8.3)*
z.B. 65	Flächenbezogene Werte / Isophonen
	> 55 bis 60 dB(A)
	> 60 bis 65 dB(A)
	> 65 bis 70 dB(A)
	> 70 bis 75 dB(A)
	> 75 bis 80 dB(A)

Teilbereich A

Teilbereich B

Teilbereich C

60 dB(A)

65 dB(A)

70 dB(A)

70 dB(A)

75 dB(A)

M 1:2.000

02.14.00

Nebenzeichnung 3

NEBENZEICHNUNG 3:
Zu beseitigende Einzelbäume

- Zu beseitigender Einzelbaum
- Einzelbaum Bestand
- 13 — Baum-Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 02.14.00

M 1:2.000

BEBAUUNGSPLAN 02.14.00
- GENINER UFER / WELSBACHSTRASSE -
TEIL B - Text

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 09.02.2024

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2c BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 6 sowie §§ 4, 6a und 8 BauNVO)

1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO, sonstige Gewerbebetriebe i.S. von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

1.2 Im Urbanen Gebiet (MU) sind in allen Teilgebieten (MU 1 – MU 3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO, Vergnügungsstätten im Sinne des § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Tankstellen unzulässig.

Darüber hinaus wird das Urbane Gebiet (MU) hinsichtlich der Art der Nutzung weiter wie folgt gegliedert:

In den Teilgebieten MU 1 und MU 2 sind Einzelhandelsbetriebe nur als Nahversorgungsläden mit einer Verkaufsfläche von max. 400 qm und einem nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Hansestadt Lübeck (Anlage 3) zulässig.

Im Teilgebiet MU 2 sind sonstige Gewerbebetriebe i.S. des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO unzulässig. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

Im Teilgebiet MU 3 sind Wohnungen, öffentlich genutzte Räume und Anlagen sowie Gebäude, Räume und Anlagen mit Publikumsverkehr, wenn in diesen nicht nur gelegentlich Besucher empfangen werden, die der zu besuchenden Person zuzuordnen sind, unzulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet (GE) sind in allen Teilgebieten (GE1 – GE3) selbstständige Lagerplätze, bauliche Anlagen zur Lagerung von (Bau-)Stoffen und Materialien, Speditions- und Logistikbetriebe, Groß- und Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind sowie Vergnügungsstätten unzulässig.

Ausnahmsweise können im Rahmen des § 8 BauNVO Verkaufsstellen des Handwerks und von produzierenden Betrieben zugelassen werden, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammt oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren oder Dienstleistungen steht und wenn die Verkaufsfläche dem Betrieb räumlich und funktional zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist. Bei zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche je Betrieb höchstens 100 qm betragen.

1.4 Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006, siehe Hinweis A) weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilgebiet	**Emissionskontingente**	
	L_{EK}, tags [dB(A)/m²]	L_{EK}, nachts [dB(A)/m²]
GE1	60	50
GE2	60	45
GE3	60	40

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Terrassen und Balkonen bis zu 30 Prozent überschritten werden. Für die mit (A) gekennzeichneten Baufelder darf die zulässige Grundfläche durch die Flächen von Terrassen und Balkonen bis zu 60 Prozent überschritten werden.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

2.3 Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche (GF) im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände in anderen als Vollgeschossen ganz mitzurechnen.

2.4 In den Flächen für Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

2.5 Im Teilgebiet des Urbanen Gebiets MU 3 dürfen Gewerbehallen und Lagerhäuser abweichend von der als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe (OK) eine Höhe von 14,5 m ü NHN nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1, 3 und 4 BauNVO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 dürfen die Baugrenzen wie folgt überschritten werden:

- durch Vordächer um bis zu 1,5 m;
- durch Terrassen an den von den Straßenverkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten bis zu einer Tiefe von 3,5 m;

  Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der straßenzugewandten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, wenn der erforderliche Anteil an Fahrradstellplätzen gemäß textlicher Festsetzung 13.2 nachgewiesen ist.
- durch Balkone um bis zu 2,0 m, sofern die jeweilige Länge 6,0 m und ihr Anteil an der Gesamtlänge der jeweiligen Außenwand je Geschoss 50 Prozent nicht überschreitet.

  Ausnahmen hiervon bilden:
  - die mit (B) gekennzeichneten Schmalseiten der Gebäude. Hier sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone über dem ersten Vollgeschoss um bis zu 2,0 m zulässig, sofern ihr Anteil an der Gesamtlänge der jeweiligen Außenwand je Geschoss ein Drittel nicht überschreitet.
  - die mit (X) gekennzeichneten Schmalseiten der Gebäude. Hier sind Überschreitungen der Baugrenzen für Balkone unzulässig.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 sind innerhalb der Baugrenzen für die mit (T) gekennzeichneten Baufelder maximale Gebäudetiefen von 14,0 m zulässig. Auf einem Drittel der jeweiligen Gebäudelänge sind Überschreitungen der Gebäudetiefen bis zu maximal 14.5 m zulässig.

4. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und 14 BauNVO)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 sind oberirdische Kfz-Stellplätze einschließlich überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) sowie Garagen unzulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets mit der Bezeichnung MU 1 und MU 2 sind

- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO in den Durchgängen von den Planstraßen 1 bis 4 zu den Innenhofbereichen (zwischen den Schmalseiten der Gebäude) sowie in den Innenhöfen selbst unzulässig.

- zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Planstraßen 1 bis 4 (Vorgartenbereich) nur die erforderlichen Abstellanlagen für Fahrräder gemäß textlicher Festsetzung 13.2 sowie Standplätze für Müllbehälter/ Unterflurmüllsysteme zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich unzulässig. (Die nicht überbauten Flächen sind gemäß textlicher Festsetzung 9.7 zu bepflanzen oder zu begrünen.)

5. Maßnahmen zum Hochwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauBG)

5.1 Bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen muss im Hochwasserrisikogebiet die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen.

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

6.1. Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten sowie oberirdische Fahrradabstellanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15 Prozent Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

6.2. Die in den Innenhöfen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) und den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 sowie auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage herzustellenden Wege sind in wassergebundener Bauweise (Deckschicht ohne Bindemittel) auszuführen.

6.3. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zur Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser Tiefbeete mit einer Flächengröße von mindestens 12 qm und einer Einstauhöhe von maximal 30 cm gemäß ATV-DVWK-A 138: „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (April 2005) herzustellen. Es ist eine mindestens 10 cm starke Sohlschicht aus Oberbodensubstrat mit einem kf -Wert ≥ 1 x 10-5 m/s gemäß DIN 18130 herzustellen und mit standortgerechten Staudenpflanzungen oder Saatgutmischungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Bei einer geringen Reinigungsleistung des Unterbodens ist die Stärke der Sohlschicht auf mindestens 20 cm zu erhöhen.

6.4. Die Dachflächen der Hauptgebäude von Neubauten sind mit einer mindestens 15 cm dicken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv mit einer standortgerechten Saatgutmischung (50 Prozent Gräser, 50 Prozent Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Flächen von notwendigen Belichtungen, Be- und Entlüftungsanlagen, Brandschutzeinrichtungen oder für technische Anlagen mit Ausnahme von Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie deren erforderliche Unterhaltungswege sind von der Berechnung der nutzbaren Dachfläche gemäß Satz 1 ausgenommen.

6.5. Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

6.6. Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Wegeflächen, der Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 50 cm betragen. Im Übergangsbereich zur öffentlichen Grünfläche können Unterschreitungen um bis zu 20 cm ausnahmsweise zugelassen werden. Abweichend davon muss der durchwurzelbare Substrataufbau im Bereich zu pflanzender Bäume mindestens 100 cm betragen.

6.7. Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind 50 Prozent der nicht durch Wege- oder Spielplatzflächen genutzten Flächen als extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln und durch Mahd zu pflegen. Die Fläche ist mit einer Regiosaatgutmischung anzusäen. Eine Mahd ist maximal einmal jährlich mit Abtransport des Mähguts durchzuführen; frühester Mahdtermin ist der 1. Juli. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist auf der öffentlichen Grünfläche nicht zulässig.

6.8. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind im Uferbereich in gleichmäßigem Abstand zueinander drei Ruhezonen für den Fischotter einzurichten. Diese sind entlang der Uferbefestigung oberhalb der Uferlinie in einem Radius von 5 m um den Ausstieg mit Sträuchern der Pflanzliste C auf einer Fläche von jeweils mindestens 40 qm anzulegen und für die Dauer der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege durch einen 1,0 m hohen Drahtgitterzaun (Knotengeflecht) zu sichern.

6.9. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 sind mindestens fünf Nisthilfen für Mehlschwalben und vier Nisthilfen für Nischenbrüterarten sowie sechs Fledermausspaltenkästen an den Fassaden der Gebäude anzubringen.

6.10. Die Emissionen von Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Bei Außenbeleuchtungen sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen wie LED-Lampen ohne Blauanteil und mit warmweißem Licht (< 2.700 K) zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken. Eine Beleuchtung im Bereich des uferbegleitenden Wanderweges ist unzulässig.

7. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belastenden Flächen begründen die Eintragung der folgenden Nutzungsrechte:

GFL 1: Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFL 2: Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

GFL 3: Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr (Notwasserwege)

GFL 4: Geh- und Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und des Wasser- und Schifffahrtsamts.

7.2 Abweichungen von der Lage der festgesetzten Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit (GFL1) können ausnahmsweise bis zu einem Maß von 2,0 m zugelassen werden, wenn technische Zwänge im Zusammenhang mit der Tiefgaragenplanung (z.B. notwendiger Abstand zu Abluftanlagen) dies erfordern.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 c und Nr. 24 BauGB)

8.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (La) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ($K_{Raumart}$) ergeben. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert für die Raumart in die Berechnung einzustellen. Für Büroräume und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB.

Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen. Für alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 2.

Der maßgebliche Außenlärmpegel entspricht im Teilbereich A den fassadenbezogenen Angaben in der betreffenden Nebenzeichnung.

Für die Teilbereiche B und C ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus den isophonenbezogenen Werten der jeweiligen Nebenzeichnung. In diesen Fällen kann für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) pauschal um 5 dB sowie bei geschlossener Bebauung und bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Ein geringes Schalldämmmaß kann zugelassen werden, wenn z.B. für tieferliegende Geschosse ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen. Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 61 dB(A) kann bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen auf einen Lärmschutznachweis verzichtet werden. Gleiches gilt für Büroräume bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 66 dB(A).

8.2 Zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 an einer oder mehreren Außenwänden 58 dB(A)

überschreitet, eine ausreichende Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit öffenbaren Fenstern zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen. Lärmabgewandt sind dabei alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als nach Satz 1.

Bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens einer dieser Räume, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei dieser Räume jeweils mindestens ein öffenbares Fenster an einer lärmabgewandten Außenwand aufweisen.

Ausnahmsweise kann für Wohnungen, die zu mindestens zwei Seiten nicht über lärmabgewandte Außenwände verfügen (z.B. Wohnungen an Blockecken), von der vorgenannten Verpflichtung zur Grundrissorganisation abgesehen werden, wenn bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens in einem dieser Räume und bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen in mindestens zwei dieser Räume der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen sichergestellt wird oder alternativ durch besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. durch verglaste Loggien) Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass insgesamt (d.h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffnetem Fenster nicht überschritten wird.

Bei allen Aufenthaltsräumen, die keine öffenbaren Fenster zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen, ist der notwendige hygienische Mindestluftwechsel über schallgedämmte Lüfter oder auf eine andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Dies gilt nicht, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht z.B. für ein tieferliegendes Geschoss den Wert von 58 dB(A) nachweislich nicht überschreitet.

8.3 In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag von mehr als 65 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 2 sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenwohnbereiche als verglaste Loggia oder verglaster Vorbau auszuführen.

Dies gilt nicht, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag z.B. für ein tieferliegendes Geschoss den Wert von 65 dB(A) nachweislich nicht überschreitet.

8.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet (MU) sind in dem mit (S) bezeichneten Bereich zwischen Planstraße 3 und der Straße Bei der Gasanstalt folgende Maßnahmen zu treffen:

- Räume mit Be- und Entlüftungsanlagen sind mit einer Ausschaltvorrichtung für die Lüftungsanlagen auszustatten;
- in den Treppenhäusern sind nur nicht allgemein zu öffnende Fenster zulässig;

- Türen in den Treppenhäusern müssen sich nach Öffnung unverzüglich selbsttätig schließen.

8.5 Im Teilgebiet des Urbanen Gebiets MU 3 sind Fensterscheiben von Aufenthaltsräumen, die zur Straße Bei der Gasanstalt ausgerichtet sind, gegen Splitterbruch geschützt auszuführen.

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

9.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen und Einzelfestsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die bestehenden Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Innerhalb der Kronentraufbereiche sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

9.2 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste A und Pflanzliste D in den angegebenen Qualitäten zu pflanzen. Innerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

9.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mindestens 14 gebietseigene Laubbäume gemäß Pflanzliste D als Ausgleichsmaßnahme mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 cbm zu pflanzen.

9.4 Innerhalb der mit (H1) bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind in einer Breite von mindestens 2,0 m standortgerechte Strauchgehölze gemäß Pflanzliste B zu pflanzen. Die Heckenpflanzung ist zweimal jährlich zu schneiden.

9.5 Innerhalb der mit (H2) bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind in einer Breite von mindestens 1,0 m standortgerechte Strauchgehölze gemäß Pflanzliste B zu pflanzen. Die Heckenpflanzung ist zweimal jährlich zu schneiden.

9.6 Für die gemäß textlicher Festsetzung 14.2 zulässigen Einfriedung der Vorgartenbereiche sowie Terrassen an den straßenabgewandten Gebäudeseiten im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 sind standortgerechte Strauchgehölze gemäß Pflanzliste B als Hecke zu pflanzen. Die Heckenpflanzung ist zweimal jährlich zu schneiden.

9.7 Die Vorgartenbereiche (Bereich zwischen der straßenseitigen vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 sind gärtnerisch anzulegen. Die betreffenden Flächen sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen oder mit Stauden und Gehölzen zu begrünen. Von der Begrünungsverpflichtung ausgenommen sind Zuwegungen zu den Gebäuden, die Traufstreifen, Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen sowie erforderliche Abstellanlagen für Fahrräder, Standplätze für Müllbehälter/ Unterflurmüllsysteme sowie die ggf. ausnahmsweise zulässigen Terrassen.

9.8 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 ist je angefangene 500 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Pflanzliste E zu pflanzen.

9.9 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen fünf Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste E und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 cbm und einer Baumscheibe von mind. 12 qm zu pflanzen.

Die Bäume sind hierbei innerhalb der Stellplatzreihen zu pflanzen. Soweit aufgrund der Überstellung mit Photovoltaik-Modulen oder anderen technischen Gründen eine Pflanzung von Bäumen nicht möglich ist, so ist der erforderliche Anteil der Bäume in den direkt angrenzenden Randbereichen zu pflanzen. Diese Regelung greift gleichfalls bei erforderlichen Standortabweichungen durch technische Leitungen.

9.10 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume gemäß Pflanzliste F und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 cbm und einer Baumscheibe von mindestens 12 qm in nachfolgender Anzahl zu pflanzen:

- Welsbachstraße: 25 Stück
- Planstraßen 1 – 3: jeweils 10 Stück
- Planstraße 4: 12 Stück

9.11 Im Bereich der Wendeanlagen der Planstraßen 2 bis 4 ist zusätzlich jeweils ein Laubbaum gemäß Pflanzliste F mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 cbm und einer Baumscheibe von mindestens 12 qm zu pflanzen.

9.12 Die gemäß der textlichen Festsetzungen 6.8 sowie 9.2 bis 9.11 anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.

10. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets (§ 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Allgemeinen Wohngebiet, dem Urbanen Gebiet, den Flächen für den Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet:

- Festsetzung 6.8: Herstellung von drei Ruhezonen für den Fischotter entlang des Ufers der Kanal-Trave.
- Festsetzung 6.9: Anbringen von Nisthilfen für Mehlschwalben (5 Stück), für Nischenbrüterarten (4 Stück) und Fledermausspaltenkästen (6 Stück) an den Gebäudefassaden.
- Festsetzung 9.3: Anpflanzung von 14 gebietseigenen Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Grünfläche.
- Festsetzung 9.10: Anpflanzung von 12 standortgerechten Laubbäumen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche in der Planstraße 4.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE UND BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

11. Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

11.1 Die Dächer der Hauptgebäude von Neubauten sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 6.4 zu begrünen.

11.2 Die tatsächliche Gebäudehöhe darf durch Aufzugsanlagen um maximal 1,0 m sowie sonstige untergeordnete technische Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen) und Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie um maximal 3,0 m überschritten werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe (OK baulicher Anlagen ü NHN) überschritten wird.

Aufzugsanlagen und Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie müssen jeweils einen Abstand von 1,0 m, technische Aufbauten jeweils einen Abstand von mindestens 3,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen aufweisen.

12. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

12.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

12.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

13. Anzahl von Pkw-Stellplätzen und Abstellanlagen für Fahrräder (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

13.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Teilen des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 bemessen sich die erforderlichen Kfz-Stellplätze nach folgenden Richtwerten:

- 1,0 Stpl. je Wohneinheit für Eigentumswohnungen,
- 0,8 Stpl. je Wohneinheit für freifinanzierte Mietwohnungen,
- 0,3 Stpl. je Wohneinheit für geförderte Wohnungen.

13.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und in den Teilen des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 berechnet sich die Anzahl der erforderlichen Fahrradstellplätze auf Grundlage der Anzahl der Zimmer je Wohneinheit:

Anzahl Zimmer	1	2	3	4	5	6	≥ 7
Notwendige Fahrradstellplätze	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0

Die Fahrradstellplätze sind an verschließbaren und gut zu erreichenden Orten (z.B. über einen Aufzug, eine Rampe oder eine ausreichend breite Treppe mit angemessener Steigung und mit Schieberinne) unterzubringen.

Zusätzlich ist ein Anteil von 10 Prozent der pro (Wohn)Gebäude erforderlichen Fahrradstellplätze im Bereich der Hauseingänge öffentlich zugänglich zur Tagesnutzung oder für Besucher:innen zu errichten.

Für die oberirdisch zugänglichen Fahrradabstellanlagen sind Fahrradanlehnbügel zu verwenden. Der Abstand zwischen den Fahrradanlehnbügeln untereinander muss mindestens 1,0 m betragen.

14. Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO)

14.1 In der Versorgungsfläche „Pumpwerk Abwasser“ sind Einfriedungen insgesamt unzulässig.

14.2 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet sind Einfriedungen

- in den Durchgängen von den Planstraßen 1 bis 4 zu den Innenhofbereichen (zwischen den Schmalseiten der Gebäude) mit Ausnahme der festgesetzten Heckenpflanzungen (H2) gemäß textlicher Festsetzung 9.5 unzulässig.
- zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den Planstraßen 1 bis 4 bzw. der Welsbachstraße und der Straße Bei der Gasanstalt (Vorgartenbereiche) nur in Form von geschnittenen Laubhecken oder als geschnittene Laubhecke i.V.m. einer maximal 40 cm hohen Stützmauer zulässig. Für die Hecken sind standortgerechte Strauchgehölze gemäß Pflanzliste B zu verwenden. Zusätzliche durchsehbare Holz-, Draht- oder Metallzäune dürfen ausschließlich grundstücksseitig angeordnet werden und sind nur in Kombination mit den v.g. Heckenpflanzungen zulässig. Die Einfriedungen sind insgesamt bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Der Pflanzabstand von Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 50 cm betragen.
- an den von den Straßenverkehrsflächen abgewandten Gebäudeseiten nur in einem Streifen von 5,0 m parallel zur Gebäudefassade und nur als geschnittene Laubhecke aus standortgerechte Strauchgehölzen gemäß Pflanzliste B bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

14.3 Im Gewerbegebiet sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Einfriedungen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind im Gewerbegebiet bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Der Pflanzabstand von Hecken zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 50 cm betragen.

III. VERHÄLTNIS ZU ANDEREN RECHTSVORSCHRIFTEN

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bauplanungs- und baugestalterischen Festsetzungen der folgenden Bebauungspläne außer Kraft:

- 02.67.01 - Possehlstraße / Geniner Ufer - (1984) i.V.m. 02.67.02 - Possehlstraße/ Geniner Ufer - (2. Änderung, 1998)
- 02.70.04 - Geniner Straße / Hinter den Kirschkaten - (4. Änderung, 1998).

IV. HINWEISE

A DIN-Normen

Die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Januar 2018) sowie die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dezember 2006), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

B Städtebauliche Verträge

Zur Sicherung u.a. eines Anteils an gefördertem Wohnungsbau sowie frei finanziertem Wohnungsbau sowie der Umsetzung der wohnungspolitischen Ziele, der Herstellung der privaten und öffentlichen Grünflächen und Spielplätze und der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen werden durch die Hansestadt Lübeck vor Satzungsbeschluss ergänzende städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB mit einem privaten Vorhabenträger geschlossen.

C Kampfmittel

Im Plangebiet bestehen nach heutigem Kenntnisstand keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg. Kampfmittel können dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

D Bodenbelastungen / Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich eine Altablagerung, Altstandorte mit schädlichen Boden- und Gewässerveränderungen im Sinne des § 2 BBodSchG bzw. § 3 WHG sowie Altlastverdachtsflächen, bei denen aufgrund des Gebäudebestands keine abschließenden Gefährdungsabschätzungen gemäß § 9 BBodSchG durchgeführt werden konnten. Auf die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durchgeführten Untersuchungen und Gutachten wird verwiesen.

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen und Rückbauarbeiten sind die vorhandenen Unterlagen auszuwerten und die Arbeiten auf die Kontaminationshypothese entsprechend angepasst und mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt zu begleiten und zu dokumentieren. Bei Verdachtsflächen, die aufgrund der derzeitigen Bebauung/ Nutzung nicht abschließend untersucht werden konnten, sind weitergehende Tiefbaumaßnahmen nach der Baufeldfreimachung durch die/ den Sachverständige:n zu beurteilen und ggf. freizugeben. Bei Hinweisen auf schädliche Boden- und/ oder Grundwasserveränderungen ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Sich daraus ggf. ergebende weitere Handlungsbedarfe sind entsprechend vor Zuführung der Flächen zur Wohnnutzung abzuarbeiten.

Detailuntersuchungen zur Methan-Belastung sind in einem engmaschigen, mit der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmenden Raster, durchzuführen. Diese können im Vorwege der einzelnen Baumaßnahmen/ Baugrunduntersuchungen erfolgen. Daraus sind dann ggf. objektbezogene Sicherungsmaßnahmen abzuleiten. Alternativ kann auch direkt eine gassichere Bauweise gewählt werden.

Für das Flurstück 179/63, Flur 10 der Gemarkung St. Jürgen ist ein Sanierungs- und Sicherungskonzept durch eine:n Sachverständige:n gemäß § 18 BBodSchG zu erarbeiten und mit der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Für die unversiegelt verbleibenden Bereiche sind ordnungsgemäße Oberbodenverhältnisse entsprechend der geplanten sowie zukünftig möglichen Nutzungen gemäß Bebauungsplan sicherzustellen. Die Mächtigkeiten der erforderlichen Überdeckungen mit unbelastetem Boden sind mit der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen. Hierbei sind ggf. im Untergrund verbleibende Restkontaminationen zu berücksichtigen. Vor einer Innutzungnahme sind die entsprechenden Untersuchungen und/ oder Nachweise jeweils unaufgefordert gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck zu erbringen.

E Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Der Bunker auf dem Flurstück 179/63, Flur 10 der Gemarkung St. Jürgen erfüllt die Kriterien eines bisher nicht erfassten Bodendenkmals. Der Abbruch des Bunkers ist nach § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG S-H) genehmigungspflichtig. Im Zuge des Abbruchs ist der Bunker durch die obere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck, Abteilung Archäologie zu dokumentieren.

Alle Arbeiten im Plangebiet und besonders der Abbruch der Bestandbebauung sind nach § 12 DSchG S-H genehmigungspflichtig. In diesem Zuge entstehende Kosten sind nach § 14 DSchG S-H im Rahmen des Zumutbaren vom Verursacher zu übernehmen. Eine frühzeitige Einbindung der oberen Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck, Abteilung Archäologie ist hierfür dringend notwendig.

Das Vorkommen von weiteren archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen im Plangebiet kann zudem nicht ausgeschlossen werden. Daher ist die obere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck, Abteilung Archäologie spätestens 14 Tage vorher über den Baubeginn zu informieren. Auf die Bestimmungen des § 15 DSchG S-H bei Entdeckung oder Fund von Kulturdenkmalen wird verwiesen.

F Natur- und Artenschutz

Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen, zu fällen bzw. zu roden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG).

Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden im Zeitraum vom 01.Dezember bis 28.Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse vorzunehmen.

G Bodenschutz

Für den Bau erforderliche temporäre Stell-, Bodenlager- und Baustelleneinrichtungsflächen sowie die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen und nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern und zu rekultivieren, sofern sie nicht dauerhaft versiegelt werden.

Grundsätzlich ist eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

H Betriebsbrunnen

Bei Nutzungsänderungen sowie dem Rückbau von oberirdischen Anlagen und Gebäuden im Gewerbegebiet muss sichergestellt werden, dass die vorhandenen Betriebsbrunnen / unterirdischen Anlagen ordnungsgemäß stillgelegt und zurückgebaut werden. Die Maßnahmen sind vorab mit der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Sollten bei Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet alte Brunnenschächte angetroffen werden, sind die Arbeiten stillzulegen. Die Brunnenschächte sind gutachterlich zu sichten und zu dokumentieren. Der weitere Umgang ist mit der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Bei einem ordnungsgemäßen Rückbau der Betriebsbrunnen muss sichergestellt sein, dass ein hydraulischer Kontakt von oberflächigem Grundwasser über den Brunnenschacht in tiefere Grundwasserleiter ausgeschlossen werden kann. Die Arbeiten sind gutachterlich zu dokumentieren.

I Hochwasserschutz

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisikogebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind. Hier sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2022 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

In Hochwasserrisikogebieten besteht ein Verbot der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen. Auf Antrag kann eine Ausnahme erteilt werden, sofern keine anderen, weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Anlage hochwassersicher errichtet wird.

In Hochwasserrisikogebieten besteht eine Nachrüstpflicht vorhandener Heizölverbraucheranlage zur hochwassersicheren Aufstellung für Betreiber bis zum 05.01.2033. Bei der ord-

nungsgemäßen Stilllegung von vorhandenen Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen nach der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV vom 18.04.2017) einzuhalten.

In den Erdgeschossen und tiefer liegenden Geschossen (Keller/Garagengeschosse) dürfen keine wassergefährdenden Stoffe lagern oder es sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu konzipieren, dass im Hochwasserfall keine Schädigungen eintreten können.

J Bundeswasserstraße (Kanaltrave)

Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein. Weiterhin dürfen am Ufer stehende Schifffahrtszeichen weder verdeckt noch in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Ostsee daher zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Dies betrifft auch Baustellen-, Objekt- und Außenbeleuchtung.

K Störfallbetrieb

Das Plangebiet befindet sich in der Nachbarschaft eines Betriebsbereichs im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG. Der innerhalb des Betriebsbereichs auf dem Grundstück „Bei der Gasanstalt 9“ in Lübeck ansässige störfallrelevante Betrieb hat eine Broschüre mit Informationen über die Alarmierung der betroffenen Bevölkerung und zum Verhalten im Störfall veröffentlicht, die unter https://www.remondis-qr.de/fileadmin/user_upload/ris_2020/downloads/stoerfallflyer-luebeck_online_2021_qr.pdf eingesehen werden kann. Beim Eintreten eines Störfalls sollen sich die betroffenen Personen in geschlossenen Gebäuden bei geschlossenen Fenstern und Türen und abgeschalteten Lüftungsanlagen aufhalten.

V PFLANZLISTEN

Pflanzliste A – Strauchpflanzungen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestqualität: Sträucher, 60 cm - 100 cm, Pflanzdichte: 3 Pflanzen / qm

Pflanzliste B – Strauchpflanzung Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens'	Liguster, Wintergrün
Malus-Hybriden	Zierapfel

Mindestqualität: Heckenpflanzen, geschnitten, 60 - 100 cm, Pflanzdichte: 4 Pflanzen / qm

Pflanzliste C – Strauchpflanzungen für Ruhezonen

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus Nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Salix aurita	Ohr-Weide

Mindestqualität: Sträucher, 100 cm - 125 cm, Pflanzdichte: 2 Pflanzen / qm

Pflanzliste D - Bäume allgemein

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwaz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang

Pflanzliste E – Bäume Innenhöfe im WA sowie MU 1 und MU 2

Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Amelanchier arborea 'Robin Hill'	Schnee-Felsenbirne
Crataegus lavallei 'Carrierei'	Apfeldorn
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Crataegus x prunifolia	Pflaumenblättriger Weißdorn
Fraxinus ornus	Blumenesche
Gleditsia triacanthos 'sunburst'	Gold-Gleditschie

Koelreuteria paniculata	Blasenesche

Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, 16 - 18 cm Stammumfang oder Solitär, viermal verpflanzt, Breite 150 - 200 cm, Höhe 250 - 300 cm

Pflanzliste F - Bäume Verkehrsflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum
Ginko biloba ‘Fastigiata’	Ginko
Liquidambar styraciflua	Amerikanischer Amberbaum
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Quercus cerris	Zerr-Eiche
Sophora japonica ’Regent‘	Perlschnurbaum

Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang

Dachbegrünung

Hinsichtlich der Anlage extensiv begrünter Dächer wird auf die Pflanzliste „Lübecker Naturdach“ verwiesen.

BEGRÜNDUNG

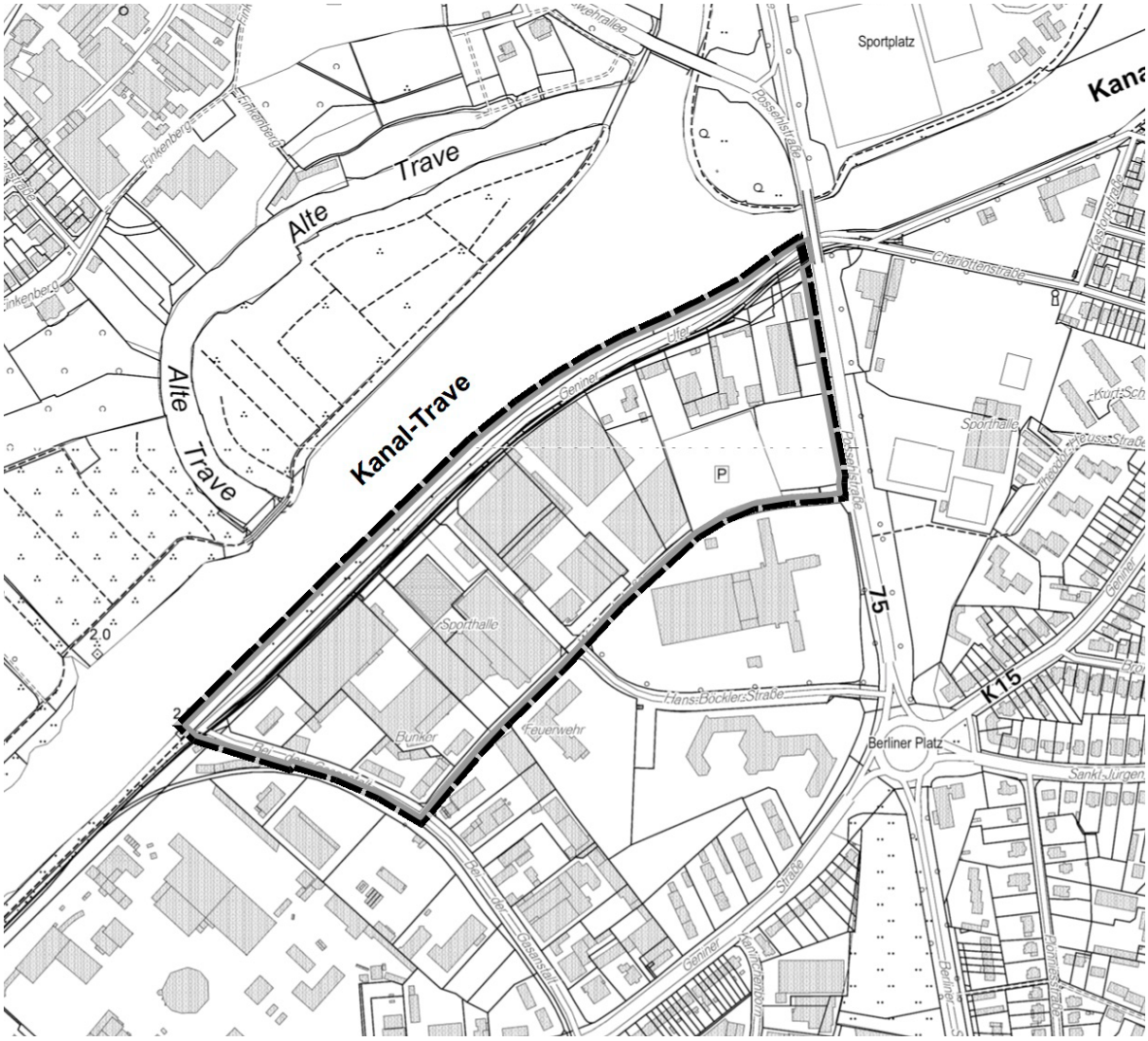
zum

Bebauungsplan 02.14.00

- Geniner Ufer / Welsbachstraße -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 09.02.2024



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

in Zusammenarbeit mit Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbB und
Clasen Werning Partner, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellungen	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Erschließung	7
2.3	Natur und Umwelt	8
2.4	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	14
2.5	Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	16
2.6	Eigentumsverhältnisse	16
2.7	Bisheriges Planungsrecht	17
3.	Übergeordnete Planungen	17
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	17
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans	18
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	18
3.4	Wohnungsmarktbericht 2022	19
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept 2011	19
3.6	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck, Klimaanpassungskonzept	19
3.7	Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan	19
4.	Ziele und Zwecke der Planung	20
5.	Inhalt der Planung / Städtebauliches Konzept	21
5.1	Wettbewerbsergebnis 2018	21
5.2	Städtebauliches Konzept 2021	22
5.3	Flächenbilanz	23
5.4	Künftige Entwicklung und Nutzung	24
5.4.1	Art der baulichen Nutzung	24
5.4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	30
5.4.3	Festsetzung der Höhenlage	35
5.5	Erschließung	35
5.5.1	Verkehrliche Erschließung	35
5.5.2	Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen	37
5.5.3	Stellplätze, Tiefgaragen und öffentliche Besucherparkplätze	38
5.5.4	Ver- und Entsorgung	39
5.6	Maßnahmen zum Hochwasserschutz	40
5.7	Immissionsschutz	41
5.7.1	Lärmimmissionen	41
5.7.2	Nachbarschaft zum Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG	48
5.8	Grün, Natur und Landschaft	49

5.8.1 Öffentliche Grünflächen 49
5.8.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung 50
5.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 51
5.9 Gestaltung 52
5.9.1 Gestaltung baulicher Anlagen 52
5.9.2 Werbeanlagen 52
5.9.3 Einfriedungen 53
5.10 Kennzeichnungen 53
5.11 Hinweise 53

6. Umweltbericht 54
6.1 Vorbemerkungen 54
6.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung 54
6.1.2 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben 55
6.1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes 55
6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 60
6.2.1 Schutzgüter Klima und Luft 60
6.2.2 Schutzgut Wasser 62
6.2.3 Schutzgut Fläche 64
6.2.4 Schutzgut Boden 65
6.2.5 Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) 69
6.2.6 Schutzgut Biologische Vielfalt 73
6.2.7 Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften) 78
6.2.8 Schutzgut Ortsbild / Landschaft 83
6.2.9 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit 85
6.2.10 Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 92
6.2.11 Wechselwirkungen 94
6.2.12 Kumulierende Wirkungen 94
6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten 94
6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose) 95
6.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen 95
6.6 Zusätzliche Angaben 96
6.6.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 96
6.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring) 96
6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts 96

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung 98
7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung 98
7.2 Wohnfolgebedarfe 98
7.3 Sonstige Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen 99
7.4 Verkehrliche Auswirkungen 99
7.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur 99

7.6	Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft	100
7.6.1	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	100
7.6.2	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	100
7.6.3	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	101
7.6.4	Sonstige Umweltauswirkungen	101
7.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	101
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans	101
8.1	Bodenordnung	101
8.2	Städtebauliche Verträge	102
9.	Finanzielle Auswirkungen	102
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	102
10.1	Verfahrensübersicht	102
10.2	Rechtsgrundlagen	107
10.3	Fachgutachten	107

Anhang:

Anhang 1: Siegerentwurf Wettbewerb, Stand 03/2018

Anhang 2: Städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept / Entwurfsplanung, Stand 01/2024

Anhang 3: Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck, hier: Lübecker Sortimentsliste, 04/2011

Anhang 4: Sielkataster (Bestand / Planung)

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet des Bebauungsplans 02.14.00 befindet sich im Stadtteil St. Jürgen (Stadtbezirk Hüxtertor / Mühlentor / Gärtnergasse) der Hansestadt Lübeck, ca. 600 Meter südwestlich der Lübecker Innenstadt. Das ca. 12,1 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kanal-Trave,
- im Osten durch die Possehlstraße (B 75),
- im Süden durch die Welsbachstraße sowie
- im Westen durch die Straße Bei der Gasanstalt.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellungen

Im Jahr 2016 ist eine Entwicklungsgesellschaft mit dem Ziel an die Hansestadt Lübeck herangetreten, das Gewerbegebiet zwischen Geniner Ufer und Welsbachstraße als innenstadtnahes Wohngebiet in Wasserlage zu entwickeln. Große Teile des Gebiets befinden sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft. Die Grundstücke außerhalb der Verfügbarkeit der Entwicklungsgesellschaft werden dennoch in das Plangebiet integriert, um die jetzigen Nutzungen zu großen Teilen bestandsorientiert zu sichern.

Die gewerblichen Nutzungen im Bereich Genin haben über die Jahre den funktionalen Bezug zur Kanal-Trave und einer wasserabhängigen Logistik verloren und stellen hinsichtlich der hohen Lage- und potenziellen Aufenthaltsqualität eine funktionale Unternutzung dar. Die ersten Überlegungen und Konzeptvarianten zur Entwicklung eines Quartiers mit vorwiegender Wohnnutzung wurden von der Entwicklungsgesellschaft bereits im Juni 2016 vorgestellt. Aktuell sind im Mittel rd. 650 Wohneinheiten geplant. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplans und die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sind erforderlich, da das geplante Vorhaben nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist.

Für die Entwicklung des Bebauungs- und Freiflächenkonzepts hat die Entwicklungsgesellschaft in Zusammenarbeit und enger Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck im Jahr 2017 einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb ausgelobt. Der Siegerentwurf wurde in Abstimmung zwischen Fachbehörden, Fachplanern und der Entwicklungsgesellschaft an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst weiterentwickelt (siehe Punkt 5.2).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 02.14.00 - Geniner Ufer / Welsbachstraße - wird als qualifizierter (Angebots-)Bebauungsplan in einem Normalverfahren mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 Baugesetzbuch (BauGB) vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Er ersetzt innerhalb des Geltungsbereichs folgende Bebauungspläne:

- Bebauungsplan 02.67.01 - Possehlstraße / Geniner Ufer - (1984) i.V.m. Bebauungsplan 02.67.02 - Possehlstraße/ Geniner Ufer - (2. Änderung, 1998)
- Bebauungsplan 02.70.04 - Geniner Straße / Hinter den Kirschkaten - (4. Änderung, 1998).

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans 02.14.00 geändert. Der räumliche Geltungsbereich der 131. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) entspricht i. W. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.14.00. Im Nordosten im Bereich des Geniner Ufers geht der Geltungsbereich der FNP-Änderung geringfügig über die Grenze des Bebauungsplans hinaus, im Südosten bleibt er geringfügig dahinter zurück.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand – Plangebiet und Umfeld)

Im Bereich zwischen Possehlstraße und der Straße Bei der Gasanstalt dominieren großflächige Gewerbehallen. Lediglich die nordöstlichen und südwestlichen Randbereiche sind durch kleinteilige Bebauungsstrukturen geprägt. Insgesamt weist der Bereich eine hohe Verdichtung und Versiegelung auf.

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld haben i.W. eine für die gewerbliche Nutzung typische Gebäudehöhe von ein bis drei Vollgeschossen. Eine besondere Gebäudehöhe erreicht das Behördenhochaus mit 15 Vollgeschossen östlich des Plangebiets.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich u.a. ein mittlerweile aufgegebener großflächiger Holzhandel, eine Sport- und Freizeiteinrichtung (Tennis, Squash, Fitnesscenter), ein Fahrradgeschäft, kleinteilige Kfz-Werkstätten und Kfz-Handelsbetriebe, ein Krankenpflegedienst sowie technische Anlagen zur Elektrizitätsversorgung. Auf dem ehemaligen Hubschrauberlandeplatz im Eckbereich Welsbachstraße / Possehlstraße wurde in 2023 eine Grundschule errichtet. Westlich schließt sich der Stellplatz des Behördenhochhauses an. Das Geniner Ufer mit übergeordnetem Fuß-/Radwanderweg entlang der Kanal-Trave wird ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Das südwestliche Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls nahezu vollständig durch gewerbliche Nutzungen (u.a. Kfz-Werkstätten und Kfz-Handelsbetriebe, einen Recyclingbetrieb (Störfallbetrieb), einen Mineralölhandel, eine Tankstelle, einen Betrieb für die Entwicklung, Konstruktion und Fertigung von Schiffsantriebsanlagen, die Stadtwerke Lübeck GmbH etc.) geprägt. Östlich der Possehlstraße liegt das gründerzeitlich geprägte „Mühlentorviertel“ mit einer kleinteiligen villenartigen Bebauung. Südöstlich der Welsbachstraße grenzen öffentliche Einrichtungen (Polizeidirektion, Finanzamt, Agentur für Arbeit) und Wohnhauszeilen an. Südlich der Geniner Straße setzt sich im Wesentlichen die gewerbliche Nutzung fort.

Durch die unterschiedlichen Gebäudehöhen, –volumina und –stellungen wirkt der Stadtraum diffus. Für den Stadtraum prägend ist u. a. der deutlich wahrnehmbare Hochpunkt des Behördenhochhauses.

2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr und ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist über die Welsbachstraße sowie die Straße Bei der Gasanstalt erschlossen. Über die Welsbachstraße ist das Plangebiet an die übergeordnete Possehlstraße (B 75) im Osten und über die Straße Bei der Gasanstalt an die Geniner Straße im Süden angebunden. Im weiteren Verlauf der Geniner Straße ist die Anbindung an die Bundesautobahn 20 gewährleistet. Über die Possehlstraße erreicht man die Bundesautobahn 1. Eine sekundäre Zufahrt in das Plangebiet besteht über die Hans-Böckler-Straße, jedoch ist diese nur für Rechtsabbiegende aus der / in die Possehlstraße nutzbar.

Das Plangebiet selbst besitzt derzeit keine nutzbare interne Erschließung. Die Grundstücke Geniner Ufer 1-4 sind über das Geniner Ufer erschlossen.

Infolge des Neubaus der Possehlbrücke wurde die Durchfahrt unterhalb des Brückenbauwerks zwischen Geniner Ufer und Charlottenstraße für den allgemeinen Kfz-Verkehr unterbrochen. Der Querschnitt der Straße Geniner Ufer wurde wegen der neuen Widerlager/Böschungen auf 4,50 m reduziert und Teile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingezogen. Ein in der Charlottenstraße ansässiger Sportverein, ein Cateringservice sowie das Wasser- und Schifffahrtsamt sind zur Kfz-Durchfahrt über den neuen Geh- und Radweg unterhalb der neuen Possehlbrücke berechtigt (umklappbare Poller).

Die Gewerbebetriebe bzw. das Sportcenter im Plangebiet verfügen über Stellplatzflächen auf den eigenen Grundstücken. Darüber hinaus wird zum Teil der Straßenraum zum Parken genutzt. Für die umliegenden öffentlichen Einrichtungen und Gewerbebetriebe sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Im Bereich der Agentur für Arbeit besteht jedoch ein hoher Parkdruck, punktuell kann es zu Überlastungen kommen.

Fußwege- und Radwegeverbindung

Entlang der Kanal-Trave verläuft ein Fuß- und Radwanderweg, der das Plangebiet über diverse Brücken an die Innenstadt anbindet. Dieser Weg ist Bestandteil des übergeordneten Radverkehrsnetzes der Stadt Lübeck (Veloroute) sowie Teil des Jakobswanderwegs, des Hanseatenwanderwegs und des zertifizierten Radwanderwegs Alte Salzstraße.

Die Innenstadt ist zudem im Verlauf der Possehlstraße über das Buniamshofgelände oder über die Dankwartsbrücke erreichbar. Östlich der Possehlstraße existiert eine Wegeverbindung in Richtung Kronsforder Allee über den Spielplatz und die Theodor-Heuss-Straße.

Die Radwegerampen Südwest und Südost vom Geniner Ufer zur Possehlbrücke sind hergestellt, so dass auch hier eine Anbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen besteht.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen Bei der Gasanstalt und Berliner Platz (beide an der Geniner Straße) sowie die Bushaltestelle Welsbachstraße gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die bestehende ÖPNV-Erschließung genügt aktuell den Standards des Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung. Eine Anpassung der ÖPNV-Erschließung aufgrund der zukünftigen Nutzung wird vorgenommen (siehe Punkt 5.5).

Ver- und Entsorgung

Wasserwirtschaftlich wird im Bestand das auf den öffentlichen Straßen und den privaten Grundstücken anfallende Oberflächenwasser in Kanälen bzw. Hausanschlussleitungen gesammelt und über diverse Einleitstellen der Trave zugeführt. Die Einleitstellen am Geniner Ufer, mit Ausnahme der Einleitstelle im Verlauf der Straße Bei der Gasanstalt befinden sich in privater Unterhaltung.

2.3 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet weist ein Gefälle sowohl von Nord nach Süd als auch von Ost nach West in Richtung Kanal-Trave auf. Die Geländehöhen variieren dabei zwischen NHN + 5,71 m im Nordosten (Possehlstraße / Ecke Welsbachstraße), NHN + 3,65 m im Süden (Ecke Welsbachstraße/ Bei der Gasanstalt) und NHN + 1,60 m im Bereich der Straße Geniner Ufer. Die Possehlstraße verläuft in Hochlage (> NHN + 7 m).

Wasser / Hochwasser

Die nördlich an das Plangebiet anschließende mittlere Trave (Kanal-Trave) ist Teil der Bundeswasserstraße (Binnenwasserstraße der Klasse VIb). Innerhalb des Plangebiets selbst sind keine Gewässer vorhanden.

Die Flächen im Geltungsbereich liegen außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets, aber zu Teilen in einem Hochwasserrisikogebiet und sind bei Ostseehochwasser überflutungsgefährdet. Die Gefährdung ergibt sich aus der Lage unmittelbar angrenzend an die Kanal-Trave verbunden mit einer Geländehöhe großer Teile des Plangebiets unterhalb von NHN +3,5 m. Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den derzeitigen Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar. Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste oder im Küstengewässer bedürfen daher gemäß § 80 Abs. 1 LWG einer Genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde.

Die Grundstücke, die sich derzeit angrenzend an die Straße Geniner Ufer befinden, haben eine Geländehöhe von ca. NHN + 2 m. Eine Küsten- oder Hochwasserschutzanlage besteht in dem Bereich nicht, so dass entsprechend hoch auflaufendes Küstenhochwasser zu Überflutungen auch im Geltungsbereich führen kann.

Landschaftsbild und Erholung

Die Kanal-Trave als Niederungs- und Fließgewässerkomplex ist im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck als großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereich dargestellt. Das Plangebiet an sich ist als Siedlungsbiotop (Industriefläche und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlage) kartiert.

Das Geniner Ufer ist im „Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck“ als Grünzug mit vorhandenem Hauptweg entlang der Kanal-Trave dargestellt. Der den Kanal uferbegleitende Wanderweg ist das verbindende Element mehrerer Grünflächen unterschiedlicher Dimension und Ausprägung. Im Abschnitt zwischen Possehlbrücke und Geniner Eisenbahnbrücke ist der Uferweg landseitig stark durch die benachbarten Gewerbebetriebe geprägt. Ab der Possehlbrücke wird der Saum des Ufers jedoch etwas breiter und ist mit Bäumen bestanden, im Bereich des Geniner Ufers ist der Uferweg ausgebaut worden (Abschnitt des Radfernwegs Alte Salzstraße). Nordwestlich der Kanal-Trave befindet sich eine

Kleingartenanlage, die den Eindruck des Grünzugs entlang der Kanal-Trave verstärkt. Hier befindet sich auch eine Steganlage mit Bootsliegeplätzen. Im Bereich des Geniner Ufers wird das Landschaftsbild mit mittel (Uferbereich und Böschung zur Possehlstraße) bis hoch (Wasserfläche) bewertet (Wertstufenklasse II-III). Vom Geniner Ufer eröffnet sich der Blick bis auf den Lübecker Dom als besonderen Bezugspunkt.

Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist im Wesentlichen anthropogen beeinflusst. Es dominiert die gewerbliche Bebauung sowie versiegelte Grundstücksflächen. Lediglich im Eckbereich Welsbachstraße / Possehlstraße ist straßenbegleitend dichter Baum- / Gehölzbestand vorhanden. Den westlich anschließenden Parkplatz gliedern Einzelbaumpflanzungen. Die gewerblich genutzten Bereiche selbst weisen keine bedeutenden Grünstrukturen auf. Die wenigen Grünflächen beschränken sich ausschließlich auf Rest- und Abstandsflächen innerhalb der Grundstücke und Verkehrsflächen. Den für das Plangebiet und das Umfeld prägendsten Freiraum stellt das Geniner Ufer dar. Im Uferbereich stehen vereinzelt erhaltenswerte Großbäume. Die Baumvitalität wurde im Zuge der Gehölzerfassung bewertet und bietet Anhaltspunkte für die Zielstellung der Bestandsentwicklung. Der Baumbestand im Plangebiet fällt zum Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18. Dezember 2006. Detaillierte Ausführungen zum Vegetationsbestand siehe Punkt 6 Umweltbericht.

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet „Travetal“ (DE-2127-391). Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung naturnaher bzw. weitgehend naturnaher Gewässerstrecken und dem vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbild der Trave mit Tunnel- und Durchbruchstälern im Wechsel mit weitläufigen Niederungen einschließlich der offenen Seitengewässer zu. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die im Managementplan für das FFH-Gebiet festgelegten Maßnahmen werden berücksichtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ebenfalls keine Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete.

Die faunistische Bestandsuntersuchung und Artenschutzuntersuchung hat ergeben, dass keine Fledermausquartiere zu erwarten sind. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher nicht zu erwarten.

Die Trave ist eine Durchwanderstrecke für den Fischotter. Die Durchwandermöglichkeit der Trave wird durch die Planung in diesem Abschnitt nicht vermindert und es sind keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtpopulation zu erwarten.

Für detailliertere Ausführungen wird auf Punkt 6.2.5 verwiesen.

Boden/ Bodenversiegelung/ Grundwasser / Niederschlagswasser

Die Böden im Plangebiet sind durch die gewerbliche Nutzung stark anthropogen überformt und i.W. versiegelt. Gemäß der Karte „Bodenwasserhaushalt“ des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck sind die Böden aufgeschüttet und somit keinem Bodenwasserhaushaltstyp zuzuordnen.

Die Auswertung vorhandener Baugrundaufschlüsse zeigt relativ einheitliche Untergrundverhältnisse. Unterhalb von teilweise vorhandenen Oberflächenbefestigungen stehen zunächst unterschiedlich zusammengesetzte, überwiegend bindige Auffüllböden teils mit organischen

Beimengungen und vor allem im oberen Bereich mit Sandlagen an. Die Unterfläche dieser gering wasserdurchlässigen bzw. praktisch wasserundurchlässigen Böden reicht je nach Geländehöhe bis in Tiefen von 5,0 m. Darunter folgen organische Weichschichten (Torf, Mudde), die ebenfalls nur sehr gering wasserdurchlässig sind und bis maximal etwa 12,0 m unter Gelände abtauchen. Zur Tiefe schließen sich eiszeitliche Böden an.

Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 0,40 m und 1,5 m unter Gelände. Dabei handelt es sich um Stau- bzw. Schichtenwasser auf bzw. innerhalb der gering wasserdurchlässigen Auffüllungen. Die Fließrichtung verläuft einheitlich in Richtung Kanal-Trave.

Erlaubnispflichtig sind folgende Benutzungen:

- eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer. Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen,
- Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser > 5.000 m^3 pro Jahr eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig.
- das durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser,
- das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser).

Erdwärmenutzungsanlagen dürfen nicht auf Altlasten, altlastverdächtigen Flächen bzw. nur nach Prüfung des Einzelfalls errichtet werden.

Eine dauerhafte Drainage von Gebäuden und Abführung des Wassers in das Kanalnetz ist nicht genehmigungsfähig. Grund ist die Überlastung des Kanalnetzes sowie die Schädigung des Wasserhaushalts. Sollten Gebäude durch Keller, Tiefgaragen etc. tiefer in den Boden eingebunden werden, müssen entsprechend notwendige Bauanpassungen für feuchte Böden bzw. Bauen in der gesättigten Zone vorgenommen werden, z. B. Bauen mit weißer Wanne.

Darüber hinaus ist eine unterirdische Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig, da die erforderliche Wasserdurchlässigkeit von $k \geq 10\text{-}6$ m/s nicht gegeben ist und der erforderliche Mindestabstand von 1,0 m zwischen Versickerungsebene und maximalem mittleren Grundwasserspiegel nicht eingehalten wird (siehe Punkt 5.5.44).

Altlasten / Altlastenverdacht

Um die Auswirkungen von schädlichen Bodenveränderungen sowie Altlasten aufgrund der jahrzehntelangen gewerblich-industriellen Nutzung zu erkunden wurde 2019 eine historische Erkundung vorgenommen:

a) Altlastenverdacht bestätigt, lokale Verdachtsbereiche ausgewiesen – Überprüfung mittels Orientierender Untersuchung empfohlen:
   - Geniner Ufer 1, 2, 5-6, 8-9
   - Bei der Gasanstalt 18-20 / Welsbachstraße 1
   - Welsbachstr. 3-5, 7

b) Schädliche Bodenveränderungen festgestellt – Detailuntersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung empfohlen:
   - Altablagerung AA 134, Welsbachstraße Flurstück 257 (ehemaliger Hubschrauberlandeplatz). *Anmerkung: Auf der Fläche wurden mittlerweile im Rahmen der Bebauung Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen umgesetzt (siehe unten).*

c) Kontaminierte Grundstücke - Sanierungs-/ Sicherungs- oder Beschränkungsmaßnahmen zur Entwicklung empfohlen:
   - Geniner Ufer 10
   - Bei der Gasanstalt 22
   - südwestlicher Bereich des Grundstückes Geniner Ufer 8-9

Aufgrund des Altlastenverdachts wurden für die ermittelten Verdachtsbereiche auf den Grundstücken Geniner Ufer 5-6, Geniner Ufer 8-9 sowie Welsbachstraße 3-5 und 7 Orientierende Untersuchungen durchgeführt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung konnte jeweils nur ein Teil der Grundstücke überprüft werden. Weitere Belastungen können somit nicht ausgeschlossen werden.

Geniner Ufer 5-6

Die Analysenergebnisse wiesen erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Polycyclisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Blei auf, die jeweils die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die Geringfügigkeitsschwellenwerte der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) überschreiten. Die Überschreitung wird am Ort der Beurteilung und damit ein Grundwasserschaden erwartet. Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich um eine lokale eng begrenzte, Belastung.

Die untersuchte Bodenluftprobe wies keine erhöhten Gehalte an Leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) auf. Auch die gemessenen Methangehalte in der Bodenluft weisen keine wirkungspfadrelevanten Werte auf.

Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, dass sich auf dem Gelände ehemalige Betriebsbrunnen befinden. Hinweise zum Verhalten bei Auffinden der Brunnenschächte sind auf der Planzeichnung vermerkt.

Geniner Ufer 8-9, Welsbachstraße 3-5, 7

Im westlichen Bereich weisen die Analysenergebnisse erhöhte Gehalte an PAK auf. Diese grenzen unmittelbar an- bzw. sind Teil des bekannten PAK-Schadens Geniner Ufer 10 (siehe unten). Der hier bekannte Grundwasserschaden durch PAK ist durch die nördlich gelegene Grundwassermessstelle nach Nordosten begrenzt.

Im nördlichen Bereich sind die Auffüllungen der ehemaligen Baustoffablagerungsfläche in die Zuordnungsklasse Z2 gemäß der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) einzustufen. Hierbei handelt es sich um eine erste Einschätzung, die bei den Aushubarbeiten zu überprüfen ist. Eine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser kann jedoch ausgeschlossen werden kann.

Im südlichen Bereich wurde eine lokale Grundwasserbelastung durch Schwermetalle (Blei, Chrom und Kupfer) ermittelt. Die Schadstoffquelle wird außerhalb der Grundstücke erwartet.

Die auf LCKW und Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole (BTEX) analysierten Bodenluftproben wiesen keine erhöhten Gehalte auf. Aufgrund der Ergebnisse der Methanuntersuchungen, kann derzeit ein Gefährdungspotential für geplante Gebäude ohne Keller nicht ausgeschlos-

sen werden. Weitere Bodenluftuntersuchungen im Bereich geplanter, nicht unterkellerter Gebäudebereiche werden empfohlen. In unterkellerten Gebäudebereichen sind aufgrund des Einbindens in die gesättigte Bodenzone entsprechende Gassicherungsmaßahmen aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Der Wirkungspfade Boden – Mensch (Direktkontakt) wurde aufgrund des Versiegelungsgrades der Flächen und der geplanten umfangreichen Umbaumaßnahmen nicht untersucht.

Grundstück Possehlstraße/ Welsbachstraße (ehemaliger Hubschrauberlandeplatz)

Für das Grundstück wurden 2016 Orientierende Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG nachgewiesen Die Sickerwasserprognose ergab, dass eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung unwahrscheinlich ist. Die erhöhten PAK-Gehalte und Blei-Gehalte sind auf Schlacke und Bauschuttreste im Boden zurückzuführen. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurde kein Handlungsbedarf formuliert. Die tieferliegenden Sand- und Schluffauffüllungen wiesen keine erhöhten Schadstoffgehalte auf. Ein Handlungsbedarf bestand ausschließlich für den Wirkungspfad Boden-Mensch.

Methan wurde lediglich an zwei von acht Bohransatzpunkten nachgewiesen. Die festgestellten LCKW-Konzentrationen in der Bodenluft lagen unterhalb der Beurteilungswerte; gutachterlich wurde keine Gefährdung durch Deponiegase postuliert.

Das Grundstück wurde im Jahr 2023 mit einer Schule bebaut. Das Bauvorhaben wurde durch die untere Abfallentsorgungsbehörde und untere Bodenschutzbehörde begleitet. Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen wurden abgestimmt und gemeinsam mit dem Bauträger umgesetzt, sodass unter den derzeitigen Gegebenheiten hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser keine Gefährdungen mehr zu erwarten sind.

Im Falle einer Nutzungsänderung und/oder bei baulichen Maßnahmen ist die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen; ggf. sind weitere Handlungsbedarfe erforderlich.

Geniner Ufer 1, 2 und 10 sowie Bei der Gasanstalt 22

Auf den Grundstücken Geniner Ufer 1 und 2 kann aufgrund der langjährigen gewerblichen und industriellen Nutzung und dem damit verbundenen Einsatz von wassergefährdenden Betriebsmitteln eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Bodenluft und Grund- bzw. Stauwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Grundstücke sind als Katasterfall in das Altlasteninformationssystem der Hansestadt Lübeck aufgenommen worden.

Auf dem Grundstück Geniner Ufer 10 befindet sich eine Altlast (AS 007), die bereits im Altlastenkataster der Hansestadt Lübeck geführt wird. Durch die historische Nutzung wurde eine starke Belastung des Bodens, der Bodenluft und der oberen Grundwasserleiter mit nutzungsspezifischen Schadstoffen (PAK, MKW, BTEX) verursacht. Relevant erhöhte Schadstoffkonzentrationen haben sich auch auf die nordöstlich benachbarten Grundstücke, darunter Bei der Gasanstalt 22, ausgebreitet. Auf dem Grundstück Bei der Gasanstalt 22 befindet sich ebenfalls eine Altlast (AS 081), die im Altlastenkataster geführt wird. An der westlichen Grenze sind schädliche Bodenveränderungen (PAK und MKW) entstanden. Bodenluft- und Grundwasserbelastungen wurden nur auf dem im Abstrom liegenden Nachbargrundstück nachgewiesen.

Für die Grundstücke Geniner Ufer 1, Geniner Ufer 2, Geniner Ufer 10 und Bei der Gasanstalt 22 werden gutachterseitig Sanierungs-/Sicherungs- oder Beschränkungsmaßnahmen empfohlen. Entsprechend sind die Flurstücke als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Geniner Ufer

Für das Geniner Ufer wurde eine Abschätzung des Gefährdungspotenzials vorgenommen und für den ermittelten Verdachtsbereich eine Orientierende Untersuchung durchgeführt (siehe unten).

Die Ausbreitung der im Bereich Geniner Ufer 10 bekannten Belastungssituation des Bodens und des Grundwassers wird aktuell mittels einer hydraulischen Sicherung verhindert. Im Uferbereich auf Höhe Geniner Ufer 5-9 ist eine Bodenbelastung nachgewiesen, die sich mit großer Wahrscheinlichkeit bis über die Straße erstreckt. Gegebenenfalls sind lokale Bodenbereiche, in denen Versorgungsleitungen verlaufen, durch Bodenaushub bereits saniert. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch Schadstoffe und eine Überschreitung der Prüfwerte ist aktuell nicht nachgewiesen und auch zukünftig nicht zu erwarten. Es wurden zwei Verdachtsbereiche ermittelt (Anleger auf Höhe Geniner Ufer 5-6 und ehemaliger Lagerplatz des Hobelwerks). Bis auf eine Bodenprobe wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt. Auch wenn die Belastung innerhalb der wassergesättigten Bodenzone festgestellt wurde, wird eine Freisetzung und damit Beeinträchtigung des Grundwassers und der angrenzenden Kanal-Trave ausgeschlossen. Eine schädliche Bodenveränderung gem. BBodSchG § 2 Abs. 3 liegt damit für die Untersuchungsfläche nicht vor.

Die geplanten Methanmessungen in der Bodenluft waren aufgrund des hohen Grundwasserstands nicht durchführbar. Aufgrund der o.g. Ergebnisse kann ein Methanbildungspotential auch in den Böden der Uferzone und damit eine Methanmigration in Richtung geplanter Wohn- und Kellerräume (Wirkungspfad Boden – Bodenluft – Mensch) nicht ausgeschlossen werden. Ein Gefährdungspotential für den Menschen ist aktuell nicht gegeben.

Sollten im Bereich der Straße oder Gleisanlagen Tiefbaumaßnahmen stattfinden, sind diese gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Vor Freigabe von Park- und Freizeitflächen ist der Nachweis zu erbringen, dass über den Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt) keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit besteht. Dies kann durch Analyse des aufgebrachten Bodenmaterials oder durch eine Oberbodenuntersuchung gemäß BBodSchV erfolgen.

Generell muss bei den geplanten Baumaßnahmen, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der hydraulischen Sicherung und der Beobachtungsbrunnen im Bereich Geniner Ufer 10 gewährleistet sein.

Handlungserfordernis

Der Bebauungsplan ermöglicht planungsrechtlich sensible Nutzungen (Wohnen, Park- und Freizeitanlagen, Kindertagesstätte, Schule), die mit den vorhandenen Bodenbelastungen nicht vereinbar sind. Da der Bebauungsplan vor Behandlung der Bodenbelastungen/Altlasten in Kraft gesetzt werden soll, werden die entsprechenden Flächen im Sinne des „Erlasses über die Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten…“ Punkt 2.1.5 im Bebauungsplan gekennzeichnet („Warnfunktion“). Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung lassen es zu, die erforderlichen Maßnahmen den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu überlassen.

Für die Gemeinbedarfsfläche Schule und Kita, die Flächen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 ist die Durchführung der Sanierung und die Kostenträgerschaft über Städtebauliche Verträge sichergestellt.

Auf die konkreten Ergebnisse und Handlungsbedarfe in den Gutachten wird verwiesen. Da wie v. g. weitere Belastungen nicht ausgeschlossen werden können, sind die Arbeiten auf

die Kontaminationshypothese entsprechend anzupassen und mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt zu begleiten und zu dokumentieren. Eine höherwertige Nutzung der Flächen kann erst erfolgen, wenn eine Beeinträchtigung durch Bodenbelastungen ausgeschlossen werden kann. Die Nutzungsverträglichkeit ist durch Bericht gegenüber der Fachbehörde nachzuweisen. Vor Freigabe bzw. Nutzung der nach Abschluss der Baumaßnahmen neu geschaffenen Freiflächen ist nachzuweisen, dass von diesen Flächen keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit über den Direktkontakt Boden – Mensch besteht.

Kampfmittelbelastung

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nach Auskunft des Landeskriminalamtes Schleswig-Holsteins (Kampfmittelräumdienst) im Plangebiet nicht vor.

2.4 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

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

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

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

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes für die beabsichtigte Entwicklung als Wohn-/Gewerbegebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	**Eignung**	**Erläuterung**
Flächenrecycling / -aufwertung *Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung*	**++**	Die Neuordnung des Gewerbegebiets zugunsten von i.W. Wohnen zzgl. der sozialen Infrastruktur entspricht dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB durch Wiedernutzbarmachung von Flächen die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zu begrenzen.
Verkehrsvermeidende Lage *Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung*	**++**	Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zur Innenstadt mit dem entsprechenden Angebot. Der nächstgelegene Nahversorgungsstandort liegt in knapp 1 km Entfernung. Innerhalb des Plangebiets werden eine neue Grundschule und eine Kita aufgrund der Aufstellung des B-Plans umgesetzt. Eine weitere Grundschule

		im Plangebiet wurde 2023 errichtet. Das Geniner Ufer wird zukünftig weiter qualifiziert und bietet damit im Plangebiet Naherholungsflächen sowie die Anbindung an angrenzende Bereiche. Ergänzend wird ein Spielplatz und ein Platz mit u.a. Bewegungsangeboten für alle Altersgruppen im Plangebiet umgesetzt.
Verkehrsreduzierende Lage *Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung*	**++**	Es besteht zz. nur eine befriedigende Busanbindung, die jedoch im Zuge der Planung optimiert wird. Das Gebiet ist über Fuß-/ und Radwege gut angebunden.
Gefährdung gegenüber Starkregen *Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung*	**o**	Die Versickerung von Niederschlagswasser kann im Gebiet aufgrund der vorh. Boden- und Grundwasserverhältnisse kaum gewährleistet werden. Das Oberflächenwasser wird in Regenwasserkanälen gesammelt und in die Trave eingeleitet. Zusätzlich werden Gründächer sowie die Überdeckung von Tiefgaragen mit einer entsprechenden Substratschicht vorgesehen. Straßenbäume werden in Tiefbeete gepflanzt, um zusätzlich Wasser zu speichern.
Stadtklimatische Verhältnisse *Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung*	**+**	Der für das Plangebiet relevante Plan des „Klimaanpassungskonzepts für die Hansestadt Lübeck“ (September 2020) stellt das Plangebiet als „Siedlungsfläche mit weniger günstigem Bioklima dar“ dar. Das südliche Ufer der Kanal-Trave ist als wichtiger Raum zur Funktionssicherung der Kaltluftleitbahnen dargestellt.
Wärmeversorgungspotenziale *Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung*	**o**	Für den Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt. Die Wohngebäude sind mindestens in einem Effizienzhausstandard 55 zu errichten. Für die Nichtwohngebäude wird ein EG40-Standard angenommen. Aus den Ergebnissen der Lebenszykluskostenbetrachtungen gehen die Konzepte mit Luft-Wasser- Wärmepumpe als Favoriten hervor. Insbesondere das Konzept „EH40 mit Luft-Wasser-Wärme-Pumpe“ stellt sich als

		wirtschaftlich vorteilhaftestes für die Gebäude dar, sodass eine weitere Planung nach dem vorgenannten Konzept empfohlen wird.
Besitzverhältnisse *Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung*	-	Wesentliche Anteile des Plangebiets befinden sich in Privatbesitz. Darüber hinaus sind jedoch auch Flächen im öffentlichen Eigentum: z.B. Land Schleswig-Holstein, Hansestadt Lübeck, Stadtwerke Lübeck GmbH.

Fazit: Der Standort hat nach Klimaschutzkriterien eine gute Standorteignung.

2.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Schall

Auf das Plangebiet wirken Emissionen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und der unmittelbar angrenzenden Kanal-Trave (Bundeswasserstraße) sowie von den angrenzenden und im Plangebiet verbleibenden Gewerbebetrieben, von der Feuerwehr sowie der Polizei ein. Die auf die vorgesehenen Nutzungen einwirkenden Lärmimmissionen sowie die Auswirkungen durch das Plangebiet auf die Umgebung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Im Ergebnis liegen Lärmeinwirkungen von den umliegenden Gewerbebetrieben und Straßen vor (siehe Punkt 5.7.1).

Nachbarschaft zu einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG

Südwestlich des Plangebiets befindet sich in dem benachbarten Gewerbegebiet ein Störfallbetrieb. Es handelt sich dabei um eine Recyclingfirma, die Quecksilber aus Industrieabfällen und Altprodukten erfasst und verwertet. Die Seveso-III-Richtlinie verpflichtet die Kommunen bei der Bauleitplanung angemessene Sicherheitsabstände zwischen der Grundstücksgrenze des betreffenden Betriebsbereiches und schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. Gemäß § 50 BImSchG ist dem Schutz vor den Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen in der Bauleitplanung präventiv Rechnung zu tragen (Abstandsgebot). Im Vorgriff auf den städtebaulichen Wettbewerb wurde bereits 2017 gutachterlich untersucht, ob und in welchem Abstand zu dem innerhalb des Betriebsbereichs ansässigen Betrieb Wohnbebauung möglich ist.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde das Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands um den Betriebsbereich nach der Konvention KAS-18 überarbeitet und fortgeschrieben, Maßnahmenvorschläge, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, werden dargelegt (siehe Punkt 5.7.2).

2.6 Eigentumsverhältnisse

Wesentliche Anteile im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft (6,1 ha). Es handelt sich hierbei um die Grundstücke Geniner Ufer 5-6, 7, Welsbachstraße 3-7/ Geniner Ufer 9 sowie Bei der Gasanstalt 18-20. Die weiteren Flächen weisen eine differenzierte Eigentümerstruktur auf und befinden sich u.a. im Eigentum des Lands Schleswig-

Holstein, der Hansestadt Lübeck, der Stadtwerke Lübeck GmbH, des Erzbistums Hamburg sowie verschiedener Privateigentümer.

2.7 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Für das Plangebiet des neu aufzustellenden Bebauungsplans gelten der Bebauungsplan 02.67.01 - Possehlstraße/ Geniner Ufer - (1984) i.V.m. Bebauungsplan 02.67.02 – Possehlstraße / Geniner Ufer - (2. Änderung, 1998) und der Bebauungsplan 02.70.04 - Geniner Straße/ Hinter den Kirschkaten - (4. Änderung, 1998).

Der aufzustellende Bebauungsplan 02.14.00 ersetzt die nachfolgend genannten Bebauungspläne in den im Geltungsbereich liegenden Teilbereichen.

a) Bebauungspläne 02.67.01 und 02.67.02

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.67.01 bereits vorhandenen Gewerbebetriebe zwischen Geniner Ufer und Welsbachstraße, die öffentlichen Einrichtungen (Landespolizei, Finanzamt) südlich der Welsbachstraße sowie das Umspannwerk an der Possehlstraße und der (bereits länger aufgegebene) Hubschrauberlandeplatz im Eckbereich Possehlstraße/ Welsbachstraße sind durch entsprechende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die Possehlstraße ist zum Zweck der städtebaulichen Neuordnung in den Geltungsbereich einbezogen, das Geniner Ufer als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Mit dem einfachen Bebauungsplan 02.67.02 werden großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

b) Bebauungsplan 02.70.04

Der einfache Bebauungsplan 02.70.04 - Geniner Straße / Hinter den Kirschkaten - setzt für den Bereich zwischen Hans-Böckler-Straße und Bei der Gasanstalt sowie den Bereich zwischen Welsbachstraße und Geniner Straße ein Gewerbegebiet fest, in dem ebenfalls großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen sind.

Sonstige Satzungen

Sonstige Satzungen bestehen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan (2021)

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraums dargestellt. „Die Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Wissenschafts- und Kulturzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung. Im Bereich der Daseinsvorsorge versorgen sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplät-

zen sowie an Wissenschafts-, Technologie- und Kultureinrichtungen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln."

Lübeck befindet sich an einer der Siedlungsachsen (Grundrichtung Fehmarn – Hamburg), entlang derer vorrangig die Siedlungsentwicklung in bedarfsgerechtem Umfang auszurichten ist.

Zudem wird folgender konkreter Grundsatz formuliert: „Um den Status der Lübecker Altstadt als UNESCO-Welterbestätte zu schützen, sollen Sichtachsen und Blickbeziehungen zur Altstadt – auch aus dem Lübecker Umland – erhalten bleiben.

Regionalplan (2004)

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durch dezentrale Konzentration angestrebt werden. Dabei soll sich die Siedlungsentwicklung u.a. auf den baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Oberzentrums Lübecks konzentrieren. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Bereichs der regionalen Siedlungsentwicklung und entspricht somit diesem Ziel. Mit der vorliegenden Reaktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und der daraus folgenden Minimierung des Landschaftsverbrauchs durch flächensparendes Bauen wird zudem dem Leitsatz die Region Lübeck als „grüne" Region zu erhalten und zu entwickeln entsprochen. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das überwiegende Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich westlich der Possehlstraße wird eine Anlage bzw. Einrichtung für die Elektrizitätsversorgung und im Einmündungsbereich der Welsbachstraße in die Possehlstraße (B 75) eine Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene ISEK 2010 legt für den Stadtteil St. Jürgen die Überprüfung der Verkehrslenkung zur Reduzierung von Belastungen und damit verbundener Verbesserung des öffentlichen Raums als Schwerpunkt fest.

Die großen Verteilerstraßen (Possehlstraße, St. Jürgen Ring, Kronsforder Allee) bestimmen die Wohnumfelder in den altstadtnahen Bereichen. Hier besteht Nachholbedarf bei Aufenthaltsqualität und der Modernisierung der Straßenräume.

Für den Stadtteil St. Jürgen sind u.a. folgende Handlungsempfehlungen aufgeführt:

- Schaffung von attraktiven Zugängen (Gestaltung der Stadteingangsstraßen) / einem attraktive[n] Erscheinungsbild[s] Alt St. Jürgen und der Wohnorte St. Jürgens,
- Gestaltung der „verstreuten" Wohnorte für eigene Identitäten im flächigen Stadtteil: Aufenthalt, Erholung, Spielorte, Wege an Straßen und Plätzen im Wohnumfeld und der Landschaft, Grünflächen, Kleingärten, Parkanlagen.

3.4 Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2022 (7. Ausgabe), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus November 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5.000 Personen haben. Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker an als die Anzahl der Personen und liegt bis 2040 bei rund 5.200 zusätzlichen Haushalten. Im aktuellen Wohnungsmarktbericht ergibt sich ein Gesamtbedarf von 6.500 Wohneinheiten insgesamt im Zeitraum bis 2040. Das Wohnungsmarktkonzept geht von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus.

Die im Plangebiet nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von ca. 650 Wohneinheiten trägt dabei zur Deckung des als dringend erachteten Wohnungsbedarfs bei.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept 2011

Das Plangebiet liegt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (Hauptzentrum, Stadtteilzentren sowie Nahversorgungszentren) und der Sonderstandorte. Ein solitärer Nahversorgungsstandort ist gemäß Einzelhandelskonzept zulässig, wenn es sich um eine „unterversorgte“ städtebaulich integrierte Lage handelt und keine Auswirkungen auf die angrenzenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Im Umkreis von 500 m besteht kein Nahversorger, der solitäre Nahversorgungsstandort an der Kronsforder Allee 44-46 sowie der sonstige Sonderstandort Kronsforder Allee 70-74 liegen jeweils in rd. 1,0 km Entfernung. Die Voraussetzungen zur Ansiedlung eines Nahversorgers sind somit – je nach Standort innerhalb des Plangebiets – gegeben. Zur Vermeidung städtebaulich negativer Auswirkungen sind Nahversorgungsläden mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm zulässig.

3.6 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck, Klimaanpassungskonzept

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als stark versiegelte Industriefläche und somit nur mit einer sehr geringen Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild dargestellt. Die nördlich angrenzende Kanaltrave als Niederungs- und Fließgewässerkomplex stellt jedoch einen großräumig, besonders wertvollen Landschaftsbereich dar. Sie ist zudem als Erholungsgebiet dargestellt.

Der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird derzeit zum Thema „Klimawandel in Lübeck“ fortgeschrieben. Grundlage bildet das Klimaanpassungskonzept. In dessen Grundlagenkarten liegen Teile des Plangebiets entlang der Kanal-Trave im Bereich von Küstenhochwasser 200-jährlich (HW200). Zudem wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit wenig günstigem Bioklima dargestellt.

Gemäß Maßnahmenkarten zum Klimaanpassungskonzept ist die Kanaltrave als für die Durchlüftung besonders bedeutsamer Bereich (primärer Leitbahnbereich der wesentlichen Kaltluftzuflüsse) dargestellt. Das Geniner Ufer ist als Erholungsfläche zur klimatischen Entlastung zu sichern und entwickeln. Für bebaute Teilbereiche entlang des Geniner Ufers sollen die Gefahren durch Ostseehochwasser analysiert und eine Anpassungsstrategie entwickelt werden.

3.7 Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Bau- oder Kulturdenkmale.

Die Erschließung des Gebiets begann mit dem Bau des Elbe-Lübeck-Kanals ab 1895. In diesem Zuge erfolgten Ausbau und Befestigung des Uferbereichs durch Ausbildung eines Lösch- und Ladeplatzes (sog. Kanalhafen) samt Lein- / Treidelpfad, einer Uferstraße in Pflasterbauweise und einem Bahngleis. Diese bis heute noch überkommenen Strukturen sind als Zeugnis einer übergeordneten, wasserverkehrlichen Gesamtplanung aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswürdig („Rehdersche Hafenplanung“). Es bestehen derzeit Überlegungen, die teilweise überformte, historische Uferbefestigung mit begleitenden Verkehrsflächen zwischen Fußgängerrampe zur Possehlstraße und Planstraße 1 wieder sichtbar zu machen und als historisches Zeugnis der Öffentlichkeit zu präsentieren. Dieser Abschnitt wird aufgrund des derzeitigen Erschließungserfordernisses für die Grundstücke Possehlstraße 2 und Geniner Ufer 1-4 im derzeitigen Zustand erhalten bleiben. Im Rahmen einer ggf. späteren Überplanung des Abschnitts sind die denkmalpflegerischen Belange aufzugreifen und zu berücksichtigen.

Das gegenüberliegende Ufer der Kanal-Trave stellt mit zwei Treidelbrücken und dem alten Travearm einen relativ unveränderten Abschnitt des Kanals dar. Im Umfeld des Plangebiets sind zudem die Sachgesamtheit der Gasanstalt sowie Einzeldenkmale vorhanden.

Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 179/63 befindet sich eine bislang nicht erfasste, unterirdische Bunkeranlage. Eine detaillierte Prüfung des Bunkers ist aufgrund der bestehenden Bebauung nicht möglich, ein Erhalt wird nicht weiterverfolgt. Im Zuge des Abbruchs wird der Bunker dokumentiert. Der Abbruch ist nach § 12 DSchG S-H genehmigungspflichtig.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbebereichs „Lübecker Altstadt“. Vom Uferbereich der Kanal-Trave bestehen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Blickbeziehungen zum Lübecker Dom. Beeinträchtigende Störungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans 02.14.00 - Geniner Ufer / Welsbachstraße - und der zugehörigen 131. Änderung des Flächennutzungsplans i.W. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzung, sozialer Infrastruktur und Gewerbenutzungen auf den zur Verfügung stehenden Gewerbegrundstücken zwischen Possehlstraße und Bei der Gasanstalt geschaffen werden.

Mit den Bauleitplanverfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des gewerblich genutzten Bereichs i.W. zugunsten eines innenstadtnahen, urbanen Quartiers mit u.a. Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau,
- Umsetzung des über den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb gefundenen und im Nachgang überarbeiteten städtebaulichen Konzepts,
- Differenzierung des Wohnraumangebots: 40 % der Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohneigentum, 30 % der BGF für frei finanzierten Mietwohnungsbau und 30 % der BGF für öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- Integration erforderlicher sozialer Infrastruktur: Kleinkinderspielplätze auf den privaten Grundstücken, öffentlicher Kinderspielplatz, Spiel- und Aufenthaltsflächen für Jugendliche unter Einbeziehung des Geniner Ufers, fünfgruppige Kindertageseinrichtung, dreizügige Grundschule zzgl. Sporthalle sowie eine weitere zweizügige Grundschule,

- Ausreichender Abstand zwischen Störfallbetrieb und schutzbedürftigen Nutzungen,
- Berücksichtigung ökologischer, klimaschützender, lärmschützender und entwässerungstechnischer Belange,
- Berücksichtigung der Bedeutung des Geniner Ufers mit (Rad-)Wanderweg entlang der Kanal-Trave für die Naherholung durch landschaftsgerechte Aufwertung,
- Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen und -vernetzungen zur Durchwegung des Plangebiets und Anbindung an das Umfeld,
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Quartiers,
- Aufweitung/Umgestaltung der Welsbachstraße.

5. Inhalt der Planung / Städtebauliches Konzept

5.1 Wettbewerbsergebnis 2018

Für das städtebauliche Konzept wurde 2018 ein Städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb ausgelobt. Als städtebauliches Motiv des Siegerentwurfes (siehe Anhang 1) wurde ein Mäander gewählt. Geplant ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit variierender Geschossigkeit. Als Reaktion auf das Behördenhochhaus ist eine viergeschossige Bebauung zzgl. Staffelgeschoss an der Welsbachstraße vorgesehen, die sich zur Trave hin zu einer dreigeschossigen Bebauung zzgl. Staffelgeschoss abstuft. An der Trave bilden ein sieben- und ein sechsgeschossiges Gebäude Hochpunkte aus.

Der Entwurf sieht die Errichtung von rd. 650 Wohneinheiten mit einer Geschossfläche (BGF) von 69.550 qm auf einer Bruttowohnbaulandfläche von 64.700 qm vor. 40 % der Geschossfläche besteht aus Eigentumswohnungen, 30 % aus frei finanzierten und aus 30 % öffentlich geförderten Mietwohnungen, so dass eine Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen gewährleistet ist.

Die benötigte dreizügige Grundschule und fünfzügige Kindertageseinrichtung wurden im nordöstlichen Bereich am Geniner Ufer angesiedelt.

Der südliche Bereich entlang der Straße Bei der Gasanstalt wurde nur als Ideenteil überplant, da sich die Flächen im Einzugsbereich eines Störfallbetriebes befinden und Wohnen bzw. sensible Nutzungen an dieser Stelle nicht umgesetzt werden können. Sollte der Betrieb seine Nutzung aufgeben oder sich verlagern, kann eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts in diesem Bereich unter den neuen Rahmenbedingungen geprüft werden.

Das Plangebiet wird über die Welsbachstraße erschlossen. Die interne Erschließung erfolgt über fünf stichförmige Erschließungsstraßen mit Wendehammer. Vier Stichstraßen sind für den regulären Pkw-Verkehr vorgesehen und mit Besucherparkplätzen ausgestattet. Weitere Besucherparkplätze sind in der Welsbachstraße vorgesehen. Der mittlere Erschließungsstich wird als verkehrsberuhigte Quartiersmitte ausgebildet. In diesem Bereich, sowie im Bereich der Schule / Kindertageseinrichtung, werden die Stiche als Fuß-/Radweg bis zum Geniner Ufer verlängert.

Unter den geplanten Gebäuden werden Bewohnerstellplätze in Tiefgaragen realisiert.

Das Geniner Ufer wird als Uferpromenade ausgestaltet und dient vorrangig dem Fuß- und Radverkehr. Im Wohnquartier selbst werden vielfältige Wegebeziehungen zwischen den Stichstraßen sowie zur Uferpromade hergestellt.

Mit der Mäanderstruktur werden der Trave zugewandte Grün- und Freiräume herausgebildet. In den Freiräumen sind kleine Quartiersspielplätze sowie ein großer öffentlicher Spielplatz am Kopfende der verkehrsberuhigten Quartiersmitte geplant.

Die Übergänge vom Wohnquartier zum Geniner Ufer stellen sich als „harte, steinerne Kanten“ im Bereich der Gebäudeköpfe sowie als weiche, grüne Zwischenräume mit landschaftsarchitektonischer Modellierung dar.

Durch Begrünung der Tiefgaragen und Dachbegrünungen soll ein Beitrag zur Verbesserung der Regenwasserwirtschaft geleistet werden.

Die Sichtbeziehungen vom Uferbereich der Kanal-Trave entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zum Lübecker Dom werden durch das neue Wohnquartier nicht eingeschränkt. Durch eine höhere Bebauung entlang der Welsbachstraße werden Sichtbeziehungen aus dem Straßenraum auf die Lübecker Altstadt voraussichtlich vollständig verbaut. Da diese Blickachse im Bestand bereits eingeschränkt ist, wird dieser Belang in der Abwägung gegenüber dem Erfordernis Wohnraum zu schaffen zurückgestellt.

5.2 Städtebauliches Konzept 2021

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept überarbeitetet und bildet vom Grundsatz die Grundlage für das Bebauungsplan-Verfahren. Die wesentlichen Änderungen werden im Weiteren dargelegt.

Die Umsetzung des neuen Wohnquartiers soll voraussichtlich in zwei Bauabschnitten erfolgen. Der erste Bauabschnitt umfasst den Neubau von Wohnungen und die Flächen der Grundschule, Kindertageseinrichtung und der Sporthalle sowie einen öffentlichen Spielplatz. Im zweiten Bauabschnitt sind Wohnnutzungen und wohnverträgliches Gewerbe vorgesehen.

Gegenüber dem Wettbewerbsergebnis wurden die Flächen privater Dritter im Nordosten des Gebiets (Geniner Ufer 1-4) nicht mehr in die wohnbauliche Entwicklung einbezogen; eine Aufgabe der derzeitigen Nutzungen ist in naher Zukunft nicht vorgesehen. Der Bestand wird im Bebauungsplan gesichert. Sofern perspektivisch die gewerbliche Nutzung aufgegeben werden sollte, ist eine Weiterentwicklung des Wohngebiets in Abstimmung mit den Eigentümern als 3. Bauabschnitt denkbar. Die perspektivische Erschließung dieser Grundstücke durch das Quartier wird jedoch bereits im aktuellen Konzept vorgehalten.

Die Grundschule, Kindertageseinrichtung und Sporthalle werden unmittelbar im Anschluss an den Stellplatz des Behördenhochhauses am Quartierseingang verortet.

Bei der Grundschule handelt es sich um eine dreigeschossige Modulschule. Aufgrund deren vorgegebenen Abmessung, des auf dem Grundprinzip des städtebaulichen Entwurfs vorgegebenen Grundstückszuschnitts und der ausgehandelten Grundstücksgröße werden die Kindertageseinrichtung und die Sporthalle „gestapelt“. Erste Planungsüberlegungen sehen vor, dass die Kindertageseinrichtung auf dem Dach der Sporthalle errichtet wird.

Die Mäanderstruktur des Siegerentwurfs wird beibehalten. Die Geschossigkeit verändert sich nur gering. Als städtebaulicher Akzent wird ein dritter Hochpunkt am Ufer der Kanal-Trave mit sechs Geschossen zugestanden.

Die BGF bemisst rund 60.500 qm. Die Reduzierung der Fläche, die für den Wohnungsbau zur Verfügung steht, ist der bestandsorientierten Überplanung der Grundstücke Geniner Ufer 1 bis 4 sowie einer Teilfläche des Grundstücks Bei der Gasanstalt 22 geschuldet.

Das Erschließungsprinzip wird um eine Stichstraße reduziert. Die Grundstücke Geniner Ufer 1 bis 4 werden weiterhin über die Straße Geniner Ufer erschlossen. Jedoch erfolgt die Zufahrt auf das Geniner Ufer nunmehr über die erste Stichstraße (Planstraße 1) entlang der Schule, die als einziger Stich bis zum Geniner Ufer verlängert wird, solange die gewerbliche Nutzung besteht. Weitgehende Umgestaltungsmöglichkeiten des Geniner Ufers zugunsten eines gesteigerten Naherholungs- und Freizeitwerts sind hierdurch möglich.

Werden die Grundstücke Geniner Ufer 1 bis 4 ggf. langfristig in die Gebietsentwicklung einbezogen (3. Bauabschnitt), erfolgt die Erschließung ebenfalls über die Planstraße 1. Das Geniner Ufer wird dann vordergründig als Fuß- und Fahrradweg ausgebaut.

Die Flächen entlang der Straße Bei der Gasanstalt werden bestandsorientiert gesichert, wobei gleichzeitig Entwicklungsperspektiven eröffnet werden.

Aufgrund der Maßnahmen zum Hochwasserschutz wird die Bebauung auf einem Niveau von mindestens NHH +3,50 m realisiert. Daraus ergibt sich ein Topografiesprung zwischen der öffentlichen Freifläche des Geniner Ufers und den Terrassen der Gebäude sowie den privaten Innenhöfen.

Die Bereiche zwischen den Wohngebäuden (Gartenhöfe) öffnen sich in Richtung Geniner Ufer, so dass fast alle Wohnungen im Quartier einen Blick auf das Wasser erhalten. Zudem bieten sie Platz für wohnungsnahes Kleinkinderspielen sowie Sitz- und Aufenthaltsangebote für die Anwohnenden. Mäandrierende Wege führen in Richtung Kanal-Trave. Das Gelände fällt in Richtung Geniner Ufer von 5,90 bzw. 5,20 m üNHN bis auf eine Höhe von ca. 1,80 m üNHN im Bereich der Uferpromenade. Der Übergang der gemeinschaftlichen (halböffentlichen) Flächen in die öffentlichen Freiflächen erfolgt fließend. In den öffentlichen Freiflächen entstehen zwei größere, öffentliche Spielbereiche:

- Spielplatz im Bereich des mittleren Gartenhofs, mit Angeboten für jüngere Altersgruppen;
- Spielplatz/ Bereich mit Bewegungsangeboten in Verlängerung der Gemeinbedarfsflächen mit z.B. sportiven Angeboten für Jugendliche und Erwachsene und mit Möglichkeiten zum Aufenthalt i.S. eines urbanen Stadtplatzes.

5.3 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	ca.	121.015 qm
davon:		
Allgemeine Wohngebiete	ca.	23.000 qm
Gewerbegebiet	ca.	9.540 qm
Urbane Gebiete	ca.	24.840 qm
Flächen für Gemeinbedarf	ca.	17.800 qm
Öffentliche Grünflächen (inkl. Spielplatz)	ca.	19.200 qm
Verkehrsflächen	ca.	21.950 qm
Versorgungsflächen	ca.	4.685 qm

5.4 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.4.1 Art der baulichen Nutzung

Basierend auf den Planungszielen (siehe Punkt 4) und dem städtebaulichen Konzept (siehe Punkte 5.1 und 5.2) wird das Plangebiet nach seiner Art und der darin zulässigen Nutzungen so gegliedert, dass ein konfliktfreies Nebeneinander der unterschiedlichen Nutzungen zu erwarten ist, eine Wohnnutzung im geplanten Umfang ermöglicht wird aber gleichzeitig Spielräume für städtebaulich wünschenswerte Funktionsmischungen verbleiben. Dabei gilt es unter Berücksichtigung des Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme gleichermaßen dem Schutzbedürfnis der neuen Wohnnutzungen wie auch dem Bedürfnis der vorhandenen Gewerbebetriebe nach einem Fortbestand der ausgeübten Nutzungen Rechnung zu tragen.

a) Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Das neue Quartier soll im Wesentlichen durch Wohnen geprägt sein. Während entlang der Welsbachstraße und im Süden auch gewerbliche und ergänzende, wohnverträgliche Nutzungen gewünscht sind, eignet sich der zum Geniner Ufer orientierte und von den Immissionsorten abgewandte Teil für die Konzentration von Wohnnutzung. Deshalb wird der überwiegende Teil der umgenutzten Flächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die in Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden als mit dem angestrebten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen. Ferienwohnungen i.S. des § 13a BauNVO gehören zu sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben bzw. zu Betrieben des Beherbergungsgewerbes und sind ebenfalls ausgeschlossen. Der Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben trägt dazu bei, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung zweckentfremdet werden.

Dieses eingrenzende Nutzungsspektrum dient neben der Schaffung des dringend benötigten Wohnraums zudem einer Reduzierung von Besucher- und Lieferverkehren. Zudem haben die genannten Nutzungen andere Flächen-, Grundriss- und hochbaulichen Bedarfe und Anforderungen, die mit dem Bebauungskonzept nicht vereinbar sind. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO können nur zugelassen werden, sofern von ihnen eben kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht. Somit wird die Wohnnutzung von störenden Besucherverkehren und damit zusammenhängenden Immissionen weitgehend geschützt.

<u>Barrierefreie Wohnbebauung</u>

Gemäß § 52 der Landesbauordnung müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten die Wohnungen mindestens eines Geschosses oder in entsprechender Zahl in mehreren Geschossen barrierefrei erreichbar und für die Benutzung mit Rollstuhl geeignet sein.

<u>Berücksichtigung einer 30 %-Quote für geförderten Wohnungsbau</u>

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2016 ist bei der Entwicklung von neuen Wohngebieten ein Anteil von 30 % der Geschossfläche im Geschosswohnungsbau, die sich im Gesamtplangebiet ergibt, für den geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg vorzusehen. Dieser Beschluss war Grundlage für den Aufstellungsbeschluss. Mittlerweile wurde die Förderkulisse erweitert. Im städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB mit der Ent-

wicklungsgesellschaft werden zzgl. zum 1. Förderweg nunmehr auch die Umsetzung des 2. und 3. Förderwegs gesichert. Für die Fertigstellung werden Fristen vereinbart.

Im Sinne einer ausgewogenen Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen wird zudem vertraglich gesichert, dass mindestens 30 % der Geschossfläche im Geschosswohnungsbau als Mietwohnungen ohne Mietpreisbindung errichtet werden müssen. Dieser Anteil ist für mindestens 25 Jahre kontinuierlich sicherzustellen. Erst nach Ablauf dieses Zeitraums ist eine Eigennutzung der Wohnung zulässig.

b) Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO (MU)

Es ist städtebaulich gewünscht und Ziel der Planung, im südlichen und westlichen Teil des Plangebiets gemischte Nutzungen zu entwickeln. Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen entlang der Straße Bei der Gasanstalt sollen erhalten und weiterentwickelt werden können.

Die in der BauNVO 2017 neu eingeführte Kategorie des Urbanen Gebietes (MU) nach § 6a BauNVO orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur an einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO 2017. Im Gegensatz zum Mischgebiet ist eine gleichgewichtige Verteilung der Nutzungen in einem Urbanen Gebiet nicht erforderlich, sodass eine flexible Nutzungsmischung mit Wohnungen und Gewerbe ermöglicht wird.

Durch die Festsetzung eines Urbanen Gebiets soll sich eine städtebauliche Funktionsmischung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ergeben. Südlich der Planstraße 4 sowie entlang der Welsbachstraße sollen zwar überwiegend Wohnungen, jedoch auch gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden bzw. sind im Bestand vorhanden. Die Gliederung des Plangebiets schafft einen verträglichen Übergang von den südlich der Straße Bei der Gasanstalt angrenzenden Gewerbegebieten zum neu geplanten (Wohn)Quartier und bereitet ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe vor. Gemäß dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme müssen hierbei Wohnen und Gewerbe gleichermaßen Einschränkungen hinsichtlich möglicher Emissionen (des Gewerbes) bzw. der Immissionsbelastung (für das neue Wohnen) in Kauf nehmen.

Da sowohl die nördlich an das Urbane Gebiet angrenzenden Quartiersbereiche als auch wesentliche Teilbereiche innerhalb des Urbanen Gebiets durch Wohnen geprägt sind, sollen vorsorglich bestimmte gewerbliche Nutzungen, die in einem Urbanen Gebiet nach § 6a BauNVO ansonsten allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig wären und aus städtebaulichen Gründen hier nicht gewollt sind, ausgeschlossen werden.

Der Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben trägt dazu bei, dass die zulässigen Wohnungen sowie auch die gewerblichen Nutzungen und Handwerksbetriebe dauerhaft zur Verfügung stehen und nicht durch finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung zweckentfremdet werden.

Eine Etablierung von Spielhallen, Wettbüros, Bordellen und ähnlichen Betrieben soll in der Randlage zum Wohnen ausgeschlossen werden und eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Diese Betriebe erzielen häufig einen hohen Umsatz je Quadratmeter Mietfläche und hohe Gewinnmargen, so dass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen. Die bekannten negativen Begleiterscheinungen (Image, aggressive Werbung, „trading down“-Effekt) würden einer gewünschten städtebaulichen Aufwertung entgegenlaufen und die Entwicklung des Gebiets gefährden. Außerdem geht mit solchen Betrieben ein unerwünschter zusätzli-

cher Kraftfahrzeugs- und Publikumsverkehr - insbesondere in den Abend- und Nachtstunden – einher, der einer verträglichen Nachbarschaft entgegensteht.

Wie im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die ausnahmsweisen zulässigen Tankstellen generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung gefährden könnten.

Darüber hinaus wird das Urbane Gebiet bezüglich seiner Nutzung wie folgt gegliedert:

Die nach § 6a BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe werden in den Teilgebieten MU 1 und MU 2 hinsichtlich ihres Sortiments und der Größenordnung der Verkaufsfläche reglementiert. Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt insgesamt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder Sonderstandorte gemäß Einzelhandelskonzept der Hansestadt Lübeck. Ein solitärer Nahversorgungsstandort ist nur in unterversorgten, städtebaulich integrierten Lagen zulässig, sofern von diesem keine Auswirkungen auf angrenzende Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Diese Bedingungen sind hier nicht erfüllt. Zudem ist die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Vollsortimenters oder Discounters erforderliche Mantelbevölkerung im Nahbereich nicht gegeben. Das Gebiet ist über den solitären Nahversorgungsstandort an der Kronsforder Allee sowie den Sonderstandort Berliner Straße versorgt. Aufgrund der geplanten Wohnnutzungen ist die ergänzende Entwicklung eines Grundangebotes für diesen Standort denkbar. Demgemäß sind hier Nahversorgungsläden mit einer Verkaufsfläche von ca. 400 qm zulässig. Diese Nahversorgungsläden verfügen nur über ein eingeschränktes Sortiment an Frischwaren und Non-Food Artikeln, bieten aber bereits ein breites Angebot an nahversorgungsrelevanten Sortimenten an.

Bei Ansiedlung großflächigerer Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet bestünde die Gefahr von Leerständen bestehender Einzelhandelsflächen und einer Verödung des vorhandenen Stadtteilzentrums.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe i.S. des § 13 BauNVO können wie im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen eben kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht. Hierdurch wird die benachbarte Wohnnutzung von störenden Besucherverkehren und damit zusammenhängenden Immissionen weitgehend geschützt. Diese Nutzungen sollen sich entlang der Welsbachstraße konzentrieren.

Zum südwestlich des Plangebiets gelegenen Störfallbetrieb wurde gutachterlich ein Mindestabstand zwischen der Grundstücksgrenze des betreffenden Betriebsbereichs und schutzwürdigen Nutzungen von 60 m (angemessener Sicherheitsabstand R_{AS}) ermittelt. Innerhalb dieses Abstands werden bestimmte Nutzungen, Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen nach § 9 Abs. 2c BauGB abhängig von ihrer Schutzwürdigkeit ausgeschlossen, um die die Auswirkungen im Fall eines möglichen Störfalls zu mindern. Die sich außerhalb des 60 m-Radius befindliche Teilfläche im Nordwesten wird in das MU 3 einbezogen, da aufgrund von Zuschnitt und Lage eine separate Entwicklung nicht möglich ist. Dieser Ausschluss dient nicht ausschließlich dem Schutz von den sich im Umfeld des Betriebsbereichs aufhaltenden Menschen, sondern berücksichtigt ebenfalls den Erhalt und künftige Erweiterungsmöglichkeiten des innerhalb des Betriebsbereichs ansässigen Betriebs.

Aufgrund der im Falle eines Störfalls durch ggf. austretende Quecksilberdämpfe, Rauchgase brennender Lithiumknopfzellen und Wärmestrahlung bei Treibstoffbränden werden Wohnungen ausgeschlossen, da sie ausschließlich oder überwiegend dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen.

Zudem werden öffentlich genutzte Räume und Anlagen sowie Gebäude, Räume und Anlagen mit Publikumsverkehr ausgeschlossen, wenn in diesen nicht nur gelegentlich Besucher empfangen werden, die der zu besuchenden Person zuzuordnen sind. Dazu zählen u.a. Räume, Gebäude oder Anlagen mit einem unbegrenzten und/ oder wechselnden Nutzerkreis, der nicht von vornherein feststeht und der anders als die ständigen Nutzer eines Gebäudes nicht auf einen Störfall (Alarmierungsfall) vorbereitet und in das richtige Verhalten eingewiesen werden kann. Zudem sind Gebäude oder Anlagen ausgeschlossen, die besonders sensible Nutzergruppen, die im Notfall ggf. schwer zu organisieren sind (kranke und verletzte Menschen, Kinder, Senioren) beherbergen. Besucher, die der Obhut der zu besuchenden Person unterstehen, können im Alarmierungsfall hinsichtlich des erforderlichen und richtigen Verhaltens angehalten und so geschützt werden.

c) Gewerbegebiete (GE)

Auf den nordöstlichen Grundstücken Geniner Ufer 1 bis 4 sollen die dort im Bestand befindlichen Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert werden (siehe Punkt 5.2).

Um städtebauliche Spannungen zwischen dem bestehenden Gewerbe und den künftig angrenzenden Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen zu vermeiden, sind zukünftig jedoch nur noch gewerbliche Nutzungen zulässig, die mit der geplanten Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung vereinbar sind (siehe hierzu auch Punkt 5.7.1 Lärmimmissionen). Dementsprechend wird das zulässige Nutzungsspektrum wie folgt eingeschränkt:

<u>Selbständige Lagerplätze sowie bauliche Anlagen zur Lagerung von (Bau-)Stoffen und Materialien</u>

Selbständige Lagerplätze, die in keinem räumlichen Zusammenhang zu einem Gewerbebetrieb stehen sowie bauliche Anlagen zur Lagerung von (Bau-)Stoffen und Materialien werden ausgeschlossen, da sie das Orts- und Landschaftsbild regelmäßig nachteilig beeinträchtigen. Diese nachteiligen Wirkungen auf die Umgebung sind nicht mit der unmittelbaren Nachbarschaft zum Freibereich des Geniner Ufers als Naherholungsbereich sowie mit dem geplanten Wohnquartier vereinbar.

Die Zulässigkeit von Lagerhäusern wird dagegen als unproblematisch bewertet, da sie nur geringfügig Immissionen verursachen und auch sonst kaum störend wirken.

<u>Speditions- und Logistikbetriebe</u>

Speditions- und Logistikbetriebe bedeuten für die angrenzende Wohnnutzung eine erhebliche Verkehrs- und Lärmbelastung, die dem städtebaulichen Ziel eines hochwertigen und verkehrsberuhigten Quartiers widerspricht. Solche Betriebe sind zudem nicht mit der vorhandenen Erschließungssituation vereinbar.

<u>Groß- und Einzelhandelsbetriebe</u>

Groß- und Einzelhandelsbetriebe werden ausgeschlossen, um die Verdrängung von gewerblichen Nutzungen und Handwerksbetrieben im Gewerbegebiet zu verhindern und um die zentralen Versorgungsbereiche oder Sonderstandorte gemäß Einzelhandelskonzept der Hansestadt Lübeck zu schützen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans liegt insgesamt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche oder Sonderstandorte gemäß Einzelhandelskonzept der Hansestadt Lübeck. Ein solitärer Nahversorgungsstandort ist nur in unterversorgten, städtebaulich integrierten Lagen zulässig, sofern von diesem keine Auswirkungen auf angrenzende Versorgungsbereiche zu

erwarten sind. Diese Bedingungen sind hier nicht erfüllt. Zudem ist die für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Vollsortimenters oder Discounters erforderliche Mantelbevölkerung im Nahbereich nicht gegeben. Das Gebiet ist über den solitären Nahversorgungsstandort an der Kronsforder Allee sowie den Sonderstandort Berliner Straße versorgt.

Da für einige Branchen (z.B. Kfz-Handel, Handwerksbetriebe) der zugehörige Verkauf - auch als Dienstleistung verstanden - eine nicht unerhebliche Rolle spielen kann, wird dieser zugelassen, soweit er sich aus dem Betriebszusammenhang ergibt. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem eigentlichen Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufsfläche muss der Betriebsfläche des produzierenden Gewerbe- oder Handwerksbetriebes untergeordnet sein. Bei zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche entsprechend der „Lübecker Leitsätze“ des Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (2011) je Betrieb höchstens 100 qm betragen. Die zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimente sind dem Anhang 3 „Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck, hier: Lübecker Sortimentsliste, 04/2011“ zu entnehmen

Die 100 qm Begrenzung sichert die Hauptfunktion als gewerblicher Betrieb, da mit dieser Größenordnung eine Unterordnung zu Fachgeschäften (in den zentralen Versorgungsbereichen) gewährleistet und noch keine städtebaulich relevante Größenordnung erreicht wird.

Tankstellen

Mit Tankstellen sind i.d.R. erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastungen verbunden, sie erzeugen zudem Lichtimmissionen insbesondere in den Abend- und Nachtstunden und wirken sich negativ auf das Ortsbild aus. Durch die rückwärtige Lage der gewerblichen Flächen, der unmittelbar angrenzenden Kanal-Travel sowie der Erschließungssituation werden die ansonsten in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen aus den v.g. Gründen ausgeschlossen.

Der Ausschluss von eigenständigen Tankstellen ist vertretbar, weil sich in der näheren Umgebung des Plangebiets mehrere Tankstellen befinden. Eine diesbezügliche Versorgung der Bevölkerung ist somit gewährleistet.

Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist

Wie im Urbanen Gebiet (MU) werden die ausnahmsweisen zulässigen Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist ausgeschlossen, um eine städtebauliche Fehlentwicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, zu verhindern.

Zudem wird das Gewerbegebiet (GE) entsprechend der zulässigen Emissionskontingente (siehe Punkt 5.7.1) in die Teilgebiete GE 1 bis GE 3 gegliedert.

d) Flächen für den Gemeinbedarf

"Schule" und „Sozialen / sportlichen Zwecken dienende Gebäude"

Bei vollständiger Umsetzung der Planung generiert sich mit den Erfordernissen aus weiteren Projekten im Umfeld der Bedarf einer mindestens 2-zügigen Grundschule mit 200 Schülern sowie von 80 bis 90 Kita-Plätzen aufgeteilt in fünf Gruppen. Zudem wird eine (Schul-)Sporthalle benötigt. Zur Deckung dieser Bedarfe wird westlich des Behördenparkplatzes ein ca. 5.850 qm großes Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule" und „Sozialen/ sportlichen Zwecken dienenden Gebäuden" festgesetzt.

Der gewählte Standort in direkter Nähe zum geplanten Wohnquartier bietet kurze Wege für Eltern und Kinder zugleich. Durch die Lage am „Quartierseingang" und die direkte verkehrliche Erreichbarkeit über Possehl- und Welsbachstraße wird eine Beeinträchtigung der Wohnnutzung durch Bring- und Abholverkehre vermieden.

Darüber hinaus wurde 2023 auf dem Eckgrundstück Possehlstraße/Welsbachstraße (Flurstück 257) eine private Grundschule errichtet. Die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule" erfolgt somit bestandsorientiert. Die (Privat)Schule ergänzt den städtischen Schulstandort.

Öffentliche Verwaltungen

Auf den Flurstücken 255, 256 und 258 besteht bereits langjährig eine Stellplatzfläche für das Behördenhochhaus südlich der Welsbachstraße (u. a. Finanzamt und Polizeidirektion Lübeck). Durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen" soll diese Nutzung planungsrechtlich gesichert werden, um weiterhin die nach Bauordnungsrecht erforderlichen Stellplätze nachweisen zu können, aber auch perspektivisch eine Bebauung mit einem Verwaltungsgebäude zu ermöglichen.

e) Fläche für Versorgungsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung

Elektrizität

Die im Nordosten des Plangebiets vorhandenen (und bereits planungsrechtlich gesicherten) Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität dienen, sind auch zukünftig an dem Standort erforderlich und werden bestandsorientiert festgesetzt.

Pumpwerk Abwasser

Das nördlich an das Grundstück Geniner Ufer 1 angrenzende Pumpwerk mit angeschlossenem Schmutzwassersammler wird planungsrechtlich gesichert.

Da das bestehende Pumpwerk nicht für die neu anfallenden Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet bemessen ist, ist ein zusätzliches Pumpwerk erforderlich. Das Pumpwerk ist innerhalb der Wendeanlage der Planstraße 1 vorgesehen. Die Lage wurde erschließungstechnisch geprüft und mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt. Da das Pumpwerk in der öffentlich gewidmeten Verkehrsfläche liegt, kann auf die Bildung eines eigenen Grundstücks verzichtet werden. Um die Anlage des zusätzlich notwendigen und geplanten Pumpwerks innerhalb der Wendeanlage der Planstraße 1 zu verdeutlichen wird ein entsprechendes Symbol als Hinweis in der Planzeichnung des Bebauungsplans (Darstellung ohne Normcharakter) ergänzt. Das Pumpwerk muss jederzeit zu Wartungszwecken oder bei Störungen anfahrbar sein. Eine gesonderte Beschilderung o.ä. erfolgt jedoch nicht. Sollte die Anfahrbarkeit z.B. durch ordnungswidriges Parken beeinträchtigt werden, können vermehrt Kontrollen durch den Ordnungsdienst durchgeführt werden.

5.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

a) Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Urbanes Gebiet (MU), hier Teilgebiete MU 1 und MU 2

Um das städtebauliche Konzept mit differenzierten Gebäudestellungen und -höhen (siehe Punkt 5.2) planungsrechtlich zu sichern und die bauliche Dichte verträglich zu steuern, werden ergänzend zur Baukörperausweisung mittels Baugrenzen (siehe Punkt 5.4.2 c)) baukörperbezogene Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur Geschossfläche (GF), zur Zahl der Vollgeschosse sowie zur maximalen Gebäudehöhe getroffen.

Die Festsetzungen der Grundfläche (GR) sowie der Geschossfläche (GF) sind absolute Bestimmungsgrößen. Ihre Festsetzung kommt in Betracht, da innerhalb des Bebauungsplans die Fläche, auf die sich der absolute Maßbestimmungsfaktor bezieht, durch Baukörperfestsetzungen und baukörperähnliche Festsetzungen im Bebauungsplan eindeutig definiert wird. Die absolut festgesetzten, unabhängig von der Grundstücksgröße maßgebenden Geschoss- und Grundflächen wurden gewählt, da über eine spätere Grundstückseinteilung bisher noch keine Aussagen getroffen werden können. Die Gesamtsumme der Geschossfläche (GF) bildet die vertraglich vereinbarte Dichteobergrenze von 60.500 qm ab.

Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Flächen von Balkonen und Terrassen (soweit sie unmittelbar an Gebäude anschließen) einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan Überschreitungen der jeweils zulässigen GR durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 30 Prozent. Für die nordwestlichen Baufelder am Geniner Ufer (mit (A) in der Planzeichnung gekennzeichnet) wird eine Überschreitung um bis zu 60 Prozent zugelassen, um umlaufende, zur Kanal-Trave orientierte Terrassen zu ermöglichen. Durch die Festsetzung kann die jeweils festgesetzte GR durch die städtebaulich prägenden baulichen (Haupt)Anlagen ausgeschöpft werden und darf zusätzlich für untergeordnete Bauteile überschritten werden.

Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO in oberirdischen Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen. Somit finden auch mögliche Staffelgeschosse Berücksichtigung.

Zwar werden für das Allgemeine Wohngebiet sowie die Teilgebiete MU 1 und MU 2 keine Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt, diese lassen sich jedoch rechnerisch ermitteln.

- Im WA ergibt sich rechnerisch eine GRZ von etwa 0,34, im Teilgebiet MU 1 eine GRZ von etwa 0,49 und im MU 2 eine GRZ von etwa 0,31. Die Orientierungswerte für GRZ-Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 sowie für Urbane Gebiete von 0,8 werden damit jeweils deutlich unterschritten.

  Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 Prozent durch Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche reichen im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Teilgebieten MU 1 und MU 2 jedoch nicht aus, um die vorgesehenen Tiefgaragen und privaten Erschließungswege realisieren zu können. Daher wird in beiden Baugebieten eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche zu Gunsten der vorgenannten Anlagen bis zu einer sogenannten „Zweit-GRZ“ von 0,9 ermöglicht.

  Diese Überschreitung der GRZ-Dichteobergrenzen resultiert im Wesentlichen durch die Tiefgaragen inkl. angeschlossener Kellerräume. Diese ermöglichen eine städtebaulich

vorteilhafte Unterbringung der für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze. Oberirdische Stellplatzanlagen mit der damit verbundenen großflächigen Versiegelung hätten dagegen negative Beeinträchtigung des Ortsbilds und der Freiraumqualität zur Folge.

- Für das WA ergibt sich rechnerisch eine GFZ von etwa 1,33, im Teilgebiet MU 1 eine GFZ von etwa 2,23 und im Teilgebiet MU 2 eine GFZ von etwa 1,22. Die Orientierungswerte für GFZ-Obergrenzen nach § 17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 werden demnach im Allgemeinen Wohngebiet geringfügig überschritten. Im Zusammenhang mit der deutlichen Unterschreitung der GFZ-Orientierungswerte von 3,0 für Urbane Gebiete im MU 1 und MU 2 kann dieser Aspekt jedoch als städtebaulich vertretbar eingestuft werden.

  Darüber hinaus stellt die geplante Entwicklung eines Quartiers mit im Mittel rd. 650 Wohneinheiten einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck dar. In der Nähe zur Lübecker Innenstadt sowie in dem baulich stark vorgeprägten Gebiet wird eine verdichtete Bebauung auch vor dem Hintergrund der attraktiven Lage unmittelbar an der Kanal-Trave für vertretbar eingestuft. Die Abstandsflächen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein werden zudem eingehalten, so dass eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung gewährleistet wird. Insgesamt wird dem Gebot nach § 1a Abs. 2 BauGB zur „Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen“ und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Flächen nachgekommen und die Fläche entsprechend ausgenutzt, ohne sich städtebaulich negativ auszuwirken.

Urbanes Gebiet (MU), hier Teilgebiet MU 3

Die Grundflächenzahl (GRZ) für das Teilgebiet MU 3 wird mit 0,6 festgesetzt. Damit wird die gemäß § 17 BauNVO in Urbanen Gebieten zulässige bauliche Dichte nicht voll ausgeschöpft. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 stellt sicher, dass kein unangemessen hoher Anteil hochbaulicher Anlagen innerhalb des Teilgebiets MU 3 errichtet wird, der zu einer unverträglichen Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbebauung führt. Darüber hinaus wird ein aus städtebaulicher Sicht maßvoller Übergang zu den umliegenden Gewerbegebieten geschaffen.

Gewerbegebiet (GE)

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird aufgrund ggf. flächenintensiver Betriebserfordernisse und im Sinne einer flächensparenden Nutzung der vorhandenen Gewerbeflächen in dem vorgeprägten baulichen Umfeld bestandskonform weiterhin mit 0,8 als Obergrenze gemäß § 17 BauNVO festgesetzt.

Flächen für den Gemeinbedarf – “Schule“ und „Sozialen / sportlichen Zwecken dienende Gebäude“

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Fläche sind für Gemeinbedarfsflächen nicht erforderlich, da Gemeinbedarfsflächen keine Baugebiete sind, sondern eine selbstständige Art der Bodennutzung darstellen. Dennoch sollen sich die für das erforderliche Raumprogramm zweckmäßigen Baukörper am Quartierseingang in das Ortsbild einfügen. Dementsprechend wird die maximale Gebäudehöhe begrenzt. Die GRZ regelt zudem den Grad der Überbauung und ist bedarfsorientiert auf 0,4 begrenzt.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 Prozent durch Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO reicht für die erforderlichen Nebenanlagen (hier insbesondere die Schulhofflächen) auf der Fläche für

Gemeinbedarf „Schule und sozialen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen“ jedoch nicht aus. Daher darf die zulässige Grundfläche hier bis zu einer sogenannten „Zweit-GRZ“ von 0,8 überschritten werden.

Flächen für den Gemeinbedarf – öffentliche Verwaltungen

Auf diesem Grundstück wird die bestehende Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert. Auch wenn derzeit seitens des Grundstückseigentümers keine weiteren Entwicklungsabsichten bestehen, wird eine perspektivische Bebauung mit einem Verwaltungsgebäude planungsrechtlich ermöglicht. Die Grundflächenzahl GRZ sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe orientieren sich an den benachbarten Flächen für den Gemeinbedarf und lassen ausreichend Entwicklungsspielraum zu. Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer sogenannten Zweit-GRZ von 0,8 ermöglicht die im Rahmen von Verwaltungsgebäuden notwendigen Stellplätze und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO.

Fläche für Versorgungsanlagen sowie die Abwasserbeseitigung

Zur Sicherung des Bestands wird die GRZ von 0,4 aus dem Bebauungsplan 02.67.01 für die Versorgungsfläche übernommen. Für das Pumpwerk kann aufgrund der geringen Flächengröße auf die Ausweisung einer GRZ verzichtet werden.

b) Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern und flach geneigten Dächern die Oberkante Dachhaut, bei sonstigen Dächern die OK First.

Überschreitungsmöglichkeiten der festgesetzten Gebäudehöhe zur Errichtung technisch notwendiger Anlagen werden zusätzlich geregelt (siehe Punkt 5.9.1).

Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Urbanes Gebiet (MU), hier Teilgebiete MU 1 und MU 2

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird mit Festsetzungen zur dritten Dimension (Anzahl Vollgeschosse, Höhe der Gebäude) die städtebaulich gewünschte höhenmäßige Abstufung der neuen Gebäude vorgegeben.

Die Festsetzungen zur Geschossigkeit beziehen sich auf Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO-SH) und gelten nicht für Dach-/ Staffelgeschosse. Ferner können Geschosse sehr unterschiedliche Höhen aufweisen. Einer städtebaulich unerwünschten, aber bauordnungsrechtlich ansonsten zulässigen Höhenentwicklung soll somit durch die Begrenzung der zulässigen Gesamtgebäudehöhe begegnet werden.

Da die Topografie des Geländes vom Geniner Ufer in Richtung Welsbachstraße ansteigt und zudem Aufhöhungen des Baugebietes aufgrund des Hochwasserschutzes erforderlich sind, wird als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen Normalhöhennull (üNHN) gewählt. Die Gebäudehöhen wurden auf die Ausführungsplanung abgestellt. Es können Baukörper mit Höhen zwischen rd. 12,0 m und rd. 24 m ü GOK entstehen.

Urbanes Gebiet, hier Teilgebiet MU 3

Um auch entlang der Straße Bei der Gasanstalt künftig mehr Entwicklungsspielraum zu gewährleisten, werden hier künftig Gebäude mit Höhen zwischen rd. 14,0 m und 18,5 m ü GOK zugelassen. Im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden MU 1 und MU 2, in dem auch Wohnbebauung zulässig ist, wird die Höhe abgestaffelt (rd. 6,0 m ü GOK), um die Verschattung der nördlich liegenden Gebäude zu reduzieren. . Zudem sind Gewerbehallen und Lagerhäuser mit ggf. geschlossenen Fassaden nur bis zu einer Höhe von rd. 9 m zulässig, um

die Nachbarschaft verträglich zu gestalten. Der zulässige Nutzungskatalog bietet dennoch ausreichend Entwicklungsspielraum und schränkt die Nutzung des MU 3 nicht unverhältnismäßig ein.

Gewerbegebiet (GE)

Die festgesetzten Gebäudehöhen von 15,0 m ü NHN (entspricht ca. 12,0 m ü GOK) orientieren sich am Bestand und der in solchen Gebieten üblichen Höhenentwicklung

Flächen für den Gemeinbedarf, Versorgungsfläche

Zwischen Possehlbrücke und Berliner Platz tritt die Bebauung – mit Ausnahme des Behördenhochhauses – eher zurück. Auf dem Eckgrundstück Possehlstraße/Welsbachstraße wird in Anlehnung an die Schulplanung künftig eine Bebauung mit ca. 12,0 m ü GOK festgesetzt.

Diese Maximalhöhe wird auf der Gemeinbedarfsfläche öffentliche Verwaltungen fortgeführt., Sie orientiert sich städtebaulich an den nördlich und östlich angrenzenden Flächen, so dass sich eine städtebaulich harmonische Höhenentwicklung der Gebäude ergibt.

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule und sozialen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude wird zwischen der Höhenentwicklung der östlich und westlich angrenzenden Gebäudehöhen vermittelt und eine maximale Gebäudehöhe von ca. 15,0 m ü GOK zugelassen. Diese sichert einen ausreichenden Entwicklungsspielraum für die Schule und die für den Schulbetrieb erforderliche Sporthalle (in gestapelter Form).

Auf der Versorgungsfläche wird eine Gesamtgebäudehöhe von 15,0 m ü NHN (ca. 9,0 m ü GOK) bestandskonform festgesetzt. Diese Höhe ist für derartige Technikgebäude ausreichend und sichert eine sinnvolle Abstufung der Bebauung an der Böschung zum Kanalufer.

c) Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Anordnung der Baukörper im Allgemeinen Wohngebiet sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen geregelt wird (siehe d)). Hier ist die Bauweise mittelbar festgelegt.

Im Gewerbegebiet, dem Urbanen Gebiet MU 3 sowie den Gemeinbedarfsflächen, in denen eine flächenmäßige Festsetzung der überbaubaren Flächen gewählt wurde wird ebenfalls auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, da die Festsetzung i.S. einer flexiblen Grundstücksausnutzung als unzweckmäßig und nicht erforderlich angesehen wird. Die landesrechtlichen Vorschriften über Abstände und Abstandsflächen sind zu berücksichtigen.

d) Überbaubare Grundstücksfläche

Allgemeines Wohngebiet (WA) sowie Urbanes Gebiet (MU), hier Teilgebiete MU 1 und MU 2

Zur Sicherung des städtebaulichen Konzepts (Punkt 5.2) werden die überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen baukörperbezogen definiert. Die gewählten Baufenster lassen trotzdem Spielraum für die Anordnung von Vor- und Rücksprüngen an den Gebäuden zu, die Begrenzung der baufeldbezogenen Grundfläche (s.o.) sowie der maximalen Gebäudetiefe verhindert jedoch eine vollständige Ausnutzung der Baufenster. Die maximal zulässigen Gebäudetiefen von 14 m ermöglichen eine flexible und wirtschaftliche Grundrissgestaltung für Wohnen. Die obersten Geschosse sollen i. W. gestalterisch als Staffelgeschosse ausgebildet werden. Deren Lage und Ausrichtung wird baukörperbezogen ebenfalls über Baugrenzen bestimmt.

Überschreitungen der Baugrenzen sind für Vordächer an den Hauszugängen möglich, so dass vor Witterung geschützte Eingangsbereiche geschaffen werden können. Die Überschreitung wird aufgrund einer beschränkten Anzahl an Hauseingängen und der nicht raumwirksamen Dimension als unkritisch beurteilt.

Überschreitungen der Baugrenzen für die Errichtung von Balkonen und Terrassen sollen zugunsten qualitativer Wohnräume zugelassen, aus stadtgestalterischen Gründen jedoch das Maß dieser beschränkt werden. An den Schmalseiten der Gebäude, die den quartiersquerenden Fußwegen zugeordnet sind, können Balkone als hervortretende Bauteile zu einer optischen Einengung führen und werden hier i.W. ausgeschlossen.

Gemäß der Planungsziele sind die privaten Stellplätze vollständig in Tiefgaragen bzw. Garagengeschossen vorgesehen. Oberirdische Kfz-Stellplätze (einschließlich Carports und Garagen) sind ausgeschlossen. Die Zu- und Ausfahrten für die Garagenebenen sind auch außerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass sich aus funktionalen Gründen Stellplätze und Nebenräume, wie Abstellräume, Technik- und Versorgungsflächen im Untergeschoss mischen. Diese Nebenräume sind somit auch innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig und nicht ausschließlich auf die durch Baugrenzen definierten überbaubare Grundstücksfläche begrenzt.

Urbanes Gebiet (MU), hier Teilgebiet MU 3 sowie Gewerbegebiet (GE)

In diesen Teilbereichen ist bereits Bestandsbebauung vorhanden. Die flächenmäßige Festsetzung der überbaubaren Fläche lässt auch für künftige (Ersatz)Bebauung maximale Flexibilität hinsichtlich der Anordnung der Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück zu. Im MU 3 wird zudem ein angemessener Abstand zur nordöstlich geplanten Bebauung gesichert. Im Südosten wird die Bauflucht entlang der Welsbachstraße aufgenommen.

Flächen für den Gemeinbedarf

Die durch Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen bieten ausreichend Spielräume für die bauliche Entwicklung, berücksichtigen vorhandene Gehölzbestände und sichern einheitliche Straßenfluchten für einen homogenen Straßenraumeindruck.

Fläche für Versorgungsanlagen

Die gewählten Baugrenzen basieren auf dem vorhandenen Gebäudebestand, lassen Pflanzungen entlang der Possehlstraße zu und gewähren ausreichend Abstand zu benachbarten Nutzungen sowie im Übergang zum nördlich angrenzenden Freiraum.

e) Nebenanlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Teilgebieten MU 1 und MU 2 sieht das freiraumplanerische Konzept begrünte Vorgartenzonen vor. Deshalb sind in diesen Bereichen nur Abstellanlagen für Fahrräder sowie Standplätze für Müllbehälter/Unterflurmüllsysteme zulässig.

Zudem spielt die fußläufige Durchwegung des Quartiers sowie die Gestaltung der Innenhofbereiche eine große Rolle für die Aufenthaltsqualität. Aus diesem Grund sollen die Durchgänge von den Planstraßen 1 bis 4 zu den Innenhofbereichen sowie die Innenhöfe selbst von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO freigehalten werden. Die Herstellung von Wegen und Plätzen sowie die Umsetzung von Kinderspielplätzen ist dadurch nicht eingeschränkt.

5.4.3 Festsetzung der Höhenlage

Da das Plangebiet teilweise unterhalb der hochwassersicheren Höhe liegt, ist es erforderlich, ein hochwassersicheres Höhenniveau von mindestens 3,50 m ü NHN innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen herzustellen (siehe Punkt 5.6). Da das Geniner Ufer nur eine Höhenlage von ca. 1,6 – 1,8 m ü NHN aufweist, ergibt sich ein Höhensprung zwischen der öffentlichen Grünfläche und den begrünten Innenhöfen. Zwischen diesen unterschiedlichen Höhen ist zu vermitteln, z.B. durch Geländemodulation mittels Wellen. Aus diesem Grund werden die geplanten Geländehöhen im Bereich der Innenhöfe, die in weiten Teilen von Tiefgaragen unterbaut werden können im Bebauungsplan festgesetzt sowie die Bestandshöhen am Geniner Ufer zur Information aufgenommen.

5.5 Erschließung

5.5.1 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Welsbachstraße und über die Straße Bei der Gasanstalt. Die Straßenverkehrsfläche der Welsbachstraße wird in Richtung des neuen Quartiers durch die Anordnung von öffentlichen Pkw-Parkplätzen sowie einem Fuß- und Radweg erweitert.

Die Verkehrserzeugung durch das neue Quartier und die Veränderungen im Bestand durch Wegfall des Gewerbegebiets wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht.

Der maßgebliche äußere Erschließungsknotenpunkt Possehlstraße / Welsbachstraße weist im Analysefall sowohl in der Morgen- wie Nachmittagsspitze eine befriedigende Verkehrsqualität von „C“ auf. Der maßgebliche weitere äußere Erschließungsknotenpunkt Geniner Straße / Bei der Gasanstalt weist im Analysefall in der Morgen- und Nachmittagsspitze ebenfalls eine befriedigende Verkehrsqualität „C“ auf.

Die unsignalisierten Knotenpunkte Bei der Gasanstalt / Welsbachstraße und Welsbachstraße / Hans-Böckler-Straße wickeln künftig zwar 90 % der Verkehrserzeugung aus dem Quartier ab, können aber weiterhin mit guten bis befriedigenden Verkehrsqualitäten betrieben werden, da aber die bisherigen Bestandfahrten mit erhöhten Lkw-Anteilen wegfallen. Der Berliner Platz weist bereits in der Analyse in der Morgen- und Nachmittagsspitze mangelhafte Verkehrsqualitäten auf. Da ein Großteil der zusätzlichen Verkehre aus und zum Plangebiet (ca. 75%) den Berliner Platz zu diesen Zeiten meiden können (alle Verkehre Richtung Zentrum und BAB), bleiben die zusätzlichen Belastungen für den Berliner Platz vertretbar.

Insgesamt betrachtet können selbst bei maximalen 700 Wohneinheiten alle zusätzlichen Kfz-Verkehre aus dem Quartier über die signalisierten Haupterschließungsknoten störungsfrei geführt werden, eine Umgestaltung der bestehenden Knotenpunkte ist nicht erforderlich.

Östlich des Plangebiets an der Welsbachstraße ist der Neubau der kooperativen regionalen Leitstelle am Standort der Feuerwache in der Welsbachstraße geplant. Die zukünftige Verkehrserzeugung wurde entsprechend berücksichtigt. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch den Neubau der Leitstelle erhöht die Verkehrserzeugung nur gering.

Innere Erschließung

Zur Erschließung des Quartiers sind vier öffentliche Stichstraßen (Planstraßen 1 bis 4) mit Wendeanlagen (21,0 m x 22,50 m) für ein 3-achsiges Müllfahrzeug (inkl. Überhang) vorgesehen.

Die Planstraßen 1 bis 4 mit einer Breite von 15,10 m sind wie folgt aufgeteilt: Fahrbahn mit zwei Fahrstreifen (5,50 m), beidseitig fahrbahnbegleitende Längsparkstreifen (2,30 m) mit Baumscheiben, Fahrradabstellanlagen und Unterflur-Müllsystemen und beidseitigen Fußwegen (2,50 m).

Die Planstraße 1 wird an das Geniner Ufer angeschlossen und dient so zudem der Anbindung des verbleibenden Gewerbes auf den Grundstücken Geniner Ufer 1 bis 4 sowie der Versorgungsfläche Elektrizität (Schwerlastverkehr). Die bislang gesicherten Zufahrtsrechte über das Geniner Ufer können ebenfalls hierüber abgewickelt werden.

Hierdurch reduziert sich die Erschließungsfunktion des Geniner Ufers auf das benötigte Minimum und bietet die Möglichkeit für eine attraktive Grüngestaltung. Ein Ausbau des Geniner Ufers östlich der Planstraße 1 ist derzeit nicht geplant, der verbleibende Teil des Geniner Ufers bleibt im jetzigen Zustand erhalten.

Das Geniner Ufer westlich der Planstraße 1 soll künftig primär nur noch als Fuß- und Radweg genutzt werden. Für diesen Teilabschnitt des Geniner Ufers wird ein Einziehungsverfahren erforderlich werden. Das Einziehungsverfahren ist im Ergebnis offen.

Über einen im nördlichen Bereich der Planstraße 1 abzweigenden Erschließungsstich werden ausschließlich Grundschule, Sporthalle sowie die Kita verkehrlich erschlossen. Daher wird diese Fläche als private Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von insgesamt 9,0 m (6,0 m Fahrbahn, 3,0 m Gehweg inkl. Rückenstütze und Beleuchtung und angrenzender Seitenbereiche) festgesetzt. Sollte das Gewerbe auf den Grundstücken Geniner Ufer 1 bis 4 langfristig aufgegeben werden wird die Erschließung dann ebenfalls hierüber abgewickelt, so dass das Geniner Ufer in Gänze ausschließlich dem Fuß-/ und Radverkehr vorbehalten sein wird.

Die Zu- und Abfahrten der Tiefgaragen mit insgesamt rd. 500 Stellplätzen befinden sich ausschließlich in den vier Planstraßen.

Während in der Welsbachstraße Tempo 50 angeordnet bleibt, ist für die Planstraßen 1 bis 4 ist Tempo 30 vorgesehen.

Fuß- und Radwegenetz

Für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen wird die Welsbachstraße aufgeweitet. Auf der Nordseite ist ein von der Fahrbahn getrennter Radweg geplant, der im Süden und Norden auf die Welsbachstraße versschwenkt und als Fahrrad-Schutzstreifen fortgeführt wird. Auf der Südseite wird der Radverkehr auf der Fahrbahn geführt. Gemäß Prognose des Gesamt DTV liegt die Belastung im Belastungsbereich I, bei dem Mischverkehr auf der Straße ohne flankierende Maßnahmen zulässig ist. Aufgrund der Rettungseinsätze der Feuer- und Rettungswache soll jedoch ein Fahrrad-Schutzstreifen mit einer Breite von 1,50 m eingerichtet werden. In den Planstraßen sind beidseitig Fußwege vorgesehen, der Radverkehr wird auf der Fahrbahn geführt.

Die fußläufigen Wegeverbindungen durch die grünen Wohnhöfe mit Anbindungen an das Geniner Ufer stellen ein Merkmal des städtebaulichen Konzepts dar, gewährleisten die Durchlässigkeit und Vernetzung des Quartiers mit dem Umfeld und werden als Gehrechte zugunsten

der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert (siehe Punkt 5.5.2). Barrierefreie Verbindungen zwischen Welsbachstraße und Geniner Ufer sind im Bereich der Planstraßen 1 und 3 gegeben.

Der vorhandene Fuß-/ Radweg auf dem Geniner Ufer wird analog des sich südwestlich des Plangebiets anschließenden Abschnitts zukünftig etwas weiter landseitig verlegt und 4,0 m breit ausgebaut. Durch die Verlegung erhalten die Bestandsbäume am Ufer bessere Lebensbedingungen und die Grünfläche zwischen Uferweg und Trave kann punktuell mit Aufenthaltsangeboten aufgewertet werden. Der Fuß- und Radweg im nordöstlichen Plangebiet (in Richtung Possehlbrücke) wird künftig entsprechend der Bestandssituation als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmmung „Fuß- und Radweg“ (F+R) festgesetzt.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Plangebiets entspricht derzeit den Mindesterschließungsvorgaben des 4. RNVP. Mit der Entwicklung des Plangebiets sind jedoch Bedienungslücken zu erwarten. Künftig wird das Gebiet in beide Richtungen durch die Linie 15 angedient, die Taktung wird verbessert. Im südwestlichen Abschnitt der Welsbachstraße ist ein neues Haltestellenpaar vorgesehen. Ebenso ist eine neue Haltestelle im südlichen Abschnitt der Straße Bei der Gasanstalt sowie die Verlegung der Haltstelle in der Possehlstraße erforderlich. Bau bzw. Verlegung der Haltestellen ist über den Erschließungsvertrag gesichert. Folgende vier neue Haltstellen sind geplant: in der Possehlstraße nördlich des Knotenpunkts Possehlstraße / Welsbachstraße, in der Welsbachstraße (West) für Richtungen Westen (Genin), in der Welsbachstraße (West) für Richtungen Osten (Innenstadt) und Bei der Gasanstalt in der Nähe zum Knotenunkt Geniner Straße.

Feuerwehr

In den Planstraßen 1-4 sowie an den Schmalseiten der Gebäude (fußläufige Durchgänge zu den Innenhöfen) können die Feuerwehraufstellflächen abgebildet werden. Die Gebäude an der Welsbachstraße werden über den Fuß- und Radweg angeleitert. Rettungseinsätze über das Geniner Ufer sind ausgeschlossen, die Innenhöfe müssen ebenfalls nicht von der Feuerwehr befahren werden.

Alternative Mobilitätsangebote

Alternative Mobilitätsangebote fördern die Veränderung eines Verkehrsverhaltens im Sinne einer nachhaltigen, MIV-reduzierten, umwelt- und sozialverträglichen Mobilität. Am Standort sollen daher zwei Car-Sharing-Stationen mit insgesamt vier Stellplätzen an der Welsbachstraße entstehen. Eine entsprechende Regelung zur Sicherstellung dieser Angebote erfolgt im städtebaulichen Vertrag. Zusätzlich werden entlang der Welsbachstraße bis zu vier E-Ladeplätze für Lastenräder vorgesehen.

Aufgrund der steigenden Zahl an Elektrofahrzeugen wird mit einer erhöhten Nachfrage an Lademöglichkeiten gerechnet. Für die Bewohner:innen des Quartiers sowie die Kita und Schulstellplätze werden aus gutachterlicher Sicht daher mindestens 2 Ladeplätze je 10 (Besucher)Parkplätze empfohlen. Nach derzeitiger Erschließungsplanung sind 1,65 Ladeplätze/ 10 Parkplätze vorgesehen. Gemäß GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) ist für einen potenziellen Ausbau der E-Mobilität jeder (private) Stellplatz mit der entsprechenden Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten.

5.5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen

Um die innere (private und öffentliche) Erschließung, aber auch die Befahrbarkeit von privaten Flächen für Rettungs- und Notfall-Kfz und die Ver- und Entsorgung sowie öffentliche

Wegeverbindungen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen innerhalb des Quartiers sicherzustellen, werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mehrere öffentlich für Fußgänger:innen nutzbare Wege vorgesehen, um die Durchlässigkeit des Quartiers und die Vernetzung zwischen Geniner Ufer und Welsbachstraße für die Öffentlichkeit zu gewährleisten. Im Bebauungsplan wird dementsprechend für diese Flächen ein Gehrecht (Fußgänger:innen) zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt (GFL 1).

Im Bereich des Geniner Ufers (öffentliche Grünfläche) ist der Schmutzwasserkanal als Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers gesichert.

Um die entsprechenden Trassen für den Verlauf von Notwasserwegen freizuhalten, werden entsprechend Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr festgesetzt (GFL 3).

Die Anfahrbarkeit der Leitungstrasse innerhalb der Grünfläche am Geniner Ufer wird über ein weiteres Geh- und Fahrrecht (GFL 4) zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger im Bereich des Uferweges gesichert. Dieses gilt auch für das Wasser- und Schifffahrtsamt zu Unterhaltungszwecken des Kanalufers.

5.5.3 Stellplätze, Tiefgaragen und öffentliche Besucherparkplätze

Für die privaten Pkw-Stellplätze wurde ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Kfz-Stellplätzen / WE für Eigentumswohnungen, 0,8 Kfz-Stellplätzen / WE für freifinanzierte Mietwohnungen und 0,3 Kfz-Stellplätzen / WE für geförderte Wohnungen (im Durchschnitt 0,73 Kfz-Stellplätze / WE) angenommen. Diese werden ausschließlich in privaten Tiefgaragen untergebracht.

Für Besucher sollen 0,15 Kfz-Stellplätze / WE oberirdisch vorgehalten werden. Diese werden in der Welsbachstraße und den vier Planstraßen verortet. Nach aktuellem Planungstand sind insgesamt knapp 100 Besucherparkplätze vorgesehen. Bei der Errichtung von 650 – 700 WE wird ein Schlüssel von 0,15 bzw. 0,14 erreicht. Aufgrund der umfangreichen Anforderungen an den öffentlichen Straßenraum (Parkplätze, Abstellanlagen für Fahrräder und Lastenräder, Baumpflanzungen, Bushaltestelle, Unterflurmüllsysteme) sowie der Bedarfe für die Feuerwehr wird ein knappes Unterschreiten in der Abwägung der Belange als vertretbar bewertet. Es besteht insgesamt ein Bedarf an zehn öffentlichen Behindertenparkplätzen im Straßenraum. Die genaue Verortung erfolgt im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung.

Für die KiTa (5 Gruppen, ca. 90 Kinder) und die Grundschule (3-zügig mit ca. 240 Kindern) sind ca. 20 Kfz-Stellplätze erforderlich. Diese Anzahl basiert auf den Vorgaben der 2019 geltenden LBO SH und dem damaligen Entwurf der Stellplatzsatzung der Hansestadt Lübeck, die sich nach der Anzahl der Schüler richteten und jeweils 1 Stellplatz/ 30 Schüler bzw. Kinder bei Kita und Schule und 1 Stellplatz/ 50 qm Hallenfläche vorsahen. Eine Doppelnutzung der Stellplätze für Schule und Sporthalle wurde als möglich angesehen, wenn die Vereine die Sporthalle nur außerhalb der Schulzeiten nutzen. Die geplante Anzahl von 20 Stellplätzen inkl. Stellplätze für Besuchende wird für die geplanten Nutzungen als ausreichend gewertet. Gesonderte Stellplätze für „Elterntaxis“ zur Kita und zur Grundschule werden nicht vorgehalten. Die Einrichtungen sind zu Fuß, mit dem Rad sowie dem ÖPNV gut erschlossen. Ansonsten müssen die Besucherparkplätze im Umfeld genutzt werden.

Es gelten für das Allgemeine Wohngebiet und die Teilgebiete MU 1 und MU 2 Vorgaben von einem Fahrradstellplatz je 1-Zimmer-Wohnung bis hin zu vier Fahrradstellplätze je 7-oder-mehr-Zimmer-Wohnung. Für die Gesamtanlage kann die Anzahl der Fahrradabstellanlagen aufgerundet werden. Zusätzlich sind 10 Prozent dieser privaten Fahrradabstellanlagen öf-

fentlich zugänglich im Bereich der Hauseingänge zur Tagesnutzung sowie für Besuchende vorzusehen. Es sind knapp 1.700 Fahrradabstellanlagen für die Wohnnutzung (inkl. 280 Fahrradabstellanlagen für Besuchende), ca. 90 für die KiTa sowie die Grundschule (Kita 20, Grundschule ca. 70) erforderlich. Der Nachweis der Kfz- und Fahrradstellplätze erfolgt im Rahmen des/der nachgelagerten Bauantragsverfahren.

5.5.4 Ver- und Entsorgung

Energie- und Trinkwasserversorgung, Telekommunikation

Die Trinkwasser- und Energieversorgung für das neue Quartier sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger. Anschlussleitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikation des geplanten Wohngebiets sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Welsbachstraße sowie der Straße Bei der Gasanstalt vorhanden. Im Rahmen der inneren Erschließungsplanung werden die Haupttrassen für die notwendigen Versorgungsleitungen festgelegt.

Löschwasserversorgung

Eine ausreichende Löschwasserversorgung unter Berücksichtigung des DVGW-Arbeitsblattes W-405 in der aktuellen Fassung ist herzustellen. Als ausreichend ist hier eine Löschwasserversorgung von 96 m^3/h über mindestens zwei Stunden anzusehen. Darüber hinaus und vom Bebauungsplan abweichend liegende Löschwasserbedarfe sind als Objektschutz durch die Bauherren nachzuweisen.

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser wird in das vorhandene, öffentliche Netz der Entsorgungsbetriebe eingeleitet. Die bestehenden Schmutzwasserkanäle wurden bei der Festsetzung von Leitungsrechten berücksichtigt und sind gemäß des Sielkatasters (Anhang 4) dargestellt. Im Bereich des Geniner Ufers (öffentliche Grünfläche) ist der Schmutzwasserkanal als Leitungsrecht (GFL 2) zugunsten des Ver- und Entsorgungsträgers gesichert. Zur Unterhaltung sind Wartungswege vorzusehen. Eine Bebauung bzw. Bepflanzung über den Leitungstrassen ist grundsätzlich nicht zulässig, jedoch kann ja Abstimmung mit den lokalen Entsorgungsbetrieben an drei Stellen im Übergangsbereich der Baugebiete zum Geniner Ufer von dieser Regelung abgewichen werden. In diesen Bereichen überlagern sich die GFL mit den Anpflanzgeboten (H1). Zu den Bestandsleitungen ist ein ausreichender Abstand zu gewährleisten, der mindestens eine Trassenbreite von 2,0 m ab Achsenmittelpunkt in beide Richtungen aufweist. Die Trassenbreite wird über das Leitungsrecht mit einer Breite von 4,0 m gesichert. Neu anzulegende Schmutzwassersiele sind in den jeweils erschließenden Planstraßen sowie der Welsbachstraße vorgesehen.

Regenwasserentsorgung

Aufgrund der Boden- und Grundwasserverhältnisse ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen im Allgemeinen Wohngebiet, den Urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sowie der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Sozialen/ sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ wird in einem neuen RW-Kanal gesammelt und über vorhandene oder neu zu errichtende Einleitstellen in die Kanal-Trave eingeleitet. Eine Behandlungsanlage vor den jeweiligen Einleitstellen ist nicht erforderlich.

Der vorhandene (Behörden-)Parkplatz inkl. die auf dieser Fläche zukünftig planungsrechtlich zulässige Bebauung, die neu errichtete Schule im Bereich Welsbachstraße/ Possehlstraße sowie die bestehende Versorgungsfläche werden in Abstimmung mit der unteren Wasserbe-

hörde im Konzept für die Ableitung des Oberflächenwassers (siehe Wasserwirtschaftlichen Begleitplan) nicht mit betrachtet. Die Ableitung des Niederschlagswassers aus den oben genannten Teilgebieten erfolgt über das vorhandene Netz. Die bestehenden Gewerbeflächen am Geniner Ufer und entlang der Straße Bei der Gasanstalt (Geniner Ufer 10, Bei der Gasanstalt 18-22) sowie die Welsbachstraße an sich werden ebenfalls nicht in die Betrachtung einbezogen, da hier keine Veränderungen stattfinden und die Entwässerung über die bereits vorhandene Einleitstelle Bei der Gasanstalt erfolgt. Sollten Veränderungen im Bestand durchgeführt werden, sind zusätzliche separate wasserwirtschaftliche Begleitpläne aufzustellen und ein Konzept zum Umgang mit dem zusätzlich anfallenden Regenwasser bei der Unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Der Wasserhaushalt ist gemäß der Richtlinie A-RW 1 gegenüber dem Referenzzustand (potenziell naturnaher Zustand) aufgrund der zukünftig versiegelten Flächen als deutlich geschädigt eingestuft. Zur Minimierung des Abflusses werden daher folgende Maßnahmen vorgesehen: Baumstandorte in den öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraßen und Welsbachstraße) erhalten Tiefbeete mit Notüberläufen, Oberflächenwassers aus den privaten Grundstücken wird in eine öffentliche Regenwasser-Kanalisation angeleitet, Dachflächen werden als Gründächer ausgebildet und Tiefgaragen werden mit einer Substratschicht versehen.

Gemäß dem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan kann das anfallende Oberflächenwasser im Falle von Regenereignissen, deren Intensität die Bemessungsregenspende übersteigt und von der RW-Kanalisation nicht aufgenommen kann, in die Trave überlaufen. Die Lage der hierfür konzipierten Notwasserwege auf den privaten Flächen wird im Bebauungsplan über die Festsetzung eines Leitungsrechts zugunsten der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr gesichert (GFL 3).

Abfallentsorgung

Hinsichtlich der Abfallentsorgung für das neue Quartier wurden die herkömmliche Abfallentsorgung und das Unterflur-Müllsystem untersucht und gegeneinander abgewogen. Der Flächenbedarf der herkömmlichen Abfallentsorgung steht bei Unterbringung in den Häusern in Konkurrenz zur Wohnfläche, führt in den Hausvorfeldern zu städtebaulich unerwünschten Situationen und beeinträchtigt an den Abholtagen die Nutzbarkeit der Fußwege. Daher sollen Unterflur-Müllsysteme zur Anwendung kommen.

In Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben wurden Standorte für Unterflurmüllsysteme festgelegt. Die Standorte sind innerhalb sogenannter „Baugebietsinseln“ (WA / MU) in der Straßenverkehrsfläche als Nebenanlagen für die Abfallentsorgung gemäß § 14 BauNVO vorgesehen. Durch die Ausweisung als Baugebiet können diese den privaten Bauflächen zugeordnet und die Müllentsorgung über die favorisierten Unterflurmüllsysteme entsprechend sichergestellt werden.

5.6 Maßnahmen zum Hochwasserschutz

Zum Schutz vor Überflutungen von Räumen, die dem Aufenthalt von Personen dienen bzw. dazu geeignet sind, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens + 3,5 m über Normalhöhennull (ü NHN) nicht unterschreiten. Da das Plangebiet unterhalb der hochwassersicheren Höhe von 3,50 m ü NHN gelegen ist, ist es erforderlich, Maßnahmen i. S. des Hochwasserschutzes zu treffen (siehe Punkt 2.3). Der Bebauungsplan setzt dementsprechend für Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) auf mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) fest.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Erdgeschossen und tiefer liegenden Geschossen (Keller/Garagengeschosse) keine wassergefährdenden Stoffe lagern dürfen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen sind. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu konzipieren, dass im Hochwasserfall keine Schädigungen eintreten können. Zur baulichen Sicherung der Keller- und Tiefgaragengeschosse ist daher die Verwendung von WU-Beton vorzusehen, um eine Wasserundurchlässigkeit sicherzustellen.

In diesem Zusammenhang wird zusätzlich darauf hingewiesen, dass die küstenschutzrechtlichen Bauverbotsregelungen für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) keine Anwendung findet, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlagen durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6LWG).

5.7 Immissionsschutz

5.7.1 Lärmimmissionen

Vorbemerkungen

Die schalltechnische Beurteilung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgt auf der Grundlage der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005, Beiblatt 1. Als Zielwerte für die städtebauliche Planung werden darin folgende schalltechnische Orientierungswerte angegeben:

- für Allgemeine Wohngebieten (WA): 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts
- für Urbane Gebiete (MU): 60 dB(A) tags und 50/45 dB(A) nachts
- für Gewerbegebiete (GE): 65 dB(A) tags und 55/50 dB(A) nachts

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten. Der höhere ist auf Verkehrsgeräuscheinwirkungen anzuwenden.

DIN 18005, Beiblatt 1 und auch die TA Lärm weisen keinen gesonderten Orientierungswert/Immissionsrichtwert für Schulen aus. Gemäß der Kommentierung zur TA Lärm kann, je nach den Umständen des Einzelfalls, ein Tages-Immissionsrichtwert von 55 dB(A) bis 60 dB(A) herangezogen werden. Aufgrund der räumlichen Lage der Flächen für Schulen und Kindertagesstätten im Übergangsbereich von Wohnen und Gewerbe sowie an stärker befahrenden Straßen wird für die Beurteilung ein Tages-Immissionsrichtwert von 60 dB(A) zugrunde gelegt, der dem Orientierungswert für Mischgebiete entspricht.

Für die Einwirkung von Gewerbegeräuschen entsprechen die Orientierungswerte der DIN 18005 weitgehend den Immissionsrichtwerten der TA Lärm. Lediglich der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete (MU) im Tagzeitraum liegt gemäß TA Lärm um 3 dB höher als der entsprechende Orientierungswert der DIN 18005. Soweit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete überschritten werden, werden, werden für die Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen ergänzend die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

Zur fachlichen Einordnung der ermittelten Lärmbelastung wurde aus der Rechtsprechung im Umgang mit Verkehrslärm außerdem der Schwellenwert herausgebildet, demnach bei einem Dauerschallpegel 70 dB(A) tags und 60 dB(A) eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ausgeschlossen werden kann. Ergänzend wird auf Ergebnisse der Lärmpegelforschung hinge-

wiesen die besagen, dass bereits ab einer Dauerbelastung (chronischer Lärmstress) von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts das Risiko von Herz-Kreislauferkrankungen steigt.

a) **Lärmwirkung auf die Umgebung**

Durch die Verkehrssteigerung des planinduzierten Zusatzverkehrs des Bebauungsplanes ergeben sich auf den relevanten Straßenabschnitten Pegelzunahmen von bis rd. 1 dB. Die Pegelerhöhung liegt im Bereich der Wahrnehmungsschwelle. Aufgrund der geringfügigen Pegelerhöhungen durch den planinduzierten Mehrverkehr sind diese nicht beurteilungsrelevant.

b) **Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet**

Sportlärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Stadions Buniamshof sowie der östlich der Possehlstraße gelegenen Sportanlagen der Lübecker Turnerschaft.

Bereits bei freier Schallausbreitung werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich. Auf eine fassadenbezogene Betrachtung wurde verzichtet.

Gewerbelärm

Für die Beurteilung des Gewerbelärms wurden die umliegenden Gewerbeflächen (flächenbezogene Schallleistungspegel), die Gewerbeflächen im Plangebiet (abgeleitete Emissionskontingente), die detailliert berücksichtigten Geräuschquellen des Behördenhochhauses und der Feuerwache 2 (Regelbetrieb) sowie die Behördenparkplätze (Welsbachstraße und Hans-Böckler-Straße) berücksichtigt.

Am Tage betragen die Beurteilungspegel auf Basis der Berechnungen mit freier Schallausbreitung im Plangebiet im Nahbereich des Einmündungsbereiches zwischen Welsbachstraße und der Straße Bei der Gasanstalt rund 59 dB(A) bis 60 dB(A). Da der betreffende Bereich aufgrund der hier angestrebten Nutzungsmischung als Urbanes Gebiet festgesetzt wird, werden sowohl der diesbezügliche Immissionsrichtwert der TA Lärm von 63 dB(A), als auch der Orientierungswert der DIN 18005 (Fassung Stand Juli 2023) von 60 dB(A) tags eingehalten

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen wird der zugehörige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) unterschritten. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ werden in einem Teilbereich Beurteilungspegel bis zu 58 dB(A) prognostiziert. Für Schulstandorte und vergleichbare Nutzungen werden aufgrund der Nachbarschaft zu angrenzenden Gewerbenutzungen die für Mischgebiete anzusetzenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zugrunde gelegt. Diese werden im vorliegenden Fall eingehalten. Da nach DIN 4109 an den lärmabgewandten Fassaden Pegelminderungen um bis zu 10 dB in Ansatz gebracht werden können, werden die ermittelten Maximalpegel auf den betreffenden Gebäudeseiten deutlich unterschritten.

In der Nachtzeit sind auf Basis der Berechnungen mit freier Schallausbreitung im Plangebiet Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten. In den Bereichen, die als Urbanes Gebiet festgesetzt werden, treten Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) auf.

Damit werden der zugehörige Immissionsrichtwert der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) um bis zu 5 dB überschritten.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) zu erwarten. Die Überschreitungen betragen bis zu 6 dB. Die fassadenbezogenen Beurteilungspegel zeigen, dass an den lärmabgewandten Fassaden die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ beträgt der maximale Beurteilungspegel rund 47 dB(A). Eine nächtliche Schutzbedürftigkeit ist für diese Bereiche nicht zu berücksichtigen. Die zur Beurteilung heranzuziehenden Tages-Immissionsrichtwerte von 55 bis 60 dB(A) wird deutlich unterschritten.

Aufgrund der Richtwertüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet erforderlich (siehe Lärmschutzmaßnahmen).

Eine Überschreitung der kurzzeitigen Geräuschspitzen durch die detailliert untersuchten gewerblichen Anlagen (Behördenhochhaus, Feuerwache 2) ist im Tagzeitraum nicht zu erwarten. In der Nachtzeit ist im Urbanen Gebiet durch den Betrieb der Feuerwache 2 eine Überschreitung des zugehörigen Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) um 5 dB zu erwarten. Die Höhe der Richtwertüberschreitung bewegt sich in einem vergleichbaren Rahmen wie die Überschreitungen der nächtlichen Beurteilungspegel in diesem Bereich.

Aufgrund der Richtwertüberschreitungen sind Schallschutzmaßnahmen für das Plangebiet erforderlich (siehe Lärmschutzmaßnahmen).

<u>Ergänzende Prüfung für die benachbarten Standorte von Feuerwehr und Polizei</u>

In der schalltechnischen Untersuchung wird die Geräuscheinwirkung der Feuerwehr und der Polizei mit dem Regelbetrieb untersucht. Dabei wird zwischen einem nächtlichen Notfalleinsatz (Ausrücken der Einsatzfahrzeuge) und dem regelmäßigen Betrieb auf den Grundstücksfreiflächen (Mitarbeiterstellplatz, Verkehr/Wiederkehren von Einsatzfahrzeugen, Waschen der Fahrzeuge) unterschieden. Der nächtliche Notfalleinsatz wird als ergänzende Prüfung im Sonderfall betrachtet. Aus den Regelungen der TA Lärm unter Nummer 3.2.2 „Ergänzende Prüfung im Sonderfall“ ergibt sich im vorliegenden Fall ein erweiterter Abwägungsspielraum.

Als besonders störend wird die durch das Martinshorn verursachte Geräuschspitze angesehen. Basierend auf einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahre 1988 (Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 2.04.1988, AZ: 7 C 33.87) gilt, dass der Spitzenpegel außen vor dem Fenster des maßgeblichen Immissionsortes den Wert von 95 dB(A) als Zumutbarkeitsschwelle nicht überschreiten sollte.

Eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle im Plangebiet hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen durch die Polizei ist nicht zu erwarten. Der Spitzenpegel außen vor dem Fenster des maßgeblichen Immissionsortes erreicht den Wert von 95 dB(A) als Zumutbarkeitsschwelle, wird jedoch nicht überschritten.

Bei der Feuerwehr ist eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle im Plangebiet hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen durch das Martinshorn zu erwarten. Der Spitzenpegel außen vor dem Fenster des maßgeblichen Immissionsortes überschreitet den Wert von 95 dB(A) als Zumutbarkeitsschwelle um bis zu 2 dB. Aufgrund der Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle sind Maßnahmen erforderlich. Als zielführende Maßnahme ist auch bei dem

geplanten Neubau der Feuerwache die Installation eine Ampelanlage mit Vorrangschaltung vorgesehen. Eine entsprechende Ampelanlage ist auch schon im Bestand vorhanden. Ergänzend werden kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem verbleibenden Betrieb im Sonderfall geprüft, wenn der Einsatz eines Martinshornes ausbleiben kann. Seitens GMHL wurde die Neuerrichtung einer Ampelanlage mit Vorrangschaltung für den Neubau der Feuerwache II mit integrierter Leitstelle bestätigt unter Bezugnahme auf die DIN 14092-1:2012-04 (Hinweis: Teil 1 der DIN 14092 beinhaltet die Planungsgrundlagen für Feuerwehrhäuser).

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 durch Verkehrsgeräuschimmissionen durch die relevanten Straßenabschnitte in Teilbereichen des Bebauungsplans überschritten werden. Vom Schiffsverkehr auf dem Elbe-Lübeck-Kanal gehen hingegen keine beurteilungsrelevanten Lärmbelästigungen aus.

In der lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan erfolgt die Ermittlung der Beurteilungspegel der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmission flächenhaft in den Immissionshöhen 2,00 m (Erdgeschoss) und 15,00 m über Gelände (höchstes zulässiges Geschoss mit der höchsten Lärmbelastung) bei freier Schallausbreitung. Für die Bereiche, in denen die konkret geplanten Gebäude mittels Baugrenzen in ihrer Lage bereits fixiert sind, erfolgt ergänzend die Prognose der Beurteilungspegel für die einzelnen Geschosse der geplanten Gebäude in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 sowie des Allgemeinem Wohngebiets (WA).

An den geplanten Gebäuden des Urbanen Gebietes (MU 1 und MU 2) werden tags an den zur Welsbachstraße ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel bis 63 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert für Urbane Gebiete (MU) von 60 dB(A) wird um bis zu 3 dB überschritten. An allen weiteren Fassaden des Urbanen Gebietes (MU) werden tags Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) prognostiziert. In der Nacht werden an den zur Welsbachstraße ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel bis zu 54 dB(A) erreicht. Der nächtliche Orientierungswert für Urbane Gebiete (MU) von 50 dB(A) wird um bis zu 4 dB überschritten. Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten der Gebäude werden hingegen die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Außenwänden unterschritten.

Am Tag werden an Fassaden der nordöstlich gelegenen Gebäude (angrenzend an die Planstraße 1) maximale Beurteilungspegel von 56 dB(A) prognostiziert. Der Tages-Orientierungswert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird hier somit nur auf einer kleinen Teilfläche geringfügig (um 1 dB(A)) überschritten. Im restlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird hingegen der Orientierungswert tags an allen Fassaden eingehalten. In der Nacht werden für die Fassaden der nordöstlich gelegenen Gebäude (angrenzend an die Planstraße 1) maximale Beurteilungspegel von 47 dB(A) ermittelt, so dass der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) auf Teilflächen um bis zu 2 dB überschritten wird.

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sind unabhängig von der Immissionshöhe innerhalb der Baugrenzen keine Überschreitungen des Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) am Tag 55 dB(A) in der Nacht zu erwarten.

Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen werden je nach Immissionshöhe tags Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) und in der Nacht Beurteilungspegel bis zu 62 dB(A) prognostiziert. In diesem Bereich sind jedoch keine schutzbedürftigen Räume vorhanden, sodass keine Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ mit einer Schutzbedürftigkeit analog zu einem Mischgebiet (MI) werden tags an der zur Possehlstraße gelegenen Baugrenze zwar maximale Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) prognostiziert, für die Beurteilung ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieser Wert nur für eine kleine Teilfläche und für eine Gebäudehöhe von 15,0 m ermittelt wurde, die planungsrechtlich auf der betreffenden Fläche gar nicht erreicht werden kann. Eine Überschreitung des für eine Gesundheitsgefährdung anzusetzenden Schwellenwertes von 70 dB(A) ist insofern nicht zu erwarten. Die deutliche Überschreitung des Orientierungswertes von 60 dB(A) ist hier unter Berücksichtigung der bereits erteilten Baugenehmigung auch deshalb in Kauf zu nehmen, da im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Nachweis zum hinreichenden Schallschutz der Außenbauteile gemäß DIN 4109 zu erbringen war. Durch die Anordnung von Teilen der Unterrichtsräume auf lärmabgewandten Gebäudeseiten kann für diese von einer Unterschreitung der für Mischgebiete anzusetzenden Orientierungswerte ausgegangen werden. Gleiches gilt für die Pausenflächen. Da das Schulgrundstücks nur am Tage (zwischen 6:00 und 22:00 Uhr) genutzt wird, sind die für den Nachtzeitraum ermittelten Pegel nicht beurteilungsrelevant.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie „Sozialen/ sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ mit analog zur oben genannten Schutzbedürftigkeit werden innerhalb der Baugrenzen unabhängig von der Immissionshöhe maximale Beurteilungspegel von tags 63 dB(A)) prognostiziert. Der Orientierungswert von tags 60 dB(A) wird zwar um bis zu 3 dB überschritten, die Überschreitungen können aber durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenwänden der Gebäude kompensiert werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass die ermittelten maximalen Beurteilungspegel auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten deutlich unterschritten werden.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ mit einer Schutzbedürftigkeit analog zu einem Mischgebiet (MI) werden tags innerhalb der Baugrenzen maximale Beurteilungspegel je nach Immissionshöhe von bis zu 65 dB(A) prognostiziert. Die Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB sind insofern hinnehmbar, da ein hinreichender Schallschutz von Büro- und sonstigen Aufenthaltsräumen durch bauliche und technische Maßnahmen am Gebäude sichergestellt werden kann. Aufgrund der Nutzung dieser Fläche ohne besondere Schutzbedürftigkeit für die Nachtzeit werden nachts ebenfalls die Tages-Immissionsrichtwerte zur Beurteilung zugrunde gelegt. In der Nacht werden innerhalb der Baugrenzen maximale Beurteilungspegel je nach Immissionshöhe von 56 dB(A) prognostiziert und der Orientierungswert damit um bis zu 4 dB unterschritten.

Im Teilgebiet MU 3 des Urbanen Gebiets werden innerhalb der Baugrenzen maximale Beurteilungspegel in dem am höchsten gelegenen Geschoss von tags bis zu 61 dB(A) und nachts bis zu 53 dB(A) ermittelt. Die Orientierungswerte für Urbane Gebiete (MU) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden damit um 1 dB bzw. 3 dB überschritten.

c) Maßnahmen zum Lärmschutz

Aufgrund der vorangehend dargelegten Überschreitungen der für die jeweiligen Baugebiete und Gemeinbedarfsflächen gemäß DIN 18005 anzusetzenden Orientierungswerte ist die Festsetzung von Maßnahmen zum Schallschutz für die betreffenden Flächen erforderlich.

Bei der Bewältigung von Lärmkonflikten in der Bauleitplanung ist zunächst der Trennungsgrundsatz (§ 50 BImSchG) zu beachten. Dieser kann durch ein Abrücken der Bebauung von der Lärmquelle oder die Anordnung lärmunempfindlicherer Nutzungen in der Nähe der Lärmquelle berücksichtigt werden. Da es sich um ein innerstädtisches Bauprojekt im Sinne

der Innenentwicklung in einem insbesondere durch angrenzende Gewerbeflächen vorbelasteten Gebiet handelt, kann der Trennungsgrundsatz hier nicht umgesetzt werden. Zur Gewährleistung eines hinreichenden Lärmschutzes für die im Plangebiet vorgesehenen Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Nutzungen sieht der Bebauungsplan umfängliche Maßnahmen zum baulichen und technischen Schallschutz vor.

Festsetzung von Emissionskontingenten für Gewerbegebiete

Um schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen zu vermeiden, werden für das Gewerbegebiet (GE) Emissionskontingente festgesetzt. Mittels einer Ortsbesichtigung, Betriebsbefragung und der Akteneinsicht für die einzelnen Betriebe wurden die entsprechenden Emissionskontingente für die einzelnen Betriebe abgeleitet. Eine Kontingentierung auf einen flächenbezogenen Schallleistungspegel L''_{WA} von tags 60 dB(A)/m² (nach DIN 18005 uneingeschränkte gewerbliche Nutzung) stellt für die Betriebe im Bestand und potentiell im Planungsgebiet anzusiedelnde Unternehmen keine Einschränkung des Betriebes dar.

Nachtbetrieb in größerem Rahmen (auch im Freien) ist unter schalltechnischen Gesichtspunkten auf Flächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von $L''_{WA} \geq 55$ dB(A)/qm möglich. Für das Gewerbegebiet (GE) werden für den Nachtzeitraum folgende Schalleistungspegel abgeleitet. Im Teilgebiet GE 1 wird mit 50 dB(A)/m² eine Einschränkung abgeleitet, die das Vorhandensein von Werkswohnungen auf den Nachbargrundstücken im Grundsatz berücksichtigt. In der Nacht wurde im Bestand durch den Betrieb keine Schallleistung erzeugt. Überschreitungen durch kurzzeitige Geräuschspitzen sind nicht zu erwarten. Im Teilgebiet GE 2 wird mit 45 dB(A)/m² eine Einschränkung in der Nacht abgeleitet. Im Nachtzeitraum wird der zulässige Schalleistungspegel durch die Fahrgeräusche und den Parkvorgang überschritten. Beim immissionsseitigen Vergleich an den für die Emissionskontingentierung vorgesehenen Immissionsorten wird jedoch eine Unterschreitung des Immissionskontingents festgestellt bzw. wird berücksichtigt, dass keine Immissionsorte mit einer erhöhten nächtlichen Schutzbedürftigkeit vorliegen. Im Teilgebiet GE 3 wird mit 40 dB(A)/qm eine Einschränkung abgeleitet, da sich hier ein Einfamilienhaus als Werkswohnung befindet und ein zugehöriger Gewerbebetrieb nicht angesiedelt ist. Der südlich benachbarte Behördenparkplatz ist dabei in den Berechnungen berücksichtigt, sodass keine daher resultierenden Einschränkungen zu erwarten sind, zumal die künftig zulässige Nutzung (z.B. Bürogebäude) geringe Auswirkungen aus schalltechnischer Sicht haben wird.

Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 07.12.2017 (BVerwG CN 7.16) dürfen Emissionskontingente auf Grundlage von § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO nur festgesetzt werden, wenn eine Gliederung in unterschiedliche Teilgebiete mit verschieden hohen Emissionskontingenten erfolgt.

Die Hansestadt Lübeck verfolgt das Ziel einer baugebietsübergreifenden Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 S. 2 BauNVO, durch die sichergestellt ist, dass neben dem emissionskontingentierten Gewerbegebiet in diesem Bebauungsplan gesamtstädtisch noch (mindestens) ein Gewerbegebiet als Ergänzungsgebiet vorhanden ist, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Mit dieser baugebietsübergreifenden Gliederung kann die Gemeinde gewährleisten, dass vom Typ her nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art im Gemeindegebiet ihren Standort finden können. Im unmittelbaren und erweiterten Umfeld des Plangebiets liegen östlich der Welsbachstraße und südlich der Straße Bei der Gasanstalt Teilflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.70.04 Geniner Straße / Hinter den Hirschkaten der Hansestadt Lübeck, die als Gewerbegebiet ohne Emissionskontingente ausgewiesen sind. Zusätzlich liegen an der Malmöstraße (Bebauungsplan 17.53.02 Gewer-

begebiet Malmöstraße) und an der Rigastraße (Bebauungsplan 17.52.02 Kapitelsdörfer Kirchweg) weitere Flächen ohne Emissionskontingente. Es sind somit mehrere Teilgebiete vorhanden, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder die mit einem Emissionskontingent belegt sind, das jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Gewerbebetrieb ermöglicht. Diesen Gewerbegebieten kommt zugleich die Funktion als Ergänzungsgebiet im Sinne einer baugebietsübergreifenden Gliederung bei der Festsetzung vom Emissionskontingenten zu. Somit ist für die Gesamtstadt festzustellen, dass an mehreren Standorten geeignete Flächen für die Ansiedlung nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zur Verfügung stehen.

Über das Gewerbegebiet (GE) hinaus befinden sich außerhalb des Plangeltungsbereichs weitere emittierende Nutzungen, die auf die Baugebiete einwirken. Da hier – wie oben dargelegt - kein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen durch räumliche Trennung erreicht werden kann, sind „aktive“ Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen. Lärmschutzwände innerhalb der geplanten Baugebiete kommen aus städtebaulicher Sicht nicht in Frage, da diese aufgrund der städtebaulich gewünschten Höhe der Gebäude das Orts- und Landschaftsbild sowie Sichtbeziehungen beeinträchtigen würden. Auch der singuläre Schutz einzelner Geschosse, z. B. des Erdgeschosses, mittels einer Schallschutzwand ist städtebaulich nicht vertretbar, da auch hier eine ebenso große Beeinträchtigung von gewünschten Sichtbeziehungen verursacht und das Orts- und Landschaftsbild in unerwünschter Form durch eine große Abschottungswirkung verändert würde. Ebenfalls aus schalltechnischer Sicht ist die Errichtung von Lärmschutzwänden nicht sinnvoll, da sich die geplante Bebauung einerseits zu nah an den Straßenverkehrsflächen befindet und anderseits zu hoch ist, um in den oberen Geschossen einen ausreichenden Lärmschutz zu erhalten. Darüber hinaus würden die Planstraßen die potenzielle Lärmschutzwand regelmäßig durchbrechen.

Grundrissorganisation und Schutz der Außenwohnbereiche

Da im Plangebiet mit Ausnahme der Festsetzung von Emissionskontingenten kein aktiver Lärmschutz möglich ist bzw. in Abwägung mit städtebaulichen Belangen nicht in Betracht kommt, kommt die sogenannte architektonische Selbsthilfe zum Tragen, die die Ausrichtung der Gebäude und/oder die Vorgabe von Grundrissgestaltungen der Wohnungen (z. B. Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zur lärmabgewandten Seite) beinhaltet. Das unter Punkt 5.2 beschriebene städtebauliche Konzept, welches auf Basis des Wettbewerbsergebnisses weiterentwickelt wurde, sieht in den Teilgebieten MU 1 und MU 2 sowie im Allgemeinen Wohngebiet im Wesentlichen eine schalltechnisch günstige Ausrichtung der Gebäudekörper vor.

Gesunde Wohnverhältnisse könnten durch Grundrissorganisation erreicht werden, indem alle Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sowie mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche ausschließlich lärmabgewandt angeordnet werden. Eine solche Festsetzung führt bei der Grundrissgestaltung zu der Schwierigkeit, dass diese im MU 1, MU 2 und im Allgemeinen Wohngebiet ausschließlich zu den Innenhofbereichen (Wohnhöfen) orientiert werden müssten. An den entsprechenden Gebäudeseiten steht jedoch nicht genügend Fassadenfläche zur Verfügung. Daher wird festgesetzt, dass bei kleineren Wohnungen mindestens ein schutzbedürftiger Aufenthaltsraum, bei größeren Wohnungen mindestens zwei Aufenthaltsräume lärmabgewandt mit öffenbaren Fenstern angeordnet werden müssen. Dies kann aufgrund des städtebaulichen Konzepts nicht überall umgesetzt werden, z. B. bei Wohnungen an den Blockenden, weshalb Ausnahmen zugelassen werden können. Sofern die sog. architektonische Selbsthilfe (Grundrissorganisation) bei Wohnungen nicht möglich ist, kann ausnahmsweise der Lärmschutz für schutzbedürftige Aufenthaltsräume durch bauliche Maßnahmen (z. B. schalldämmende Lüftungseinrichtungen, besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Loggien) erfolgen – mit dem Ziel, den Innenraumpegel nachts von 30 dB(A)

(d.h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht zu überschreiten. Bei allen Aufenthaltsräumen, die keine öffenbaren Fenster zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen, ist der notwendige hygienische Mindestluftwechsel über schallgedämmte Lüfter oder ähnlich sicherzustellen.

Für mindestens einen Außenwohnbereich von Wohnungen ist bei Überschreitung der maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag (über 65 dB(A)) der ausreichende Schallschutz entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten umzusetzen oder es sind bauliche Schallschutzmaßnahmen vorzusehen – wie z. B. verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten etc.) mit teilgeöffneten Bauteilen – mit dem Ziel, in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich den Beurteilungspegel von tags 59 dB(A) nicht zu überschreiten.

Schallschutzanforderungen an Außenbauteile gemäß DIN 4109

Innerhalb des untersuchten Plangeltungsbereiches kommt es wie beschrieben zur Überlagerung von Geräuscheinwirkungen durch Straßen- und Schifffahrtsverkehr und Gewerbegeräuscheinwirkungen der benachbarten Gewerbebetriebe. Daher erfolgt für das Plangebiet für die Auslegung passiver Schallschutzmaßnahmen eine Berechnung des resultierenden Außenlärmpegels $L_{a,res}$ für die genannten Quellarten nach Abschnitt 4.4.5 der DIN 4109-2:2018. Die Bildung des resultierenden Außenlärmpegels $L_{a,res}$ nach DIN 4109-2:2018 kann der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden. Die maßgeblichen Außenlärmpegel (fassadenbezogene und flächenbezogene Werte) für zum Schlafen geeignete Räume können der Nebenzeichnungen 1 für die Nacht und die maßgeblichen Außenlärmpegel (fassadenbezogene und flächenbezogene Werte) für sonstige Aufenthaltsräume der Nebenzeichnungen 2 für den Tag auf dem Teil A – Planzeichnung des Bebauungsplans entnommen werden. Für den erforderlichen passiven Schallschutz müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1:2018-01 aufweisen, die sich aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ergeben. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert für die Raumart in die Berechnung einzustellen. Für Büroräume und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB. Da für das neue Quartier (Teilbereich A) die geplanten Baukörper mittels Baugrenzen in ihrer Lage fixiert sind, entspricht hier der maßgebliche Außenlärmpegel den fassadenbezogenen Angaben in der betreffenden Nebenzeichnung. Für die restlichen Bereiche sind die isophonenbezogenen Werte zu beachten. Da die genaue Lage der potenziellen Bebauung nicht durch baukörperbezogene Festsetzungen fixiert ist, kann der maßgebliche Außenlärmpegel bei lärmabgewandte Gebäudeseiten pauschal um 5 dB gemindert werden, bei geschlossener Bebauung sogar um 10 dB. Die Lärmimmission ist nicht in allen Geschossen gleich. Üblicherweise nimmt die Lärmbelastung in den aufgehenden Geschossen zu. Daher kann im Plangebiet ein geringeres Schalldämmmaß zugelassen werden, wenn z. B. für tieferliegende Geschosse ein geringerer Außenlärmpegel erreicht wird.

5.7.2 Nachbarschaft zum Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG

a) Ausschluss von Nutzungen innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands

Zwischen der Grundstücksgrenze des Betriebsbereichs und zu schützenden Nutzungen wurde ein Mindestabstand (angemessener Sicherheitsabstand R_{AS}) von 60 m ermittelt. Der ermittelte angemessene Sicherheitsabstand berücksichtigt die Bestandsanlagen sowie geplante Entwicklungen im Betriebsbereich.

Innerhalb dieses Abstands werden bestimmte Nutzungen, Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen nach § 9 Abs. 2c BauGB abhängig von Ihrer Schutzwürdigkeit ausgeschlossen, um die Auswirkungen im Fall eines möglichen Störfalls zu vermeiden oder zu mindern (siehe Punkt 5.4.1b).

Das Trennungsbot des § 50 BImSchG wird als angemessen umgesetzt bewertet.

b) Maßnahmen an baulichen Anlagen im Einwirkungsbereich des Betriebsbereichs

Im Falle eines Störfalls können durch Explosionsdruckwellen Fensterscheiben in einem Radius von bis zu 40 m um den Betriebsbereich platzen und Menschen durch Splitterbruch verletzen. Zudem können sich bei bestimmten Wetterlagen die gefährlichen Konzentrationen von freigesetzten Quecksilberdämpfen in der Luft bis 180 m vom Betriebsbereich halten. Um auch in diesen Fällen die hierdurch hervorgerufenen negativen Auswirkungen auf den Menschen so weit wie möglich zu vermeiden oder zu mindern, sind im Teilgebiet MU 3 des Urbanen Gebiets dem Betriebsbereich (Bei der Gasanstalt) zugewandte Fensterscheiben von Räumen, die dem regelmäßigen Aufenthalt von Menschen dienen, splittergeschützt auszuführen.

Zudem müssen im betroffenen Bereich (in der Planzeichnung mit (S) gekennzeichnet) Be- und Entlüftungsanlagen von Gebäuden schnell und einfach abschaltbar sein, damit die gefährlichen Dämpfe nicht in die Gebäude dringen können. Zudem müssen in allen Gebäuden Treppenhäuser mit nicht öffenbaren Fenstern ausgestattet werden und Türen in den Treppenhäusern müssen sich nach Öffnung unverzüglich selbst schließen, um im Störfall eine Art Schutzraum anbieten zu können, in denen die Menschen vor den gefährlichen Dämpfen geschützt sind.

Organisatorische Vorkehrungen, wie entsprechende Hinweise zum Verhalten der Bewohner:innen und Nutzer:innen im Fall eines Störfalls oder Schulungen des Personals sind planungsrechtlich nicht festsetzbar. Der im Betriebsbereich ansässige Betrieb veröffentlicht jedoch gemäß § 8a StörfallV eine Broschüre über die Alarmierung und zum Verhalten im Störfall. Ein entsprechender Hinweis ist auf der Plankarte enthalten. Die Entwicklungsgesellschaft wird zudem vertraglich verpflichtet, Käufer von Gebäuden auf die Nähe zu einem Betriebsbereich zu informieren. Die (künftigen) Eigentümer haben diese Information an Mieter oder beim Weiterverkauf weiterzugeben.

5.8 Grün, Natur und Landschaft

5.8.1 Öffentliche Grünflächen

Das in weiten Teilen versiegelte Geniner Ufer wird derzeit für den Straßenverkehr und die Erschließung der vorhandenen Gewerbebetriebe genutzt. Im Zuge der Entwicklung des Wohnquartiers wird die Erschließung neu geordnet. Hierdurch besteht die Möglichkeit, große Teile des Geniner Ufers zu entsiegeln und in Verbindung mit dem vorhandenen bzw. neugeplanten Rad(Wanderweg) als öffentliche Grünfläche aufzuwerten und dauerhaft zu sichern. Spielangebote für Kinder werden am Geniner Ufer zwischen Planstraße 2 und 3 und Freizeitangebote für alle Altersgruppen nördlich des Schulgrundstücks verortet. Die Flächen sind aufgrund der zentralen und fußläufig gut angebundenen Lage sehr gut für die Entwicklung von Spiel- und Freizeitangeboten geeignet. Sie schaffen ein zusätzliches Angebot für die Schulen und die Kindertagesstätte, dienen den Bewohner:innen des neuen Quartiers und des Stadtteils zur Naherholung und tragen zur Qualifizierung und Quantifizierung an Freiflächen in St. Jürgen bei.

Die geplanten Wegeverbindungen am Geniner Ufers sowie die Wegeverbindungen aus dem Wohnquartier werden basierend auf dem städtebaulichen Konzept als Darstellung ohne Normcharakter innerhalb der öffentlichen Grünflächen dargestellt. Eine planungsrechtliche Sicherung in der öffentlichen Grünfläche erfolgt nicht, da eine Festsetzung von Wegen in öffentlichen Grünflächen planungsrechtlich nicht notwendig ist.

Nördlich der Versorgungsfläche befindet sich die Rampe, welche die Fuß- und Radwegeverbindung vom Geniner Ufer auf die Possehlbrücke sicherstellt. Der Wegeverlauf ist ebenfalls als Darstellung ohne Normcharakter in der Planzeichnung dargestellt.

5.8.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Erhaltungsgebote

Gehölze bieten neben ihren positiven stadtklimatischen Funktionen vielen einheimischen Tierarten die notwendige Lebensgrundlage. Markante Bäume und Gehölzbestände sowie Baumreihen sind als charaktergebende Elemente, wertvolle Strukturen für die Grünvernetzung und das Landschaftsbild so gering wie möglich zu beeinträchtigen und sollen aus den v.g. Gründen nach Möglichkeit erhalten werden.

Die Bäume entlang der Kanal-Trave sind sowohl für das Landschaftsbild als auch für den Artenschutz relevant und daher zum Erhalt festgesetzt. Die Baumreihen im Norden und Süden der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“ sind jeweils sehr gut ausgeprägt, fassen die derzeit als Parkplatz genutzte Fläche randlich ein und werden zum Erhalt festgesetzt. Weitere Baumreihen werden nicht explizit planungsrechtlich gesichert.

Der Großteil des Baumbestands an Einzelbäumen innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der geplanten Niveauanpassung für den Hochwasserschutz nicht haltbar. Gemäß gutachterlicher Einschätzung werden folgende Bäume (außerhalb von Baumreihen) zum Erhalt festgesetzt:

Tabelle 1 Erhaltung von Bäumen außerhalb von Baumreihen (Baumnr. gem. Planwerk Baumvitalität, 08.10.2021)

Nr.	Baumart	StU (cm)	Kronen – Ø (cm)	Vitalität	Merkmale
6	Fagus sylvatica	190	12	Gut	
7	Fagus sylvatica	160	8	Gut	
8	Fagus sylvatica	160	8	Mittel	Nachbargehölz gefällt
9	Acer platanoides	190	12	Mittel	Nachbargehölz gefällt
59	Salix alba	190	20	Gut	Nachbargehölz gefällt

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ befindet sich entlang der Possehlstraße und in der Welsbachstraße straßenraumprägender Gehölzbestand. Dieser wird ebenfalls planungsrechtlich gesichert.

Pflanzgebote

Aus ökologischen und (stadt)klimatischen Gründen, zur Durchgrünung des Quartiers und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden Pflanzvorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese basieren z.T. auf dem landschaftsplanerischen Konzept und werden entweder zeichnerisch oder textlich festgesetzt.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind mindestens 12 Laubbäume zu pflanzen. Zudem wird in den privaten Innenhofbereichen die Pflanzung von Bäumen mit städtebaulich erprobten Kennzahlen vorgegeben.

In allen Baugebieten sind oberirdische Stellplätze durch Baumpflanzungen zu gliedern, um großflächig versiegelte, sich aufheizende Bereiche zu minimieren. In der Welsbachstraße sowie den Planstraßen 1 bis 4 sollen Straßenbäume zudem die die Straßenräume gliedern. Die textliche Festsetzung lässt ausreichend Spielraum für den Straßenentwurf.

Entlang der Possehlstraße wurde der einst durchgängige, straßenbegleitende Gehölzbestand bei der Errichtung der Versorgungsanlagen beseitigt. Die Festsetzung eines 5,0 m breiten Streifens mit Anpflanzgeboten soll die durchgängige Gehölzkulisse wieder herstellen. Das Anpflanzgebot wird im Bereich der südlich angrenzenden Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ fortgeführt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sowie im Teilgebiet MU 2 liegen die Erdgeschossbereiche bzw. Terrassenzonen aufgrund von Hochwasserschutz (siehe Punkt 5.6) gegenüber dem Geniner Ufer erhöht die Auswirkungen der erforderlichen, ca. 2,70 m hohen (Stütz-)Wände sind optisch durch 2,0 m breite Hecken(blöcke) zu minimieren. Zur Akzentuierung der Durchwegung von den Planstraßen in die begrünten Innenhöfe und zur Abschirmung der privaten Terrassen wird hier ebenfalls das Anpflanzen von (Schnitt)Hecken vorgegeben.

Für die soweit möglich gärtnerisch anzulegenden und zu begrünenden Vorgartenbereiche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie in den Teilgebieten des Urbanen Gebietes MU 1 und MU 2 sind als Einfriedung ebenfalls Hecken vorgegeben.

Für Neupflanzungen sind standortgerechte Bäume / Gehölze gemäß der Pflanzlisten zu verwenden. Hierdurch wird dafür Sorge getragen, dass die Pflanzen gut mit dem städtischen Umfeld zurechtkommen. Der Pflegeaufwand wird minimiert, weil die ausgewählten Arten weniger schnell unter Trockenstress leiden. Die Verwendung von Laubgehölzen entspricht der Freiraumplanung und trägt dazu bei, die Besonnungssituation im Quartier nicht einzuschränken, da sie in den diesbezüglich kritischeren Wintermonaten kein Laub tragen.

5.8.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Untersuchungen zu klimatischen Auswirkungen zeigen u.a. den positiven Einfluss von begrünten Oberflächen aufgrund deren Schadstofffilterung, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung. Eine vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgaragen schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei.

Zur Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft werden Dachbegrünungen auf den Haupt- und Nebengebäuden sowie Tiefgaragen und die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen für die gebietsquerenden Fußwege, die Wege in der öffentlichen Grünfläche sowie für private Stellplätze einschließlich deren Zufahrten festgesetzt.

Die durchschnittliche Stärke des Substrataufbaus von 50 Zentimetern über den Tiefgaragen bietet Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen. Im Bereich von Bäumen, ist ein Substrataufbau von 100 cm sicherzustellen, um den Bäumen genügend Wurzelraum zu bieten. Innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind 50 Prozent als extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln und zu pflegen. Diese bietet eine deutlich größere Artenvielfalt und somit verbesserte Lebensbedingungen

für Insekten. Die Ansaat mit einer Regiosaatgutmischung verhindert eine Florenverfälschung. Um auch geeignete Bereiche zum Liegen, Spielen etc. zu bieten, wird die Verpflichtung auf einen Flächenanteil beschränkt.

Da eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich ist, werden im Sinne eines wassersensiblen Straßenraums in den Planstraßen und der Welsbachstraße begrünte Retentionstiefbeete festgesetzt, in denen Regenwasser zunächst zurückgehalten und dann abgeleitet wird. Aus Sicherheitsgründen darf das Regenwasser in der Mulde maximal 30 cm aufgestaut werden. Zudem ist der Dauereinstau (für 5-jährliche Niederschlagsereignisse weniger als 24 Stunden Entleerungszeit) zu vermeiden, um Algenbildung und eine Geruchsbelästigung auszuschließen.

Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna ist in den Außenanlagen eine insekten-/fledermausfreundliche Beleuchtung vorzusehen (z.B. Leuchten mit warmweißem Licht bis 2.700 Kelvin). Als Ausgleich für den Lebensraumverlust werden die erforderlichen Ersatzquartiere für Vogel- und Fledermausarten innerhalb des Plangebiets durch das Aufhängen von Nisthilfen an Gebäuden oder Bäumen und/oder durch Fledermausspaltenkästen an den Fassaden der geplanten Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Um für den Fischotter verbesserte Lebensbedingungen zu gewährleisten, werden entlang der Trave Ausstiegshilfen und Ruhezonen für den Fischotter hergestellt. Die für Schutz und Deckung sorgenden Strauchpflanzungen entsprechen den gewünschten Standortortkriterien: geringfügig salzverträglich, heimisch, temporär überflutungsresistent und adäquate Wuchsform.

5.9 Gestaltung

5.9.1 Gestaltung baulicher Anlagen

Dach und Dachneigung

Zur Sicherung der geplanten Dachbegrünung sowie der erforderlichen Regenrückhaltung im Plangebiet, sind für Neubauten Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad vorgegeben.

Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Kanal-Trave und der weiten Einsehbarkeit von Lachswehr- und Possehlbrücke werden begrenzende Regelungen für oft weithin sichtbare und das Ortsbild beeinträchtigende Dachaufbauten (Aufzugsanlagen, Schornsteine, Lüftungsanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie etc.) in den Bebauungsplan aufgenommen. Es werden die maximal zulässigen Überschreitungen der tatsächlichen Gebäudehöhen sowie die einzuhaltenden Abstände zu den äußeren Dachabschlüssen geregelt. Eine zweckmäßige Errichtung technisch notwendiger Anlagen ist dennoch möglich.

5.9.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen insbesondere das Interesse von potenziellen Kunden auf die zu bewerbenden Nutzungen lenken. Um eine gewisse Fernwirkung zu erzeugen, erreichen sie häufig eine maßgeblich über das Geschäftsgebäude hinausgehende Höhe und können hierbei sehr negative Auswirkungen auf Ortsbild und bauliches Umfeld haben. Aus diesen Gründen werden Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zugelassen sowie bewegliche und blendende Werbeanlagen und solche mit wechselndem Licht ausgeschlossen. Freistehende Werbeanlagen werden ebenfalls ausgeschlossen.

5.9.3 Einfriedungen

Um eine zusammenhängende Gestaltung des Geniner Ufers zu gewährleisten und keine visuellen Barrieren zu erzeugen, werden Einfriedungen des Pumpwerks ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet und in den Teilen des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 sind Einfriedungen der privaten Terrassen nur in Form von geschnittenen Laubholzhecken und in den Vorgartenbereichen nur als geschnittene Laubhecke i.V.m. einer maximal 40 cm hohen Stützmauer und insgesamt nur bis zu einer Höhe von insgesamt 1,5 m zulässig. Weitere Einfriedungen sind unzulässig, um die Offenheit und Durchlässigkeit des Quartiers zu sichern.

Durch die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einfriedungen kann sichergestellt werden, dass Einfriedigungen gestalterisch einheitlich vorgenommen werden und dabei zugleich ein ökologisch wirksames Grünvolumen entsteht. Zudem dienen Einfriedungen auch der Abgrenzung eines privaten Rückzugsortes, gleichzeitig wird dem Sicherheitsinteresse der Bewohner:innen nachgekommen, während der Herausbildung einer als „pflanzlichen Wand“ wahrgenommenen Barriere durch eine Höhenbeschränkung auf bis zu 1,5 m wirksam vermieden wird.

Im Gewerbegebiet_sind Einfriedungen an den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig, da hier keine negativen Auswirkungen auf das Gesamtbild und die Freiraumqualität zu erwarten sind.

5.10 Kennzeichnungen

Die Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Punkt 0.1237123109.-399956926nnnnnnnnnnnnnnnn)) sowie darüber hinaus im Plangebiet befindliche Verdachtsflächen werden im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB gekennzeichnet.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet jedoch weitere Verdachtsflächen. Ergänzend erfolgt daher ein Hinweis, dass außerhalb der o.g. gekennzeichneten Flächen Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können. Für die Verdachtsflächen sind daher vor Baubeginn u. U. Bodenuntersuchungen und oder Bodenluftuntersuchungen durchzuführen und die zuständige Untere Bodenschutzbehörde frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

5.11 Hinweise

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

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet werden. Die folgenden Darlegungen basieren i.W. auf den unter 10.3 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen.

Der Umweltbericht wird für den vorliegenden Bebauungsplan und die im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchzuführende. Änderung des Flächennutzungsplans erstellt.

6.1 Vorbemerkungen

6.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der Bauleitplanung

a) Bebauungsplan 02.14.00

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.14.00 befindet sich im Stadtteil St. Jürgen der Hansestadt Lübeck, ca. 600 Meter südwestlich der Lübecker Innenstadt. Das ca. 12,1 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kanal-Trave,
- im Osten durch die Possehlstraße (B 75),
- im Süden durch die Welsbachstraße sowie
- im Westen durch die Straße Bei der Gasanstalt.

Im Plangebiet ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit drei bis fünf Geschossen inkl. Staffelgeschoss vorgesehen. Ergänzt wird diese Bebauung durch zwei sechs- und einen siebengeschossigen Hochpunkt entlang des Geniner Ufers. Die Bewohnerstellplätze werden in Tiefgaragen realisiert. Weiterhin sollen mehrere Kleinkinderspielplätze in den Innenhöfen sowie Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Jugendliche im Bereich des Geniner Ufers geschaffen werden. In diesem Bereich soll außerdem der bestehende Rad- und Wanderweg neugestaltet und ausgebaut werden, um so die wichtige Grünverbindung entlang der Kanal-Trave zu stärken.

Das Quartier wird über vier Stichstraßen erschlossen, die verkehrliche Anbindung erfolgt über die neu gestaltete Welsbachstraße Über Planstraße 1 und 3 erfolgt die fußläufige Verbindung zwischen Welsbachstraße und Geniner Ufer, quartiersquerende Fußwege sichern zudem die fußläufige Durchlässigkeit. Zur Aufwertung des Stadtbildes und zur Optimierung der Naherholung wird eine angemessene Durchgrünung des Quartiers angestrebt.

Die gewerblichen Flächen im Nordosten werden bestandsorientiert gesichert, die gewerblichen Flächen im Südwesten des Plangebiets werden in die Entwicklung eines urbanen Stadtquartiers einbezogen.

Im Bereich Possehlstraße / Welsbachstraße wurde 2023 eine Grundschule errichtet. Westlich befindet sich der Stellplatz des Behördenhochhauses. Wiederrum westlich angrenzend sind eine städtische Grundschule sowie eine Kita/ Sporthalle geplant.

b) 131. Änderung des Flächennutzungsplans

Die 131. Änderung des Flächennutzungsplans stellt größtenteils Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen dar. Diese Darstellung ermöglicht eine Entwicklung zugunsten von Wohnungsbau als auch eine eingeschränkte gewerbliche Entwicklung aus dem FNP. Die

Flächen im nordöstlichen Plangebiet (Geniner Ufer 1 bis 4) werden als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Im östlichen Abschnitt der Welsbachstraße werden Gemeinbedarfsflächen mit den entsprechenden Zweckbestimmungen dargestellt. Hier ist eine Schule im Bestand vorhanden sowie die Errichtung von einer weiteren Grundschule, einer Sporthalle und einer Kindertagesstätte vorgesehen. Zudem ist eine Fläche für öffentliche Verwaltung im Bestand vorhanden. Im Nordosten des Plangebiets wird eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ dargestellt, um den Bestand zu sichern.

Das Geniner Ufer wird als Grünfläche dargestellt.

6.1.2 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Durch die Umnutzung des Plangebiets findet kein Flächenverbrauch einer zuvor ungenutzten oder für die Landwirtschaft nutzbaren Fläche statt. Die Fläche des Plangebiets dient der Innenentwicklung. Durch die Umnutzung des Plangebiets wird sich die Versiegelung der Fläche reduzieren, was im Hinblick auf den Flächenverbrauch als positiv zu bewerten ist. Durch die Umsetzung der Planung findet eine Entsiegelung auf einer Flächengröße von rd. 8.500 qm statt.

6.1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

a) Fachgesetzliche Grundlagen

<u>Umweltschutz</u>

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter werden in dem vorliegenden Umweltbericht untersucht und bewertet.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Werts und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und soweit erforderlich die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG): Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von diesen Biotopen führen können, sind verboten.

Es befinden sich keine dieser gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.

§ 1 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

§ 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. vermindert. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

§ 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die in diesem Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen vermieden bzw. vermindert. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

§ 1 BImSchG: Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

§ 50 BImSchG: Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Nachteilige Auswirkungen von Immissionen werden durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. vermindert.

<u>Eingriffsregelung</u>

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare

Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen. Sie können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

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

Die aufgeführten Bestimmungen zur Eingriffsregelung werden bei der Bilanzierung der durch das Vorhaben notwendig werdenden Eingriffe in die Schutzgüter beachtet.

Artenschutz

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

Zur Ermittlung der Auswirkungen durch die geplante bauliche Entwicklung im Plangebiet, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erarbeitet. Die Ergebnisse und Maßnahmen werden in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (18.12.2006) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens drei Bäume) oder in Gruppen (mindestens fünf Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stämme in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt sind, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen. Ersatzpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen. Die Anzahl der Ersatzbäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes. Bis 100 cm Stammumfang (gemessen in 1,30 m Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere begonnene 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung werden bei der Bilanzierung der durch das Vorhaben notwendig werdenden Eingriffe in Baumstrukturen beachtet.

b) Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999)

Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet am Rande eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht.

Die vorliegende Planung steht den Darstellungen im Landschaftsprogramm nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 wird die im Norden an das Plangebiet angrenzende Kanal-Trave als „Vorranggewässer im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie“ festgesetzt. Vorranggewässer sind Fließgewässer, die ein hohes Regenerationspotenzial besitzen und bei denen die Umsetzbarkeit von notwendigen Maßnahmen zum Erreichen des guten ökologischen Zustands als realistisch und wirtschaftlich vertretbar eingeschätzt wird.

Die vorliegende Planung steht den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan nicht entgegen.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008)

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird die Kanal-Trave als großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereich „Niederungs- und Fließgewässerkomplex“ dargestellt. Der abzweigende Altarm Lachswehrallee wird als geomorphologische bedeutsamer Ort hervorgehoben. Das Landschafts- und Ortsbild ist im Bereich des Ufers als „hochwertig“ und „sehr hochwertig“ und im Bereich der Gewerbeflächen als „sehr geringwertig“ einzustufen. Der Grünzug entlang des Kanals stellt eine lineare Grünverbindung und ein für die Erholung wichtiges Element dar.

Das Gebiet ist geprägt durch anthropogene Aufschüttungen, wodurch kein Bodenwasserhaushaltstyp zuordbar ist. Im nördlichen Teil herrschen größtenteils stark veränderte Bodentypen/Bodenfunktionen des innerstädtischen Bereiches vor, zu denen keine flächendeckende Untersuchung vorliegt.

Landschaftlich wird das Plangebiet als „Stadtlandschaft – Industrie/Gewerbe“ eingegliedert und so auch als Biotoptyp „Industrieflächen und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlagen“ festgeschrieben.

Die Luftgüte für das Gebiet wird mit den Indizes „geringe Qualität 1,1-1,2“ bis „mittlere Qualität 1,3-1,5“ beschrieben.

Das Vorhaben ist mit den Darstellungen des Landschaftsplanes vereinbar. Es ist davon auszugehen, dass sich das Landschaftsbild im Zuge der Umsetzung der Planung im Bereich des Ufers und der jetzigen Gewerbeflächen höherwertiger darstellen wird. Dadurch und durch eine bessere Durchgängigkeit des Plangebiets wird sich zudem der Erholungswert auf den Flächen insgesamt verbessern.

Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Das Plangebiet grenzt gemäß Umweltportal Schleswig-Holstein im Norden an die Biotopverbundachse „Travetal zwischen Bad Oldesloe und Lübeck“ des landesweiten Biotopverbundsystems. Die Abgrenzung stimmt in diesem Bereich mit dem dortigen FFH-Gebiet überein.

Gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und -gemein-

schaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes Natura 2000 beitragen.

Da die Grenzen der Biotopverbundachse und des FFH-Gebiets angrenzend an das Plangebiet übereinstimmen wird eine Zerschneidung durch die Planung nicht hervorgerufen. Die Ziele des Biotopverbundes den Zusammenhang des Netzes Natura 2000 zu verbessern, wird durch die Planung nicht behindert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das überwiegende Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Westlich der Possehlstraße wird eine Anlage für die Elektrizitätsversorgung und im östlichen Abschnitt der Welsbachstraße Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

B-Plan 02.67.01 Possehlstraße / Geniner Ufer (1981)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.67.01 überplant die Flächen zwischen Kanal-Trave, Hans-Böckler-Straße und Possehlstraße. Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für die „Fläche für Versorgungsanlagen“ sowie die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Luftverkehr (Hubschrauberlandeplatz)“ ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. und eine. Das Ufer der Kanal-Trave weist die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ auf. Durchgehend befindet sich dort eine Festsetzung für die damalige „Industriebahn“.

NATURA-2000 oder sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an das FFH-Gebiet 2127-391 Travetal. Weitere Schutzgebiete grenzen nicht an. Für Vorhaben, die solche Gebiete beeinträchtigen könnten, ist eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG durchzuführen. Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassungen mit Artenschutzuntersuchung und FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebiets anzunehmen sind. Insgesamt ist also von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets auszugehen.

UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Bau- oder Kulturdenkmale. Das Geniner Ufer bildet mit der z.T. noch vorhandenen Kopfsteinpflasteroberfläche und den Gleisanlagen den Bereich des Geniner Hafens am Kanal ab. Das gegenüberliegende Ufer der Kanal-Trave stellt mit zwei Treidelbrücken und dem Altarm der Trave einen relativ unveränderten Abschnitt des Kanals dar. Im Umfeld der Plangebiete sind zudem die Sachgesamtheit der Gasanstalt sowie Einzeldenkmale vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbebereichs „Lübecker Altstadt “. Vom Uferbereich der Kanal-Trave bestehen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Blickbeziehungen zum Lübecker Dom.

Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck (2020)

Die Maßnahmenkarte Blatt 1 des Klimaanpassungskonzepts der Hansestadt Lübeck stellt für den Uferbereich der Kanal-Trave die Maßnahme „M4 - Niederungen und Gewässerränder von Bebauung freihalten“ Die Maßnahme soll bei der Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen, bei der verbindlichen Bebauungsplanung, der Landschaftsplanung sowie bei der Freiflächenentwicklung berücksichtigt und vorrangig behandelt werden. Weiterhin wird die Maßnahme „M15 - Erholungsflächen zur klimatischen Entlastung sichern und entwickeln“ dargestellt. Das Plangebiet selbst wird als „Suchraum für Wohnstandorte – Konzept Lübeck 2030“ nachrichtlich dargestellt.

Die Maßnahmenkarte Blatt 2 stellt für das Plangebiet die Maßnahme „M6 - Neubebauung oder bauliche Verdichtung in Bereichen mit hohem Risiko gegenüber Küstenhochwasser vermeiden“ dar, die im Flächennutzungsplan darzustellen ist. Die Kanal-Trave wird als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Durchlüftung (relevante Entstehungsflächen und primäre Leitbahnbereiche der wesentlichen Kaltluftflüsse mit dem Ziel der Erhaltung (M6) dargestellt. Der Kaltluftfluss erfolgt in Richtung Innenstadt.

Die Planung ist mit den Zielen des Klimaanpassungskonzepts der Hansestadt Lübeck vereinbar.

Seveso III-Richtlinie

In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich ein Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG mit Anlagen zum Recycling von Quecksilber sowie zur Sortierung von Batterien. Um nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden, wurden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise der verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebs im Plangebiet selbst ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgüter Klima und Luft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Das maritime Klima der Hansestadt Lübeck zeichnet sich durch geringe Tag- und Nachtunterschiede aus, da Nord- und Ostsee aufgrund ihrer großen Wassermassen als Temperaturpuffer fungieren. Die langjährige Durchschnittstemperatur beträgt 8,8°C bei einem jährlichen Niederschlag von 712 mm.

Die Luftqualität innerhalb des Plangebiets ist gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008) im südwestlichen Plangebiet als „gering 1,1-1,2“ und im nordöstlichen Bereich als „mittel 1,3-1,5“ zu bewerten. Über die „Possehlstraße“ kommt es überdies zu einem vermehrten Auftreten von 30 µg/m³ NOx und mehr (Zeitpunkt 4 Uhr morgens). Ein Auftreten von mehr als 100 µg/m³ NOx im Straßenraum zum Zeitpunkt 14 Uhr ist möglich. Durch den starken Sonneneinfluss an heißen Sommertagen ist gleichzeitig von höheren Belastungen durch Ozon auszugehen.

Von Südwesten gelangt lufthygienisch unbelastete Luft über die Kanal-Trave und die an diese westlich angrenzenden Grünflächen in das Plangebiet und die nahe Innenstadt. Die östlich der „Possehlstraße“ gelegenen Grün- und Sportflächen und die Flächen um den Bu-

niamshof sorgen aufgrund ihrer geringen Versiegelung für Verdunstungseffekte (Kühlung), die sich positiv auf das Plangebiet auswirken. Das Plangebiet selbst weist aufgrund der starken Versiegelung hingegen keine Flächen auf, die für die Kaltluftentstehung relevant sind. Die Gehölzstrukturen und weniger versiegelte Ruderalflächen im Gewässerbereich sind über die Verdunstung von Wasser in der Lage, sich in geringem Maße positiv auf die Frischluftneubildung auszuwirken.

Die Kanal-Trave wird im Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Durchlüftung (relevante Entstehungsflächen und primäre Leitbahnbereiche der wesentlichen Kaltluftflüsse mit dem Ziel der Erhaltung (M6)) dargestellt. Der Kaltluftfluss erfolgt in Richtung Innenstadt. Zudem liegt ein Teil des Plangebiets in einem Bereich mit einem Risiko durch Küstenhochwasser. Für diese Gefahr soll gemäß Klimaanpassungskonzept eine Anpassungsstrategie entwickelt werden (M11).

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan sieht eine Mäanderstruktur vor, die sich zum Uferbereich der Kanal-Trave öffnet. Gebäude- und Grünflächenstrukturen wechseln sich ab und erlauben so ein Eindringen von Kalt- und Frischluft aus dem Norden und Westen in die Quartiersflächen. Durch die Entsiegelung des Bodens sowie durch Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen und umfangreiche Baumpflanzungen wird auch innerhalb des Plangebiets die Regenwasserrückhaltung verbessert und dadurch die Entstehung von Kalt- und Frischluft begünstigt. Zusätzlich weisen die hinzukommenden unversiegelten Grünflächen ein geringeres Aufwärmungspotential auf. Im Gegensatz zu den vorhandenen Gewerbeflächen, die durch ihre hohe Versiegelung und mangelnde Durchströmbarkeit über ein hohes Überwärmungspotential verfügen, stellt die Planung deshalb eine deutliche Verbesserung der klimatischen Situation vor Ort aber auch für die angrenzenden Gebiete dar.

Eine nachteilige Auswirkung auf die Funktion der Kanal-Trave als wesentliche Leitbahn für Kaltluftflüsse wird durch die Planung nicht hervorgerufen, da keine Eingriffe in die bestehende Gewässerstruktur vorbereitet werden. Vielmehr wird die Funktion als Leitbahn durch die Entsiegelung und die Anlage naturnaher Blühflächen sowie Baumpflanzungen weiter verbessert.

Für Teile des Plangebiets wird im Klimaanpassungskonzept ein Risiko durch Küstenhochwasser und die Notwendigkeit der Erarbeitung einer Anpassungsstrategie dargestellt. Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut Wasser detailliert beschrieben.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.2 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Grund- und Oberflächenwasser

Ein Bodenwasserhaushaltstyp ist für das Plangebiet nicht zuordenbar, da der Bodenwasserhaushalt durch Aufschüttungen stark verändert ist. In den ausgewerteten Schichtenverzeichnissen sind Wasserstände zwischen 0,6 m und 2,8 m u. GOK vermerkt. Der Hauptgrundwasserleiter ist durch Betriebsbrunnen auf dem Gelände erschlossen und befindet sich in einer Tiefe von 24,0 m u. GOK. Offene Gewässerflächen sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Die Kanal-Trave grenzt jedoch direkt an das Plangebiet an. Aufgrund der gestörten Boden- und Grundwasserverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers und dadurch eine ausreichende Grundwasserneubildung im Plangebiet nicht möglich.

Hochwasser

Gemäß „Hochwasserrisikomanagementplan (Art. 7) für die Flussgebietseinheit (FGE) Schlei/ Trave“ vom 22. Dezember 2015 liegt der Uferstreifen entlang der Kanal-Trave nahezu vollständig im 20-jährigen Überschwemmungs-Risikogebiet. Die Hochwassergefährdung wird auch durch das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck wiedergegeben.

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisikogebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Schmutzwasser

Nördlich des Grundstücks Geniner Ufer 1 befindet sich ein Pumpwerk und der angeschlossene Schmutzwassersammler für das Schmutzwasser, das im Plangebiet anfällt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Grund- und Oberflächenwasser

Durch Maßnahmen zur Wasserrückhaltung wird sich der oberflächennahe Wasserhaushalt verbessern. Zu diesen gehören versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen sowie Tiefbeete entlang der Planstraßen und die Sicherstellung eines ausreichenden Substrataufbaus für Gründächer und die Überdeckung der Tiefgaragen. Die Wasserrückhaltung gewährleistet eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Kanal-Trave und verbessert die Verdunstungsrate, durch die größere verdunstungswirksame Oberfläche.

Aufgrund der vorhandenen und geplanten Topografie im Plangebiet ist das Gelände von der Welsbachstraße zur Trave geneigt. Die Planstraßen 1 bis 4 werden ein Gefälle zum Gewässer aufweisen. Gemäß dem Wasserwirtschaftlichen Begleitplan kann das anfallende Oberflächenwasser im Falle von Regenereignissen, deren Intensität die Bemessungsregenspende übersteigt und von der RW-Kanalisation nicht aufgenommen kann, in die Trave überlaufen.

Die Umsetzung der Planung wird sich insgesamt positiv auf das Grund- und Oberflächenwasser auswirken. Obwohl die Versiegelung im Zuge der Umsetzung der Planung nur geringfügig abnimmt, werden durch die Wasserrückhaltungsmaßnahmen der oberflächennahe Wasserhaushalt und dadurch die Verdunstungsrate verbessert.

Hochwasser

Durch die Lage im Hochwasserrisikogebiet sind Maßnahmen i.S. des Hochwasserschutzes erforderlich. Der Bebauungsplan setzt die Oberkante des Fertigfußbodens bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen auf mindestens 3,50 m über Normalhöhennull fest.

Schmutzwasser

Das Pumpwerk nördlich des Grundstücks Geniner Ufer 1 ist weiterhin erforderlich und wird planungsrechtlich gesichert. Da das bestehende Pumpwerk nicht für zusätzliche Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet bemessen ist, ist ein zusätzliches Pumpwerk zu errichten. Das Pumpwerk wird innerhalb der Wendeanlage der Planstraße 1 vorgesehen. Lage, Flächenumgriff, und Anfahrbarkeit wurden mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Versickerungsfähige Oberflächenmaterialien

Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten sowie oberirdische Fahrradabstellanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Wassergebundene Wege

Die in den Innenhöfen und auf den weiteren Grünflächen herzustellenden Wege sind in wassergebundener Bauweise (Deckschicht ohne Bindemittel) auszuführen.

Tiefbeete

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zur Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser Tiefbeete mit einer mindestens 10 cm starken Sohlschicht aus Oberbodensubstrat herzustellen. Diese sind mit standortgerechten Staudenpflanzungen oder Saatgutmischungen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Dachflächen

Die Dachflächen der Hauptgebäude von Neubauten sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv mit einer standortgerechten Saatgutmischung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen, Carports und Garagen sind mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Tiefgaragen

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Wegeflächen, der Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Hochwasserschutz

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2022 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,

- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

In Hochwasserrisikogebieten besteht ein Verbot der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen sowie eine Nachrüstpflicht vorhandener Heizölverbraucheranlage zur hochwassersicheren Aufstellung für Betreiber.

In den Erdgeschossen und tieferliegenden Geschossen (Keller/Garagengeschosse) dürfen keine wassergefährdenden Stoffe lagern oder es sind besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen vorzusehen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind so zu konzipieren, dass im Hochwasserfall keine Schädigungen eintreten können.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.3 Schutzgut Fläche

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Das Schutzgut „Fläche“ kann als Umwelt- oder Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. die Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen verstanden werden. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet, teilweise bereits seit Anfang des 20. Jahrhunderts, sehr stark versiegelt.

Der (bislang) für Teile des Plangebiets rechtsverbindliche Bebauungsplan 02.67.01 Possehlstraße/ Geniner Ufer (1981) setzt bestandsorientiert eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest Bei den versiegelten Flächen handelt es sich um Gebäude, Asphalt- und Betonpflasterflächen. Die teilversiegelten Flächen sind zumindest temporär einem hohen Nutzungsdruck und einer hohen Verdichtung ausgesetzt.

Durch die nahezu vollständige anthropogene Überprägung des Plangebiets, kommt dem Schutzgut Fläche als natürlichem Medium keine Bedeutung zu.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es handelt sich um ein innerstädtisches Projekt der Innenentwicklung, so dass keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Fläche zu erwarten sind. Vielmehr wird sich durch die Umnutzung des Plangebiets die maximal zulässige Grundflächenzahl und damit die überbaubare Fläche in Teilbereichen reduzieren, was im Hinblick auf die Thematik des Flächenverbrauches als positiv zu bewerten ist. Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Entsiegelung von Fläche in einem Umfang von 8.446 qm. Die Flächenverteilung stellt sich zukünftig wie folgt dar:

Tabelle 2 Flächenbilanz Bestand

Plangebiet	ca. 121.015 qm
davon:	
Allgemeine Wohngebiete	ca. 23.000 qm
Eingeschränkte Gewerbegebiete	ca. 9.540 qm

Urbane Gebiete	ca. 24.840 qm
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 17.800 qm
Öffentliche Grünflächen (inkl. Spielplatz)	ca. 19.200 qm
Verkehrsflächen	ca. 21.950 qm
Versorgungsflächen	ca. 4.685 qm

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen werden über das Schutzgut Boden formuliert.

d) Geplante zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.4 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Das BBodSchG unterscheidet in § 2 Abs. 2 folgende wichtige Funktionen des Bodens (A-C):

Natürliche Bodenfunktionen (A)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der glazilimnischen Ablagerungen des weichselkaltzeitlichen Lübecker Staubeckens, welches sich aus Beckentonen, -schluffen und -feinsanden zusammensetzt. Innerhalb des Plangebiets herrschen jedoch größtenteils stark veränderte Bodentypen/Bodenfunktionen des innerstädtischen Bereiches vor, zu denen keine flächendeckende Untersuchung vorliegt. Der Bereich ist durch anthropogene Aufschüttungen geprägt, die Mächtigkeiten von ca. 1,5 m aufweisen, welche sich im Bereich der Geniner Straße auf 4,0 m erhöhen und im Bereich des Geniner Ufers 5,0 m u. GOK anstehen. Die Aufschüttungen aus durchlässigen Bodenarten gründen auf Tonen und tonigen Sanden und sind vermutlich auf Umlagerungen im Zuge des Baus des Elbe-Lübeck-Kanals (1895-1900) zurückzuführen. Unterhalb dieser Ablagerungen befinden sich die ursprünglichen Bodenarten Ton, toniger Sand und sandiger Ton in einer Tiefe von 17,50 m. Aufgrund der vollständigen anthropogenen Prägung des Plangebiets ist dem Boden keine Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen beizumessen.

Der Versiegelungsgrad der Bestandsbebauung wurde anhand des B-Planes 02.67.01 sowie der Biotoptypenkartierung erfasst und in nachfolgenden Tabellen dargestellt. Die Aufteilung wird notwendig, weil der B-Plan 02.67.01 nicht für den gesamten Geltungsbereich des B-Plans 02.14.00 gilt und für den westlichen Teil kein Maß der baulichen Nutzung festgesetzt ist. Aus diesem Grund muss die Versiegelung anhand der Biotopkartierung ermittelt werden. Die Versiegelung innerhalb des 121.000 qm großen Plangebiets beläuft sich auf eine Fläche von 96.327 qm.

Tabelle 3 Ermittlung der Versiegelung (Bestand) B-Plan 02.67.01

Flächenfestsetzung	Fläche (qm)	Versiegelungsgrad	Versiegelung (qm)
Gewerbegebiet	44.475	0,8	35.580
Gemeinbedarfsfläche	5.175	0,4	2.070
Fläche für die Ver- und Entsorgung	5.810	0,4	2.324
Straßenverkehrsfläche (inkl. F+R)	13.360	1,0	13.360
Grünfläche	1.345	0,0	0
Summe	70.165		53.334

Tabelle 4 Ermittlung der Versiegelung (Bestand) Biotoptypenkartierung

Flächenfestsetzung	Fläche (qm)	Versiegelungsgrad	Versiegelung (qm)
Gebäudeflächen	23.045	1,0	23.045
Nebenflächen	16.630	1,0	16.630
Begrünte Flächen	9.800	0,3	2.940
Teilversiegelte Flächen	1.260	0,3	378
Summe	50.735		42.993

Funktionen als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ (B)

Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ beschrieben.

Nutzungsfunktion (C)

In seiner Nutzungsfunktion dient der Boden dem Menschen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen und als Fläche für den Verkehr. Dieser Aspekt wird unter dem Schutzgut Fläche beschrieben.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich eine Altablagerung, Altstandorte mit schädlichen Boden- und Gewässerveränderungen im Sinne des § 2 BBodSchG bzw. § 3 WHG sowie Altlastverdachtsflächen. Detaillierte Informationen sind der Begründung sowie den Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Untersuchungen konnte aufgrund vorhandener Bebauung jeweils nur ein kleiner Teil der Grundstücke im Plangebiet überprüft werden. Weitere Belastungen können nach Aussage des Gutachterbüros jedoch somit nicht ausgeschlossen werden. Entsprechend ist ein Großteil des Untersuchungsbereichs als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Eine Kennzeichnungspflicht für Verdachtsflächen besteht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 zwar nicht, im Sinne einer Hinweis- und Warnfunktion soll jedoch mittels der Kennzeichnung für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hingewiesen werden.

Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nach Auskunft des Landeskriminalamtes Schleswig-Holsteins (Kampfmittelräumdienst) nicht vor.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Natürliche Bodenfunktionen (A)

Im Plangebiet werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung von Boden durch Gebäude-, Erschließungsflächen und die Errichtung von Tiefgaragen hervorgerufen, da das Bodengefüge durch die Nutzungshistorie des Plangebiets bereits erheblich gestört und die natürlichen Bodenfunktionen dadurch nicht mehr gegeben sind.

In Folge der Maßnahmen zum Hochwasserschutz und aufgrund der Topografie wird das Gelände im Bereich zukünftiger Bebauung durch Aufschüttung von Bodenmaterial auf ein Niveau von 3,5 m ü. NHN erhöht. Daraus ergibt sich eine großflächige Überdeckung des bereits erheblich gestörten Bodengefüges.

Tabelle 5 Versiegelung B-Plan 02-14-00

Flächenfestsetzung	**Fläche (qm)**	**Zulässiger Versiegelungsgrad**	**Versiegelung (qm)**
Allgemeines Wohngebiet (WA)	23.002	0,9	20.702
Mischgebiet			
▪ MU 1	10.958	0,9	9.862
▪ MU 2	4.554	0,9	4.099
▪ MU 3	9.332	0,6	5.599
Eingeschränktes Gewerbegebiet			
▪ GE 1	5.484	0,8	4.387
▪ GE 2	2.053	0,8	1.642
▪ GE 3	2.001	0,8	1.601
Flächen für den Gemeinbedarf			
▪ Schule	5.231	0,8	4.185
▪ Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude	5.824	0,8	4.659
▪ Öffentliche Verwaltungen	6.719	0,8	5.375
Straßenverkehrsfläche (inkl. F+R)	21.975	1,0	21.975
Fläche für die Versorgungsanlagen			
▪ Elektrizität	4.518	0,4	1.807
▪ Abwasser	169	0,4	68
Öffentliche Grünfläche	19.195	0,1	1.920
Summe	121.015		87.881

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einer Entsiegelung von Fläche in einem Umfang von 8.446 qm, was für das Schutzgut Boden als positiv zu bewerten ist. Gleichwohl ist eine Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion aufgrund des gestörten Bodenhaushaltes im Plangebiet nicht möglich.

Funktionen als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ (B)

Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ beschrieben.

Nutzungsfunktion (C)

Dieser Aspekt wird unter dem Schutzgut Fläche genauer beschrieben.

Altlasten

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen von Altlasten auf das Schutzgut Boden besteht weiterer Handlungsbedarf, der unter c) Maßnahmen beschrieben wird.

Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nach Auskunft des Landeskriminalamts Schleswig-Holsteins (Kampfmittelräumdienst) im Plangebiet nicht vor.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

Weiterer Handlungsbedarf Altlasten

Im Sinne des bauleitplanerischen Vorsorgeprinzips sind für die zukünftige Nutzung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Schutz des Bodens sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen wurden als konkrete Handlungsbedarfe gutachterlich benannt (u. a. Beseitigung durch Bodenaushub, weitere beweissichernde Beprobung, Analyse, Dokumentation) und sind der Orientierenden Untersuchung zum ersten und zweiten Bauabschnitt zu entnehmen. Da wie oben beschrieben weitere Belastungen nicht ausgeschlossen werden können, wird grundsätzlich die gutachterliche Begleitung aller Rück- und Tiefbaumaßnahmen empfohlen. Alle erforderlichen Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Entwicklungsgesellschaft abgesichert.

Vor Freigabe bzw. Nutzung der nach Abschluss der Baumaßnahmen neu geschaffenen Freiflächen ist nachzuweisen, dass von diesen Flächen keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit über den Direktkontakt Boden – Mensch besteht.

Rückbau von Betriebsbrunnen

Bei Nutzungsänderungen sowie dem Rückbau von oberirdischen Anlagen und Gebäuden im Gewerbegebiet muss sichergestellt werden, dass die vorhandenen Betriebsbrunnen/ unterirdischen Anlagen ordnungsgemäß stillgelegt und zurückgebaut werden. Die Maßnahmen sind vorab mit der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Sollten bei Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet alte Brunnenschächte angetroffen werden, sind die Arbeiten stillzulegen. Die Brunnenschächte sind gutachterlich zu sichten und zu dokumentieren. Der weitere Umgang ist mit der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Bei einem ordnungsgemäßen Rückbau der Betriebsbrunnen muss sichergestellt sein, dass ein hydraulischer Kontakt von oberflächigem Grundwasser über den Brunnenschacht in tiefere Grundwasserleiter ausgeschlossen werden kann. Die Arbeiten sind gutachterlich zu dokumentieren.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erforderlich, da durch die Umsetzung der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

6.2.5 Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Als Grundlage für die Darstellung der Fauna wurde eine faunistische Bestandserfassung mit Artenschutzuntersuchung und FFH-Verträglichkeitsprüfung erarbeitet.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten gehören zu den nach § 44 BNatSchG streng geschützten Arten. Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) als häufigste Fledermausart nutzt das Plangebiet als Jagdhabitat und Balzrevier. Weiterhin tritt im Plangebiet vereinzelt die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) auf, die das Plangebiet als Balzrevier nutzt, die regelmäßig vorkommende Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), nutzt das Plangebiet als Jagdhabitat, sowie die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) mit vereinzelten Nachweisen. Die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) kommt regelmäßig vor, vom Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) konnten vereinzelte Überflüge nachgewiesen werden.

Für Zwerg- und Rauhautfledermaus wurden zwei Jagdhabitate mit besonderer Bedeutung im Bereich des Geniner Ufers nachgewiesen. Die Jagd fand innerhalb dieses Gebietes regelmäßig und mit hoher Aktivität in der Nähe von Lichtquellen statt.

Innerhalb des Plangebiets wurden während der Aus- und Einflugzeiten keine Hinweise für bestehende Quartiere festgestellt. Hinweise für das Vorhandensein von Winterquartieren durch Schwärmverhalten wurden bei der letzten Begehung ebenfalls nicht festgestellt.

Balz- und Tagesquartiere hingegen können im Bereich von Gebäuden und Bäumen bestehen, worauf der Nachweis von Sozialrufen der Zwerg- und Mückenfledermaus hindeutet. Diese Rufe werden im Flug innerhalb der entsprechenden Gebiete ausgestoßen und konnten an vier Stellen entlang des „Geniner Ufers“ nachgewiesen werden. Drei Stellen beziehen sich dabei auf die Zwergfledermaus, während die Mückenfledermaus an einer Stelle nachgewiesen werden konnte.

Weiterhin sind Flugstraßen ein wichtiges Strukturelement für Fledermäuse, da sie die Verbindung zwischen unterschiedlichen Teillebensräumen darstellen. Während der Begehung wurden keine Hinweise auf bedeutende Flugstraßen festgestellt.

Bei der Auswertung der o.g. Bewertungsgrundlage wurden zwei Teillebensräume mit einer „hohen Bedeutung“ festgestellt, welche sich aus dem Vorhandensein von zwei Jagdhabitaten für Zwerg- und Rauhautfledermaus, sowie von Balzrevieren der Zwerg- und Mückenfledermaus ergeben.

Dem gesamten Uferbereich wird eine „mittlere Bedeutung“ als Teillebensraum beigemessen, während die Bedeutung des restlichen Plangebiets als „mäßig“ einzustufen ist. Weitere Teillebensräume mit „mittlerer“, „hoher“ und „sehr hoher“ Bedeutung wurden nicht nachgewiesen.

Fischotter

Obwohl die Trave vom Fischotter (*Lutra lutra*) besiedelt wird und zu dessen Hauptverbreitungsgebiet in Schleswig-Holstein gehört sowie eine Bedeutung als Durchwanderstrecke

aufweist, wurde innerhalb der o.g. Begehungszeiträume vergeblich nach Merkmalen der Anwesenheit von Fischottern gesucht. Es wird angenommen, dass das stark überformte und befestigte Ufer als Ursache für diese Beobachtung verantwortlich gemacht werden kann. Die Steinpackungen im Bereich der Wasserlinie bieten aufgrund des Fehlens deckender Vegetation keine dauerhaften Aufenthaltsanreize für den Fischotter. Von Bedeutung für den Fischotter ist hier nur die physische Durchlässigkeit des Abschnittes für Ortswechsel. Durch die bereits bestehenden Störungen (Besucherbetrieb) kann dieser Bereich nur in der Nacht aufgesucht werden. Anders sieht es hingegen auf der anderen Uferseite im Bereich der dortigen Kleingartenanlagen und des Altarms aus. Dort sind eine bedeutend naturnähere Ufermodellierung und Vegetation vorhanden, die für den Fischotter erheblich größere Bedeutung aufweisen.

Weitere Arten des Anhangs IV

Die Käferart Eremit (*Osmoderma eremita*) kommt in mächtigen, alten Laubbäumen vor, die einen Stammdurchmesser ab 80 cm aufweisen und große Höhlungen in Stamm und Ästen besitzen. Innerhalb des Plangebiets kommen diese Bäume nicht vor.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da diese speziellen Ansprüche an den Lebensraum stellen. Zu diesen Lebensräumen gehören Trockenrasen, Heiden, Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer und marine Lebensräume, die allesamt nicht innerhalb des Plangebiets vorkommen.

Brutvogelbestand

Die Revierkartierung hat eine typische Vogelgesellschaft der wenig durchgrünten Siedlungen ergeben. Es konnten folgende Gehölzvögel nachgewiesen werden: Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Elster (*Pica p.*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Kohlmeise (*Parus major*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes t.*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). Weiterhin hat die Revierkartierung das Vorhandensein von den gebäudebrütenden Vogelarten Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) nachgewiesen. Von diesen befindet sich der Haussperling auf der Vorwarnliste (DE), während Mehl- sowie Rauschwalbe als gefährdet (DE) eingestuft sind. Die Gewässervögel sind mit der Stockente (*Anas platyrhynchos*) vertreten. Alle Vogelarten sind in Schleswig-Holstein, wie auch deutschlandweit in ihrem Bestand rückläufig.

Im südwestlichen Plangebiet im Bereich der Straße „Bei der Gasanstalt“ wurden Nester der Mehlschwalbe und des Haussperlings nachgewiesen. Rauch- und Mehlschwalben sind lokal häufige Brutvögel in Schleswig-Holstein. Sie benötigen für den Nestbau offene Bodenstellen. Als Nahrungsgebiete kommen alle Lebensräume in Frage, vorzugsweise jedoch Gewässer und Grünland.

Haussperlinge sind Koloniebrüter und bevorzugen Gebäudenischen oder Nischen unter Dächern. Sie nutzen ein großes Gebiet für die Nahrungssuche. Wichtige Lebensraumelemente sind offene Bodenstellen und eine lückige und kurzwüchsige Vegetation, wie sie oft auf Ruderalflächen zu finden ist.

Im Plangebiet wurde ein revieranzeigendes Männchen eines Grünspechts gemeldet. Das Südufer bzw. das Untersuchungsgebiet kann ein kleiner und von seiner Qualität her wenig bedeutender Teil eines bedeutend größeren Reviers sein, das sich im Wesentlichen über benachbarte Grünanlagen erstreckt. Grünspechte sind in der Balzzeit (März/April) sehr

rufaktiv und fliegen weit umher. Das Untersuchungsgebiet mit seinen stark versiegelten Flächenanteilen ist kein geeigneter Lebensraum für diese Art, nur ein möglicherweise ergänzender Teil. Die Art nimmt in Schleswig-Holstein im Bestand zu und ist weder nach der Roten Liste SH noch nach der deutschen Roten Liste in einer Gefährdungskategorie aufgeführt. Sie ist allerdings nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei den Gebäudeabbrüchen und den Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Bautätigkeiten können Fledermäuse sowie Brutvögel und ihre Brutgelege potenziell verletzt, getötet oder zerstört werden. Bei einer Verwirklichung des Vorhabens käme es demnach zunächst zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Beschädigung von Fortpflanzungsstatten von Gebäudevogeln und Balzquartiere von Fledermäusen). Durch Kompensationsmaßnahmen (Künstliche Nisthilfen, Fledermausquartiere) wird jedoch sichergestellt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestatte weiterhin erhalten bleibt.

Fledermäuse

Die zwei festgestellten Teillebensräume mit hoher Bedeutung für Zwerg- und Rauhautfledermaus werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die im Plangebiet, im Bereich des Ufers vertretenen Balz- und Tagesquartiere können durch einen Verlust an Bäumen verloren gehen. Die Bäume besitzen allerdings kein Winterquartierspotential. Es kommt im Plangebiet nicht zum Verlust von größeren Fledermausquartieren.

Erhebliche Störungen durch baubedingte Wirkfaktoren sind ebenfalls nicht anzunehmen, wenn diese im üblichen Rahmen erfolgen.

Fischotter

Für den Fischotter ist im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben die Durchlässigkeit der Kanal-Trave für Ortswechsel von Individuen zur Vernetzung der Gesamtpopulation von Bedeutung. Mit einer naturnäheren Gestaltung des Ufers können sich für ihn Lebensraumverbesserungen ergeben.

Die Durchwandermöglichkeit der Kanal-Trave in diesem Abschnitt wird physisch nicht vermindert. Da das naturferne Ufer aktuell keinen dauerhaften Aufenthaltsraum des Fischotters darstellen kann, kann dieser dort auch nicht durch die eventuelle Zunahme von Lärm, Spaziergängern oder Hunden merkbar beeinträchtigt werden. Fischotter, die sich im Wasser auf ihren Wanderungen befinden, lassen sich von Aktionen terrestrischer Objekte im Dunkeln nicht so stören, dass dadurch die Wanderung abgebrochen würde, zumal, wenn am anderen Ufer große, ungestörte Bereiche als Ausweichmöglichkeit bestehen.

Im Zuge der Umsetzung der Planung wird das Ufer durch die Entfernung der vorhandenen Straßenbeleuchtung zwischen Planstraße 1 und der Straße Bei der Gasanstalt an Attraktivität für den Fischotter gewinnen. Eine Beleuchtung des Weges ist durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu reduzieren, die unter c) Maßnahmen erläutert werden. Zusätzlich wird das Trave-Ufer durch die Schaffung von Ausstiegshilfen (Ruhezonen) als Lebensraum für den Fischotter aufgewertet.

Brutvögel

Die Stockente behält ihren Lebensraum, das Trave-Ufer. Auch die dort jagende Rauchschwalbe behält diesen Nahrungsraum. Je nach Planung kann es zu Verbesserungen kommen.

Mehlschwalben sowie Haussperling und Hausrotschwanz brüten in bzw. an Gebäuden der Betriebsgelände. Mit der Beseitigung der alten Gebäude gehen Brutplätze verloren. Neubauten nach moderner Wärmedämmungstechnik bieten i.d.R. keine geeigneten Brutnischen mehr. Mit der Bereitstellung künstlicher Brutgelegenheiten (z.B. Nistkasten) können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Die hier betroffenen Arten sind Baum- oder Gebüschbrüter, die auch ihre Nahrungsreviere in oder in der Nähe der Gehölze haben. Sie verlieren zwar während der Bauarbeiten zunächst Möglichkeiten zur Nestanlage oder Teile ihres Nahrungsreviers, erhalten aber langfristig neue Gehölze durch die geplanten Neupflanzungen. Der zeitweilige Verlust kann von diesen häufigen und ungefährdeten Arten bis zum Aufwachsen der neuen Gehölze ertragen werden, ohne dass sich die lokale Population merklich verringert. Damit wird sich ihr Lebensraum langfristig nicht vermindern.

Die Folgen eines lokalen Habitatverlusts während der Bauzeit sind für Arten, die in Schleswig-Holstein nicht gefährdet sind (nur solche sind hier vorhanden), nicht so gravierend, dass sie einen Ausgleich noch vor dem Eingriff erfordern würden. Der Zeitraum bis zum Aufwachsen der neuen Gehölze kann von den Populationen ertragen werden. Für den Grünspecht finden sich mit den Rasenflächen der neuen Wohnsiedlung tendenziell verbesserte Bedingungen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Ausstiegsmöglichkeiten (Ruhezonen) Fischotter

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind im Uferbereich drei Ruhezonen für den Fischotter einzurichten. Diese sind mit Sträuchern zu bepflanzen und durch einen Zaun zu sichern.

Anbringung künstlicher Nisthilfen

Innerhalb des Quartiers sind mindestens fünf Nisthilfen für Mehlschwalben und vier Nisthilfen für Nischenbrüterarten sowie sechs Fledermausspaltenkästen an den Fassaden der Gebäude anzubringen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Emissionen von Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Bei Außenbeleuchtungen sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken. Eine Beleuchtung im Bereich des uferbegleitenden Wanderwegs ist unzulässig.

Rodungs- und Abbrucharbeiten

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen, zu fällen bzw. zu roden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG).

Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse vorzunehmen.

Ökologische Baubegleitung

Der Abriss des Gebäudebestands sowie die Neubaumaßnahmen sind fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung einer dafür fachkundigen Person auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

6.2.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an das FFH-Gebiet 2127-391 Travetal. Eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG wurde durchgeführt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung liegt zusammen mit der faunistischen Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung in nachfolgender Zusammenfassung vor.

Erhaltungsgegenstand

Das Gebiet ist für die Erhaltung und ggf. Wiederherstellung u.a. folgender Lebensraumtypen des Anhang I sowie Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie von besonderer Bedeutung:

Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculionfluitantis und des Callitricho-Batrachion, Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*), Kleine Flussmuschel, Gemeine F. (*Unio crassus*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*), Steinbeiser (*Cobitis taenia*), Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*). Zudem ist das Gebiet für den Fischotter von allgemeiner Bedeutung.

Übergreifende Erhaltungsziele

Erhaltung eines weiträumigen ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume auch als Wanderkorridor für Arten zwischen der Holsteinischen Vorgeest über und innerhalb des Östlichen Hügellandes bis hin zur Ostsee. Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung naturnaher bzw. weitgehend naturnaher Gewässerstrecken und dem vielfaltigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbild der Trave mit Tunnel- und Durchbruchstälern im Wechsel mit weitläufigen Niederungen einschließlich der offenen Seitengewässer zu. Zu erhalten ist das Gewässersystem der Trave auch als Lebensraum u.a. einer ursprünglichen Mollusken Fauna, des Steinbeißers, des Bachneunauges sowie des Flussneunauges.

Die Erhaltung eines naturraumtypischen Wasserhaushalts und einer guten Wasserqualität ist im gesamten Gebiet erforderlich.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In der Auswirkung der Planung lassen sich zwei unterschiedliche Wirkungsbereiche abgrenzen. Im unmittelbaren Wirkungsbereich werden die Lebensräume direkt verändert, z.B. durch Überbauung. Dieser Bereich befindet sich vollständig außerhalb des FFH - Gebiets. Im erweiterten Wirkungsbereich hingegen werden die Lebensräume nicht direkt durch die Baumaßnahmen verändert. Vielmehr wirken sich Baumaßnahmen aus dem unmittelbaren Wirkungsbereich über dessen Grenzen hinaus aus. Bei solchen Auswirkungen handelt es sich z.B. um Schädigungen durch Lärm und Immissionen.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets zu beurteilen, werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen erfasst und nach Intensität, Reichweite und Dauer gegliedert.

Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen sind gegeben, wenn der Erhaltungszustand von maßgeblichen Bestandteilen des betreffenden Gebiets durch vorhabenbedingte Auswirkungen verschlechtert wird. Maßgebliche Bestandteile des Gebiets sind die Arten und Lebensräume, die in den Erhaltungszielen aufgeführt sind.

Da die Erhaltungsziele sich nicht nur auf die Erhaltung des bestehenden Zustands beschränken, sondern auch die Entwicklung des Gebiets beinhalten, können Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen auch vorliegen, wenn absehbare günstige Entwicklungen innerhalb des Gebiets durch das Vorhaben verhindert werden oder wenn Entwicklungsmöglichkeiten vollständig unterbunden werden.

Baubedingte Wirkfaktoren

Zu den baubedingten Wirkfaktoren gehören u. a. die für den Baubetrieb benötigten, temporären baulichen Anlagen wie Lagerflachen oder Baustelleneinrichtungsflächen. Durch Überbauung, Bodenverdichtung und Entfernung von Vegetation geht zumindest zeitweise Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Lage von Baustelleneinrichtungsflächen ist noch nicht festgelegt. Sie werden jedoch entweder auf bereits genutztem Gelände der bestehenden Wege, Parkplatze oder Gebäudeflächen, oder auf der Fläche des neuen Quartiers eingerichtet. Die temporäre Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb nimmt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung damit lediglich vorweg.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebes wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich nachteiligen Veränderungen an der Vegetation oder der Gesundheit von Tieren im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Schadstoffeinträge durch Unfälle sind in ihrer Menge nicht abzuschätzen. Möglich sind im Wesentlichen Treib-, Kühl- und Schmiermittelverluste der Baumaschinen, deren Auswirkungen jedoch durch einen sach- und fachgerechten Betrieb vermieden werden können.

Im Plangebiet ist in der Bauphase voraussichtlich mit einer erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen. Es handelt sich dabei jedoch nur um eine temporäre Belastung. Die baubedingten Lärmemissionen wirken sich zudem nur im Bereich des aktuellen Vorhabens aus und reichen nicht in das FFH-Gebiet hinein.

Spezielle Scheuchwirkungen, d.h. Beunruhigungen der Tierwelt durch den Baubetrieb, die zu einer Flucht der betroffenen Tiere führen, sind nicht zu erwarten, da die Baumaßnahmen in einem Bereich stattfinden, in dem keine Scheuchwirkung auf die Flächen der Trave auftritt.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Bei den anlagebedingten Projektwirkungen handelt es sich überwiegend um dauerhafte und bleibende Wirkungen, die im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen stehen. Von diesen Anlagen gehen dauerhafte und neue Flächeninanspruchnahmen und eventuelle Trennwirkungen sowie visuelle Wirkungen auf das Umfeld aus. Im Einzelnen werden die folgenden anlagebedingten Wirkfaktoren unterschieden:

- Flächeninanspruchnahmen durch Versiegelung und Überbauung
- Trennwirkungen und Zerschneidungen von Lebensraumbeziehungen

- Visuelle Wirkungen durch Hochbauwerke.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flachen überbaut, die bereits überbaut sind, keinen relevanten Lebensraum bieten und bereits heute keine Bedeutung für die Erhaltungsziele der Natura 2000 – Gebiete haben, so dass hier keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch Flächenverlust auftreten.

Tendenziell ist mit der naturnäheren Gestaltung des Ufers der Kanal-Trave eine geringfügige Förderung der Lebensraumtypen, Gewässertiere (auch Fischotter) und Fledermausfauna auch des FFH-Gebiets möglich.

Unter Trennwirkungen sind räumliche Behinderungen von Austauschbeziehungen und damit ggf. auch Isolationswirkungen zu verstehen. Diese Behinderungen können sich u. a. auf die Bewegungsmöglichkeiten von Tieren oder Pflanzen, aber auch auf die Behinderung stofflicher Austauschprozesse von Luft und Wasser erstrecken, und damit auf vielfaltige Weise auf unterschiedliche Schutzgutfunktionen einwirken.

Die von Bebauung betroffenen Flächen haben keine Bedeutung für Verbindungs- und Austauschbeziehungen von Organismen der Natura 2000 – Gebiete. Das neue Wohngebiet entfaltet deshalb keine neuen, relevanten Trennwirkungen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Das Quartier mit einem großen Anteil an Wohnnutzung verursacht keinen speziellen Lärm, der für die Tiere im FFH-Gebiet relevant wäre. Das gilt ebenso für Licht- und Schadstoffemissionen. Eine zusätzliche Beleuchtung der FFH-Lebensraumtypen im FFH-Gebiet ist nicht zu erwarten.

Vorgaben des Managementplans

Die nachfolgende Übersicht stellt die Vorgaben des FFH-Managementplans (gekürzte Fassung) und die Art und Weise dar, wie diese in der vorliegenden Planung eingehalten werden. Es ist festzustellen, dass absehbare günstige Entwicklungen innerhalb des Gebiets durch das Vorhaben nicht verhindert werden.

Maßnahme 6.2.11 Erhaltung der Fließgewässer – LRT 3260

Bei der Unterhaltung aller Gewässer sind die naturschutzfachlichen Anforderungen gemäß Erlass des MLUR vom 20.09.2012 anzuwenden. Die für die Trave eingeleitete „schonende Gewässerunterhaltung“ und die über die WRRL umzusetzenden Maßnahmen unterstützen eine eigendynamische Entwicklung der Fließgewässer und erhöhen deren Strukturvielfalt. Dabei ist der LRT 3260 zu erhalten und zu verbessern.

Eine nachteilige Auswirkung des Vorhabens auf den Lebensraumtyp Fließgewässer mit flutender Wasservegetation (LRT 3260) ist nicht zu erwarten.

Maßnahme 6.2.12. Einhalten geltender Abstandsregelungen am Fließgewässer

Als Mindestmaß sind die nach § 38 WHG i.V.m. § 38a LWG geforderten Abstandsregelungen zum Schutz der Gewässer einzuhalten. So ist es im Außenbereich im 5 m breiten Streifen landseits des Gewässers verboten, Grünland in Ackerland umzuwandeln, standortheimische Bäume und Sträucher zu entnehmen und nicht standortheimische Neuanpflanzungen vorzunehmen, mit wassergefährdenden Stoffen umzugehen (Ausnahme: Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nur in einer Breite von 1 m landseits des Gewässers verboten ebenso wie das Pflügen von Ackerland). Innerhalb oder im Zusammen-

hang bebauter Ortsteile können Gewässerrandstreifen mit einer angemessenen Breite behördlich festgesetzt werden. Diese Vorschriften gelten sowohl für landwirtschaftlich genutzte Parzellen als auch für Gärten, Vereinsanlagen und Parks.

Für das Geniner Ufer wird auf einem Flächenanteil von 50 % die extensive Bewirtschaftung vorgegeben. Insgesamt werden das Düngen, Pflügen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln dort ausgeschlossen. Im Uferbereich wird die Verwendung von gebietseigenem Saat- und Pflanzgut vorgegeben. Dadurch wird eine Bewirtschaftung entsprechend den Vorgaben des § 38 Abs. 1 WHG i.V.m. § 26 LWG Abs. 2 ermöglicht.

Maßnahme 6.2.31 Erhaltung durchgehender Flugrouten für Fledermäuse – Lichtimmission

Damit lichtempfindliche Fledermausarten wie die Teichfledermaus das Travetal weiterhin nutzen können, darf die öffentliche wie private Beleuchtung nicht zu einer Verstärkung der Ausleuchtungssituation führen.

Vorhandene öffentliche Beleuchtungskörper sind auf ihre Fledermausfreundlichkeit zu überprüfen und gegebenenfalls auszutauschen. Sollte gänzlich auf eine Beleuchtung verzichtet oder eine vollständige Lichtabschirmung des Travetal erreicht werden, erschließen sich neue Habitate für lichtempfindliche Arten.

Ein Hinweis auf Flugrouten liegt im Plangebiet nicht vor. Auf eine Beleuchtung des uferbegleitenden Wegs wird verzichtet. Der Einsatz von insektenfreundlicher Beleuchtung im restlichen Plangebiet wird vorgegeben.

Maßnahme 6.2.33. Quartierkontrolle vor Abriss oder Umbauten von Gebäuden sowie vor Abholzaktionen im öffentlichen Bereich

Sommer- wie Winterquartiere von Fledermäusen können sich in oder an Gebäuden oder in älteren Bäumen befinden. Vor größeren Umbauten oder einem Abriss von Gebäuden sowie vor einer Abholz- oder Baumpflegeaktion sind Kontrollen bezüglich einer Fledermausbesiedlung vorzunehmen. Dies sollte in allen Anrainerkommunen des „Travetals“ erfolgen.

Der Abriss des Gebäudebestandes sowie Rodungen werden durch eine ökologische Baubegleitung auf Einhaltung der natur- und umweltrelevanten Vorgaben kontrolliert.

Maßnahme 6.3.26. Keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf Flächen im öffentlichen Eigentum

Die dem Naturschutz gewidmeten Flächen sowie alle Flächen im öffentlichen Eigentum sollten ohne Dünge- und Pflanzenschutzmittel bewirtschaftet werden.

Für das Geniner Ufer wird auf einem Flächenanteil von 50 % die extensive Bewirtschaftung vorgegeben. Insgesamt werden das Düngen, Pflügen und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln dort ausgeschlossen.

Maßnahme 6.3.31. Verbesserung der Wanderwege für Fischotter und andere Arten am Ufer

Am Ufer der Fließgewässer ist bis zur festen Grundstückseinfriedigung (Mauer, fester Zaun, Hecke, etc.) ein ausreichend breiter Streifen als Wanderkorridor für Fischotter und andere Wildtiere zu belassen.

Der Fischotter erhält mit der Schaffung von Ruhezonen am Ufer der Kanal-Trave sowie die extensive Bewirtschaftung der öffentlichen Grünfläche eine Verbesserung seines Lebensraums.

Maßnahme 6.3.33. Verzicht auf Verwendung fremdländischer Pflanzen auf öffentlichen Flächen

Innerhalb des FFH-Gebiets sollten entlang der Wanderwege, in den Parkanlagen und in anderen öffentlichen Flächen nur standortheimische Arten zur ufernahen Bepflanzung verwendet werden.

Für im Bebauungsplan vorgegebene, festgesetzte Anpflanzungen wurden gebietseigene (standortheimische) Gehölze und Saatgut ausgewählt.

Maßnahme 6.3.34. Pflege und Gestaltung von Siedlungs-, Garten- und Vereinsgrundstücken sowie von öffentlichen Erholungsflächen

Die gesetzlichen Vorgaben zur Einhaltung von Abständen beim Düngen von bis an das Ufer grenzenden Grundstücken und zur Erhaltung uferbegleitender Gehölze sind zu berücksichtigen. Wünschenswert ist der Verzicht auf jegliche Düngung innerhalb eines 10 m breiten Streifens oberhalb der Böschungsoberkante.

Eine Gestaltung des ufer- oder waldnahen Bereiches mit einheimischen Gehölzen bei Verzicht auf nicht heimische Arten ist wünschenswert. Alte Gehölze sollten möglichst lange gepflegt und erhalten bleiben.

Die gesetzlichen Vorgaben zum Einhalten von Abständen beim Düngen werden eingehalten (vgl. Maßnahme 6.3.26. Auf eine Düngung wird innerhalb der gesamten öffentlichen Grünfläche verzichtet. Die Gehölze entlang des Ufers der Kanal-Trave sind zum Erhalt festgesetzt und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig und gebietseigen zu ersetzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden gebietseigene Gehölze neu gepflanzt.

Gesamtbewertung

Die in den Erhaltungszielen für das FFH-Gebiet genannten Lebensraumtypen erfahren durch die Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigung. Bei einer naturnäheren Gestaltung des Geniner Ufers kommt es zu einer Förderung der Arten bzw. Lebensräume. Struktur, Funktion und Wiederherstellungsmöglichkeit der Lebensräume werden nicht dauerhaft verändert. Innerhalb der Wirkfaktoren ist keine nachteilige Auswirkung auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Die Vorgaben des FFH-Managementplans werden bei Einhalten der in diesem Umweltbericht formulierten Maßnahmen zur Vermeidung- und Minderung nachteiliger Auswirkungen berücksichtigt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Biologische Vielfalt werden unter den Schutzgütern Pflanzen und Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) detailliert beschrieben.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich, da durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt hervorgerufen werden.

6.2.7 Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet der 131. Änderung des Flächennutzungsplanes bzw. des Bebauungsplanes 02.14.00 der Hansestadt Lübeck und dessen Umfeld (Untersuchungsgebiet) wurde im August 2021 eine Bestandsaufnahme anhand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein; Stand: April 2021) durchgeführt. Zusätzlich wurde die Vitalität des Baumbestands bewertet.

Ruderale Gras- und Staudenfluren

Innerhalb der vegetationsbestandenen Flächen nehmen die ruderalen Staudenfluren frischer Standorte (RHm) den größten Flächenanteil ein. Sie sind überall dort vorhanden, wo die starke Versiegelung des Plangebiets Lücken aufweist sowie entlang des weniger versiegelten Ufers der Kanal-Trave. Von diesen in Anspruch genommen wurden auch der Sukzession überlassene, ehemalige Rasenflächen, auf denen der Bestand an Stauden eher lückenhaft auftritt. Brombeeren (*Rubus spec.*) nehmen einen nicht unerheblichen Anteil an diesen Flächen ein und führen zu einer zunehmenden Verbuschung. Typische Arten dieses Biotoptyps innerhalb des Bestandes sind Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris)*, Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliches Habichtskraut (*Hieracium lachenalii*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Echtes Johanneskraut (*Hypericum perforatum*). In Gebäude-Randbereichen und angrenzend an Gehölzbestände oder diversen Rankmöglichkeiten befinden sich von Brombeeren dominierte Staudenfluren (RHr).

Entlang des Ufers der Kanal-Trave zieht sich oberhalb der dort zur Uferbefestigung vorhandenen Steinschüttung ein ca. 2 m breiter Streifen ruderaler Staudenflur feuchter Standorte (RHf). Dieser ist durch Arten wie Wiesen Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Sumpf-Ziest (*Stachys palustris*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), gewöhnlicher Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) geprägt. An der uferabseitigen Wegeseite befinden sich außerdem Bestände von Schilf (*Phragmites australis*).

Im nordöstlichen Bereich des Plangebiets, an den Parkplatz angrenzend, befindet sich auf ca. 10 qm eine Neophytenflur (RHx) aus japanischem Flügelknöterich (*Fallopia japonica*).

Wohnbebauung im Innenbereich

Auf den Grundstücken Geniner Ufer 4 und 7 befindet sich Bebauung, die dem Biotoptyp Einzelhausbebauung (SBe) zugeordnet werden kann.

Nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung

Der Großteil der Flächen innerhalb des Plangebiets ist entsprechend der aktuellen Nutzung stark versiegelt und dem Biotoptyp Gewerbegebiet (SIg) zuzuordnen. Die Oberflächenbefestigungen setzen sich aus Kleinpflaster, Betonrechteckpflaster, Betonformsteinen, sowie Asphaltflächen zusammen. Je nach Belagsart und Erhaltungszustand werden die Randbereiche teilweise durch Ruderalvegetation (RHm) besiedelt. Die zu diesem Biotoptyp zählenden Dachflächen sind größtenteils in Flachdachbauweise ohne Begrünung ausgeprägt.

Grünflächen im besiedelten Bereich

Die bereits aufgeführte Einzelhausbebauung (SBe) wird durch strukturarmen Garten mit Rasenflächen und Ziergehölzen (SGz) ergänzt. Die vorherrschenden Arten sind Walnuss (*Juglans regia*), Hänge-Birke (*Betula Pendula*) und Obstgehölze.

Arten- und strukturarme Rasenflächen (SGr) und intensiv gepflegte Bankette (SVi) sind im Plangebiet straßenbegleitend mit den Begleitarten Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnliches Habichtskraut (*Hieracium lachenalii*) und Breitwegerich (*Plantago major*) vorhanden.

Verkehrsflächen

Die Welsbachstraße und die Straße Bei der Gasanstalt verfügen über eine Asphaltdecke und sind somit den vollversiegelten Verkehrsflächen (SVs) zuzurechnen. Zudem befinden sich diese in einem lückenlosen Erhaltungszustand. Auf dem Geniner Ufer als Erschließung der kanalseitigen Gewerbeflächen ist eine stark fragmentierte Asphaltdeckschicht vorhanden, die sich mit Kopfsteinpflaster- und Betonpflaster- Flächen abwechselt. In den Lücken dieser Oberflächenbefestigung entwickelt sich teilweise Ruderalvegetation (RHm). Die vollversiegelten Gehwege sind in Betonpflaster, Betonplatten und Asphaltdeckschicht ausgebildet. Die Parkplätze innerhalb des Plangebiets verfügen teilweise über eine Deckschicht aus Betonpflaster.

Gerade im westlichen Bereich entlang der Kanal-Trave sind Gehwege und Parkflächen als teilversiegelte Verkehrsflächen (SVt) vorhanden. Sie verfügen über eine wassergebundene Wegedecke, über die Wasser versickern kann und in der sich entsprechend Ruderalvegetation (RHm) der zuvor beschriebenen Artenzusammensetzung etabliert.

Gebäude und vegetationsfreie Flächen im besiedelten Bereich

Zwischen Possehlstraße und Geniner Ufer ist eine Rampe für den Fuß- und Radverkehr hergestellt worden. Der dafür errichtete Damm ist bisher noch frei von Vegetationsflächen und daher dem Biotoptyp Baustelle, vegetationsarme/ -freie Fläche (SXn) zuzuordnen. Da bereits eine Ansaat erkennbar ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche in einen anderen Biotoptyp wie beispielsweise in eine arten- und strukturarme Rasenfläche (SGr) übergehen wird.

Gehölzstrukturen

Entlang der Welsbachstraße existieren mehrere repräsentativere Flächen mit urbanen Gebüschen heimischer Arten (SGg), bestehend aus beispielsweise Hainbuche (*Carpinus Betulus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Oft befinden sich innerhalb dieser Bestände auch nicht-heimische Arten wie Fächer-Zwergmispel (*Cotoneaster horizontalis*) oder Wintergrüner Liguster (*Ligustrum atrovirens*) welche jedoch auch reine Bestände bilden und daher dem Biotoptyp „Urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Arten (SGf)“ zugeordnet werden können.

Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy) ist vor allem entlang der Possehlstraße vorhanden. Der Bestand wird größtenteils aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Faulbaum (Rhamnus frangula) und Gemeine Hasel (*Corylus avellana*) gebildet. Weitere Bestände sind auf Hinterhöfen und in Privatgärten vorhanden.

An Einzelbäumen verfügt das Plangebiet über einen standorttypischen Gehölzbestand der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer cam-*

pestre), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Winder-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*). Die Baumarten Silber-Pappel (*Populus alba*) und Silber-Weide (*Salix alba*) sind mit Altbäumen über 1,00 m Stammdurchmesser in Gewässernähe vertreten.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten vor. Das Plangebiet stellt zudem keinen geeigneten Lebensraum für diese Arten dar.

Bewertung der Vegetationsstrukturen und Schutzstatus

Alle festgestellten Biotoptypen gehören zu der für Siedlungsbereiche typischen Vegetation und damit zu vergleichsweise weit verbreiteten Biotoptypen. Gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des untersuchten Bereichs nicht vorhanden. Es ergeben sich folgende Wertstufen:

Mittlerer Biotopwert Wertstufe 3 (0 bis 5)

Relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz:

- Staudenflur frischer Standorte (Rhm)
- Staudenflur feuchter Standorte (RHf)
- Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy)

Niedriger Biotopwert Wertstufe 2 (0 bis 5)

Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten:

- Brombeeren dominierte Staudenfluren (RHr)
- Strukturarmer Garten mit Rasenflächen und Ziergehölzen (SGz)
- Arten- und strukturarme Rasenfläche (SGr)
- Urbane Gebüsche heimischer Arten (SGg)

Sehr niedriger Biotopwert Wertstufe 1 (0 bis 5)

Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung:

- Neophytenflur (RHx)
- Baustelle, vegetationsarme/ -freie Fläche (SXn)
- Teilversiegelte Verkehrsflächen (SVt)
- Bankette, intensiv gepflegt (SVi)

Ohne Biotopwert Wertstufe 0 (0 bis 5)

Überbaute oder vollständig versiegelte Flächen:

- Vollversiegelten Verkehrsflächen (SVs)
- Gewerbegebiet (SIg)
- Einzelhausbebauung (SBe)

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ist weiterhin davon auszugehen, dass durch die sich verändernden Gestaltungsansprüche des Quartiers (repräsentative Grünflächen) die natürlichen Vegetationsbestände im Plangebiet gepflegten Siedlungsbiotopen weichen müssen. Lediglich für die öffentliche Grünfläche sind ein Erhalt und die Entwicklung der Staudenfluren sowie der begleitenden Gehölze möglich.

Im Plangebiet gehen vorhandene Einzelbäume verloren. Die Einzelbäume stehen teilweise unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung und sind auszugleichen.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S-H im Plangebiet.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Entwicklung extensiver Grünflächen

Auf dem Geniner Ufer sind Teile der nicht durch Wege- oder Spielplatzflächen genutzten Flächen als extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln und durch Mahd zu pflegen. Die Fläche ist mit einer Regiosaatgutmischung anzusäen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die entlang der Kanal-Trave sowie auf dem Eckgrundstück Possehlstraße/ Welsbachstraße und dem heutigen Behördenparkplatz befindlichen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Entlang der Possehlstraße werden Bäume und Sträucher angepflanzt und zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der Kronentraufbereiche der Bäume sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.

In den Innenhöfen des Wohnquartiers wird je angefangene 500 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt.

Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als vier Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangenen fünf Stellplätzen ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

Entlang der Planstraßen und der Welsbachstraße sind standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume zu pflanzen. Im Bereich der Wendeanlagen der Planstraßen 2 bis 4 ist zusätzlich jeweils ein Laubbaum zu pflanzen.

Baumschutz nach DIN 18920

Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Land-

schaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet

Gemäß §8 Absatz 1 Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (2006) sind Eingriffe in den durch die Satzung geschützten Baumbestand durch Ersatzpflanzungen oder Ausgleichszahlungen auszugleichen. Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer Rodung von 14 Bäumen, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind.

Tabelle 6 Ausgleichsbedarf gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck

Nr.*	Baumart (dt.)	Baumart (bot.)	Stammumfang (cm)	Vitalität	Ausgleichsbedarf
11	Gemeine Esche	*Fraxnus excelsior*	160	S	3
38	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	160	G	3
39	Hänge-Birke	*Betula pendula*	190	M	3
40	Hänge-Birke	*Betula pendula*	150	G	2
52	Hänge-Birke	*Betula pendula*	160	G	3
53	Hänge-Birke	*Betula pendula*	130	G	2
54	Hänge-Birke	*Betula pendula*	90	G	1
56	Hänge-Birke	*Betula pendula*	90	M	1
57	Hänge-Birke	*Betula pendula*	90	M	1
58	Silber-Weide	*Salix alba*	190	M	3
75	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	60	M	1
76	Mispel	*Mespilus germanica*	60	G	1
76a	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	80	G	1
77a	Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*	60	M	1
*gem. Biotop- und Nutzungstypenkartierung				Summe	26

Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf **26** Neupflanzungen.

Ausgleichspflanzung – Öffentliche Grünfläche

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind mindestens 14 gebietseigene Laubbäume gemäß folgender Pflanzliste als Ausgleichsmaßnahme mit einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 cbm zu pflanzen.

Pflanzliste:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Schwaz-Erle (*Alnus glutinosa*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Silber-Weide (*Salix alba*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang

Ausgleichspflanzung – Straßenverkehrsfläche

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Planstraße 4) sind 12 standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume gemäß folgender Pflanzliste und einem unterirdischen Wurzelraum von mindestens 18 cbm und einer Baumscheibe von mindestens 12 qm in nachfolgender Anzahl zu pflanzen.

Pflanzliste:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Südlicher Zürgelbaum (*Celtis australis*), Rotesche (*Fraxinus pennslvanica 'Summit'*), Ginko (*Ginko biloba 'Fastigiata'*), Gleditschie (*Gleditsia triacanthos 'Skyline'*), Amerikanischer Amberbaum (Liquidambar styraciflua), Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Zerr-Eiche (*Quercus cerris*), Perlschnurbaum (*Sophora japonica 'Regent'*), Zelkove (*Zelkova serrata 'Green Vase'*), Mindestqualität: Hochstamm, dreimal verpflanzt, 18 - 20 cm Stammumfang.

6.2.8 Schutzgut Ortsbild/ Landschaft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Das Plangebiet wird als „Stadtlandschaft – Industrie/Gewerbe" unter dem Flächentyp „Industrieflächen und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlagen" eingegliedert.

Das Plangebiet lässt sich in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild in zwei verschiedene Bereiche einteilen, die sich gegenseitig stark kontrastieren. Das Landschafts- und Ortsbild ist im Bereich des Geniner Ufers als „hochwertig" und „sehr hochwertig" und im Bereich der Gewerbeflächen als „sehr geringwertig" einzustufen. Das Geniner Ufer entlang der Kanal-Trave stellt eine lineare Grünverbindung und ein für die Erholung wichtiges Element dar.

Grünzug Kanal-Trave (Geniner Ufer)

Das Geniner Ufer stellt eine lineare Grünverbindung dar, welche neben Erholungsgebieten zu den wichtigsten Flächenkategorien des LEK „Erholung" zählen. Grünzüge sind im Vergleich zu einzelnen Grünflächen größere zusammenhängende Gebiete, welche für die wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Erholungsflächen über Rad- und Wanderwege erlebbar sind. Häufig sind diese aufgrund ihrer Größe und Vernetzung auch für Erholungssuchende aus entfernteren Stadtteilen interessant.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird die Kanal-Trave als großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereich unter der Bezeichnung „Niederungs- und Fließgewässerkomplex" dargestellt. Entlang des Ufers bestehen geschützte Sichtbeziehungen zu dem Lübecker Dom und den Treidelbrücken auf der anderen Uferseite, wo sich auch der ehemalige Verlauf der Trave (Altarm) erkennen lässt. Der die nördliche ist im Vergleich zur südlichen Uferseite durch eine natürlichere Ufergestaltung geprägt. Dort befinden sich zudem Kleingärten und Bootsliegeplätze.

Das Geniner Ufer ist derzeit stark versiegelt und als Verkehrsfläche gewidmet. Die Randbereiche werden zum Parken genutzt. Diese Faktoren wirken sich nachteilige auf die Aufenthaltsqualität aus. Im weiteren Verlauf des Grünzugs sowohl westlich als auch östlich des Plangebiets nimmt die Aufenthaltsqualität aufgrund des naturnäheren Charakters tendenziell zu.

Bebaute Bereiche

Das Gewerbegebiet, welches den Großteil des Plangebiets ausmacht, zeichnet sich durch großflächige Hallenbauten und versiegelte Flächen aus, die jedoch an einigen Stellen durch Privatgärten (Geniner Ufer 4,7 und 10) aufgelockert werden. Der südliche Bereich des Plangebiets weist auf einer Breite von 30 m an die angrenzenden Straßen „Bei der Gasanstalt" und „Welsbachstraße" eine lockerere Bebauungs-Struktur auf. Im Nord-Osten des Plangebiets befinden sich ein Parkplatz für das Behördenhochhaus und eine Verwaltung für die Krankenpflege. Der ehemalige Helikopterlandeplatz wurde 2023 mit einer Schule bebaut.

Das Umfeld des Plangebiets ist südlich der „Welsbachstraße“ durch den markanten Bau der Polizeidirektion und des Finanzamts (15-geschossig), die Agentur für Arbeit und die Feuerwache geprägt. Südlich grenzen weitere gewerblich geprägte Flächen an.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich ein neues Orts- und Landschaftsbild, welches künftig durch markante Wohnbebauung mit ergänzenden Nutzungen sowie die Schulstandorte geprägt sein wird. Durch die mäandrierende Bauweise des Quartiers wird das Plangebiet zudem aufgelockert und die Durchgängigkeit erhöht.

Grünzug Kanal-Trave (Geniner Ufer)

Durch die Entwicklung von ca. 650 Wohneinheiten kann sich der Nutzungsdruck auf das für die Naherholung sehr bedeutende Ufer der Kanal-Trave im Vergleich zum Bestand verändern. Es wird jedoch nicht von einer messbaren Verschlechterung ausgegangen. Gleichwohl wird eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, durch eine qualitative Aufwertung des Uferbereichs mit entsprechendem Rad- und Gehweg sowie durch Baumpflanzungen und die Ansaat von naturnahen Blühstreifen angestrebt. Zusätzlich sollen Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche geschaffen werden. Der Grünzug wird dabei in seiner Durchgängigkeit nicht beeinträchtigt, sondern durch die geplante Ufergestaltung in seiner Funktionsweise gestärkt.

Das gemäß Landschaftsplan hochwertige bis sehr hochwertige Orts- und Landschaftsbild wird sich auch weiterhin gleichwertig und in Teilen sogar höherwertig darstellen.

Bebaute Bereiche

Mit Umsetzung der Planung wird ein ufernahes (Wohn)Quartier geschaffen, welches in starkem Gegensatz zu den bisher vorhandenen Gewerbebauten steht.

Künftig wird sich eine andere Gebäudehöhe als im Bestand darstellen. Die geplanten Gebäudehöhen betragen im Allgemeinen Wohngebiet und der Urbanen Gebiete MU 1 und MU 2 zwischen rd. 12 m und 24 m und nehmen tendenziell von der Welsbachstraße zum Geniner Ufer ab. Die Gebäudehöhe im Urbanen Gebiet MU 3 ist auf ca. 14,0 m bis 18,5 m begrenzt. Im Übergang zwischen MU 3 und MU 1/ MU 2 wird die Höhe auf rd. 6 m begrenzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie „Sozialen / sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ dürfen Gebäude bis ca. 15,0 m entstehen, auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ und der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ ist die Höhe auf rd. 12,0 m begrenzt, auf der Fläche für Versorgungsanlagen im Nordosten sind Gebäudehöhen von ca. 9,0 m festgesetzt.

Durch die neuen Gebäudehöhen wird sich künftig ein anderes Orts- und Landschaftsbild darstellen. Die Gebäude und Terrassen entlang des Geniner Ufers werden aus Gründen des Hochwasserschutzes auf sogenannten „Bastionen“ errichtet. Die optische Wirkung dieser Bastionen wird durch vorgepflanzte Heckenblöcke minimiert. Vom Fuß-/ Radweg, der auf einer Bestandshöhe von ca. 1,9 m ü NHN liegt, steigt das Gelände bis zu den privaten Innenhöfen an. Die Vermittlung zwischen diesen unterschiedlichen Höhen kann z.B. durch eine Modellierung des Geländes mit sanften Wellen geschehen. Durch diese Maßnahme lassen sich nachteilige Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild vermeiden bzw. vermindern. Weiterhin wirken sich die geplanten Dachbegrünungen und die begrünten Innenhöfe positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich gegenüber dem kompakten, geschlossenen Charakter des Gewerbegebiets künftig eine aufgelockerte Bebauungsstruktur ergeben. Entlang der begrünten Innenhöfe werden Wegebeziehungen vom Geniner Ufer zur Welsbachstraße und den Planstraßen geschaffen. Durch die Umsetzung der Planung wird sich das gemäß Landschaftsplan geringwertige Landschaftsbild im Bestand zu einem höherwertigen Orts- und Landschaftsbild entwickeln.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Erhalt der uferbegleitenden Baumreihe

Entlang des Ufers der Kanal-Trave wird der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand durch Festsetzung dauerhaft gesichert.

Anpflanzung von Hecken

Die Sockel (sogenannte „Bastionen“) der Kopfbauten im Allgemeinen Wohngebiet werden durch Heckenpflanzungen begrünt.

Gestaltung der Vorgarten- und Gartenbereiche

Die Einfriedung der Vorgartenbereiche sowie der Terrassen ist durch die Pflanzung standortgerechter Strauchgehölze herzustellen.

Die Vorgartenbereiche sind mit bodenbedeckender Vegetation (Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu bepflanzen oder mit Stauden und Gehölzen zu begrünen.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich, da durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild/ Landschaft hervorgerufen werden.

6.2.9 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner gewerblichen Ausprägung mit Ausnahme des Geniner Ufers über keine Wohn- und Wohnumfeldfunktion, weist allerdings aufgrund seiner Lage und Ausprägung ein erhebliches Potential für die wohnbauliche Entwicklung auf.

Die derzeit im Plangebiet vorhandenen Freizeiteinrichtungen (Fitnessstudios, Trampolinhalle, Welsbachhalle für Badminton, Tennis, Squash) leisten einen Beitrag für die Wohnumfeldfunktion durch die Bereitstellung von Sportangeboten.

Immissionen

Im Plangebiet liegen Vorbelastungen aus Verkehrsgeräuschen (Straßen, Bundeswasserstraßen), Sportgeräuschen (Buniamshof, Sportverein), Gewerbegeräuschen aus benachbarten Gewerbebetrieben und Gewerbebetrieben innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 02.14.00 sowie Geräuschen von den benachbarten Standorten der Feuerwache 2, der Polizeidirektion und des 4. Polizeireviers im Behördenhochhaus vor.

Störfallbetrieb

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG mit Anlagen zum Recycling von Quecksilber sowie zur Sortierung von Batterien. Als maßgebendes Potenzial nachteiliger Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben sich die Freisetzung toxischer Quecksilberdämpfe sowie Brandereignisse mit Lithium-Batterien (Knopfzellen) herausgestellt. Als Besonderheit ist darauf hinzuweisen, dass die Anlagen zum Umgang mit Quecksilber im Unterdruck betrieben werden, so dass bereits konzeptionell ein hoher Schutz gegen Quecksilber Freisetzungen besteht. Zusätzlich sind die Anlagen in geschlossenen Räumen aufgestellt, die zudem mit Abluftfilteranlagen ausgestattet sind. Entzündbare Gase und entzündbare Flüssigkeiten kommen nur in untergeordnetem Maße vor und sind in Ihrer Wirkungsreichweite geringer zu bemessen als vorhergenannte potenzielle Gefahrenquellen.

Hochwasserschutz

Gemäß „Hochwasserrisikomanagementplan (Art. 7) für die Flussgebietseinheit (FGE) Schlei/ Trave“ vom 22. Dezember 2015 liegt der Uferstreifen entlang der Kanal-Trave nahezu vollständig im 20-jährigen Überschwemmungs-Risikogebiet. Die Hochwassergefährdung wird auch durch das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck wiedergegeben.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Durch die Umnutzung von Teilen des Gewerbegebiets wird u.a. dringend benötigter Wohnraum geschaffen und die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen innerhalb des Plangebiets verbessert. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Schulen sowie eine Kindertagesstätte und einer Sporthalle verbessern die Wohn- und Wohnumfeldfunktion innerhalb des Quartiers und auch darüber hinaus. Zudem erhöht sich die Durchgängigkeit und Nutzbarkeit des Plangebiets durch die Anordnung der Gebäude, die Attraktivität wird durch Aufwertung öffentlicher Räume gesteigert.

Bei Umsetzung der Planung gehen die im Plangebiet vorhandenen Sportangebote verloren, was als nachteilig zu bewerten ist. Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass sich die Wohn- und Wohnumfeldfunktion aufgrund der o.g. Punkte innerhalb des Plangebiets verbessern wird.

Immissionen

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass im Plangebiet durch einwirkende Geräusche benachbarter gewerblicher Anlagen und Verkehrslärm Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Gegenüber einwirkenden Sportanlagengeräuschen sind im Plangebiet keine Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Lärmwirkung auf die Umgebung

Durch die Verkehrssteigerung des planinduzierten Zusatzverkehrs des Bebauungsplans ergeben sich auf den relevanten Straßenabschnitten geringe Pegelzunahmen. Aufgrund der geringfügigen Pegelerhöhungen durch den planinduzierten Mehrverkehr sind diese nicht beurteilungsrelevant.

Sportlärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Stadions Buniamshof sowie der östlich der Possehlstraße gelegenen Sportanlagen der Lübecker Turnerschaft. Bereits bei freier Schallausbreitung werden die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BimSchV) für Allgemeine Wohngebiete eingehalten, Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Gewerbelärm

In den als Allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereichen wird der zugehörige Immissionsrichtwert von 55 dB(A) unterschritten. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ werden in einem Teilbereich Beurteilungspegel bis zu 58 dB(A) prognostiziert. Für Schulstandorte und vergleichbare Nutzungen werden aufgrund der Nachbarschaft zu angrenzenden Gewerbenutzungen die für Mischgebiete anzusetzenden Immissionsrichtwerte von 60 dB(A) zugrunde gelegt. Diese werden im vorliegenden Fall eingehalten. An den lärmabgewandten Fassadenseiten ist von einer Lärmminderung von 10 dB(A) auszugehen.

In der Nachtzeit sind im Plangebiet Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten. In den Bereichen, die als Urbanes Gebiet festgesetzt werden, treten Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) auf. Damit werden der zugehörige Immissionsrichtwert der TA-Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 von 45 dB(A) um bis zu 5 dB überschritten.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Überschreitungen des nächtlichen Immissionsrichtwerts von 40 dB(A) zu erwarten. Die Überschreitungen betragen bis zu 6 dB. Die fassadenbezogenen Beurteilungspegel zeigen, dass an den lärmabgewandten Fassaden die Immissionsrichtwerte eingehalten werden können.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ beträgt der maximale Beurteilungspegel rund 47 dB(A). Eine nächtliche Schutzbedürftigkeit ist für diese Bereiche nicht zu berücksichtigen. Die zur Beurteilung heranzuziehenden Tages-Immissionsrichtwerte von 55 bis 60 dB(A) wird deutlich unterschritten.

Aufgrund der Richtwertüberschreitungen sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Schallschutzmaßnahmen) für das Plangebiet erforderlich.

Eine Überschreitung der kurzzeitigen Geräuschspitzen durch die detailliert untersuchten gewerblichen Anlagen (Behördenhochhaus, Feuerwache 2) ist im Tagzeitraum nicht zu erwarten. In der Nachtzeit ist im Urbanen Gebiet durch den Betrieb der Feuerwache 2 eine Überschreitung des zugehörigen Immissionsrichtwertes von 65 dB(A) um 5 dB zu erwarten. Die Höhe der Richtwertüberschreitung bewegt sich in einem vergleichbaren Rahmen wie die Überschreitungen der nächtlichen Beurteilungspegel in diesem Bereich.

Aufgrund der Richtwertüberschreitungen sind Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (s. Kapitel C) für das Plangebiet erforderlich.

<u>Ergänzende Prüfung für die benachbarten Standorte von Feuerwehr und Polizei</u>

In der schalltechnischen Untersuchung wird die Geräuscheinwirkung der Feuerwehr und der Polizei mit dem Regelbetrieb untersucht. Dabei wird zwischen einem nächtlichen Notfalleinsatz (Ausrücken der Einsatzfahrzeuge) und dem regelmäßigen Betrieb auf den Grundstücksfreiflächen (Mitarbeiterstellplatz, Verkehr/Wiederkehren von Einsatzfahrzeugen, Waschen der Fahrzeuge) unterschieden. Der nächtliche Notfalleinsatz wird als ergänzende Prü-

fung im Sonderfall betrachtet. Aus den Regelungen der TA-Lärm unter Nummer 3.2.2 „Ergänzende Prüfung im Sonderfall“ ergibt sich im vorliegenden Fall ein erweiterter Abwägungsspielraum.

Als besonders störend wird die durch das Martinshorn verursachte Geräuschspitze angesehen. Basierend auf einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes aus dem Jahre 1988 (Bundesverwaltungsgericht Urteil vom 2.04.1988, AZ: 7 C 33.87) gilt, dass der Spitzenpegel außen vor dem Fenster des maßgeblichen Immissionsortes den Wert von 95 dB(A) als Zumutbarkeitsschwelle nicht überschreiten sollte.

Eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle im Plangebiet hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen durch die Polizei ist nicht zu erwarten. Der Spitzenpegel außen vor dem Fenster des maßgeblichen Immissionsortes erreicht den Wert von 95 dB(A) als Zumutbarkeitsschwelle, wird jedoch nicht überschritten.

Bei der Feuerwehr ist eine Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle im Plangebiet hinsichtlich kurzzeitiger Geräuschspitzen durch das Martinshorn zu erwarten. Der Spitzenpegel außen vor dem Fenster des maßgeblichen Immissionsortes überschreitet den Wert von 95 dB(A) als Zumutbarkeitsschwelle um bis zu 2 dB. Aufgrund der Überschreitung der Zumutbarkeitsschwelle sind Maßnahmen erforderlich. Als zielführende Maßnahme ist auch bei dem geplanten Neubau der Feuerwache die Installation eine Ampelanlage mit Vorrangschaltung vorgesehen. Eine entsprechende Ampelanlage ist auch schon im Bestand vorhanden. Ergänzend werden kurzzeitige Geräuschspitzen aus dem verbleibenden Betrieb im Sonderfall geprüft, wenn der Einsatz eines Martinshornes ausbleiben kann. Seitens GMHL wurde die Neuerrichtung einer Ampelanlage mit Vorrangschaltung für den Neubau der Feuerwache II mit integrierter Leitstelle bestätigt unter Bezugnahme auf die DIN 14092-1:2012-04 (Hinweis: Teil 1 der DIN 14092 beinhaltet die Planungsgrundlagen für Feuerwehrhäuser).

Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass die Orientierungswerte nach DIN 18005 durch Verkehrsgeräuschimmissionen durch die relevanten Straßenabschnitte in Teilbereichen des Bebauungsplans überschritten werden. Vom Schiffsverkehr auf dem Elbe-Lübeck-Kanal gehen hingegen keine beurteilungsrelevanten Lärmbelästigungen aus.

In der lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan erfolgt die Ermittlung der Beurteilungspegel der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrsgeräuschimmission flächenhaft in den Immissionshöhen 2,00 m (Erdgeschoss) und 15,00 m über Gelände (höchstes zulässiges Geschoss mit der höchsten Lärmbelastung) bei freier Schallausbreitung. Für die Bereiche, in denen die konkret geplanten Gebäude mittels Baugrenzen in ihrer Lage bereits fixiert sind, erfolgt ergänzend die Prognose der Beurteilungspegel für die einzelnen Geschosse der geplanten Gebäude in den Teilgebieten des Urbanen Gebiets MU 1 und MU 2 sowie des Allgemeinem Wohngebiets (WA).

An den geplanten Gebäuden des Urbanen Gebietes (MU 1 und MU 2) werden tags an den zur Welsbachstraße ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel bis 63 dB(A) prognostiziert. Der Orientierungswert für Urbane Gebiete (MU) von 60 dB(A) wird um bis zu 3 dB überschritten. An allen weiteren Fassaden des Urbanen Gebietes (MU) werden tags Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) prognostiziert. In der Nacht werden an den zur Welsbachstraße ausgerichteten Fassaden Beurteilungspegel bis zu 54 dB(A) erreicht. Der nächtliche Orientierungswert für Urbane Gebiete (MU) von 50 dB(A) wird um bis zu 4 dB überschritten. Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten der Gebäude werden hingegen die Orientierungswerte der DIN 18005 an allen Außenwänden unterschritten.

Am Tag werden an Fassaden der nordöstlich gelegenen Gebäude (angrenzend an die Planstraße 1) maximale Beurteilungspegel von 56 dB(A) prognostiziert. Der Tages-Orientierungswert von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) wird hier somit nur auf einer kleinen Teilfläche geringfügig (um 1 dB(A)) überschritten. Im restlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) wird hingegen der Orientierungswert tags an allen Fassaden eingehalten. In der Nacht werden für die Fassaden der nordöstlich gelegenen Gebäude (angrenzend an die Planstraße 1) maximale Beurteilungspegel von 47 dB(A) ermittelt, so dass der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete (WA) von nachts 45 dB(A) auf Teilflächen um bis zu 2 dB überschritten wird.

Im Bereich des Gewerbegebietes (GE) sind unabhängig von der Immissionshöhe innerhalb der Baugrenzen keine Überschreitungen des Orientierungswerte für Gewerbegebiete (GE) von 65 dB(A) am Tag 55 dB(A) in der Nacht zu erwarten.

Im Bereich der Fläche für Versorgungsanlagen werden je nach Immissionshöhe tags Beurteilungspegel bis zu 70 dB(A) und in der Nacht Beurteilungspegel bis zu 62 dB(A) prognostiziert. In diesem Bereich sind jedoch keine schutzbedürftigen Räume vorhanden, sodass keine Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich sind.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ mit einer Schutzbedürftigkeit analog zu einem Mischgebiet (MI) werden tags an der zur Possehlstraße gelegenen Baugrenze zwar maximale Beurteilungspegel von bis zu 71 dB(A) prognostiziert, für die Beurteilung ist jedoch zu berücksichtigen, dass dieser Werte nur für eine kleine Teilfläche und für eine Gebäudehöhe von 15,0 m ermittelt wurde, die planungsrechtlich auf der betreffenden Fläche gar nicht erreicht werden kann. Eine Überschreitung des für eine Gesundheitsgefährdung anzusetzenden Schwellenwertes von 70 dB(A) ist insofern nicht zu erwarten. Die deutliche Überschreitung des Orientierungswertes von 60 dB(A) ist hier unter Berücksichtigung der bereits erteilten Baugenehmigung auch deshalb in Kauf zu nehmen, da im Zuge des Bauantragsverfahrens ein Nachweis zum hinreichenden Schallschutz der Außenbauteile gemäß DIN 4109 zu erbringen war. Durch die Anordnung von Teilen der Unterrichtsräume auf lärmabgewandten Gebäudeseiten kann für diese von einer Unterschreitung der für Mischgebiete anzusetzenden Orientierungswerte ausgegangen werden. Gleiches gilt für die Pausenflächen. Da das Schulgrundstücks nur am Tage (zwischen 6:00 und 22:00 Uhr) genutzt wird, sind die für den Nachtzeitraum ermittelten Pegel nicht beurteilungsrelevant.

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ sowie „Sozialen/ sportlichen Zwecken dienende Gebäude“ mit analog zur oben genannten Schutzbedürftigkeit werden innerhalb der Baugrenzen unabhängig von der Immissionshöhe maximale Beurteilungspegel von tags 63 dB(A)) prognostiziert. Der Orientierungswert von tags 60 dB(A) wird zwar um bis zu 3 dB überschritten, die Überschreitungen können aber durch passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenwänden der Gebäude kompensiert werden. Darüber hinaus ist zu berücksichtigten, dass die ermittelten maximalen Beurteilungspegel auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten deutlich unterschritten werden.

Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltungen“ mit einer Schutzbedürftigkeit analog zu einem Mischgebiet (MI) werden tags innerhalb der Baugrenzen maximale Beurteilungspegel je nach Immissionshöhe von bis zu 65 dB(A) prognostiziert. Die Überschreitung der Orientierungswerte um bis zu 5 dB sind insofern hinnehmbar, da ein hinreichender Schallschutz von Büro- und sonstigen Aufenthaltsräumen durch bauliche und technische Maßnahmen am Gebäude sichergestellt werden kann. Aufgrund der Nutzung dieser Fläche ohne besondere Schutzbedürftigkeit für die

Nachtzeit werden nachts ebenfalls die Tages-Immissionsrichtwerte zur Beurteilung zugrunde gelegt. In der Nacht werden innerhalb der Baugrenzen maximale Beurteilungspegel je nach Immissionshöhe von 56 dB(A) prognostiziert und der Orientierungswert damit um bis zu 4 dB unterschritten.

Im Teilgebiet MU 3 des Urbanen Gebiets werden innerhalb der Baugrenzen maximale Beurteilungspegel in dem am höchsten gelegenen Geschoss von Tags bis zu 61 dB(A) und nachts bis zu 53 dB(A) ermittelt. Die Orientierungswerte für Urbane Gebiete (MU) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden damit um 1 dB bzw. 3 dB überschritten.

Störfallbetrieb

Um nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden, werden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen notwendig.

Hochwasserschutz

Bei einer Mindesthöhe von NHN + 3,50 m für Aufenthaltsräume ist nicht von nachteiligen Auswirkungen des Hochwasserrisikogebietes auf das Schutzgut Mensch auszugehen. Eine Maßnahme zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen wird unter dem Schutzgut Wasser beschrieben.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Lärmschutz

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen müssen gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maße R‘w,ges gemäß DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) aufweisen, die sich gemäß Kapitel 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel (La) und einem Korrekturwert für die jeweilige Raumart ($K_{Raumart}$) ergeben. Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche Räume sind 30 dB als Korrekturwert für die Raumart in die Berechnung einzustellen. Für Büroräume und ähnliche Räume beträgt der Korrekturwert 35 dB.

Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht der Nebenzeichnung 1 zu entnehmen. Für alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 2.

Der maßgebliche Außenlärmpegel entspricht im Teilbereich A den fassadenbezogenen Angaben in der betreffenden Nebenzeichnung.

Für die Teilbereiche B und C ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel aus den isophonenbezogenen Werten der jeweiligen Nebenzeichnung. In diesen Fällen kann für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite der maßgebliche Außenlärmpegel gemäß Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Januar 2018, siehe Hinweis A) pauschal um 5 dB sowie bei geschlossener Bebauung und bei Innenhöfen um 10 dB gemindert werden.

Ein geringes Schalldämmmaß kann zugelassen werden, wenn z.B. für tieferliegende Geschosse ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel nachgewiesen wird.

Der Nachweis der Anforderungen an die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile ist gemäß Kapitel 4.4 der DIN 4109-2:2018-01 zu führen.

Bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 61 dB(A) kann bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftigen Nutzungen auf einen Lärmschutznachweis verzichtet werden. Gleiches gilt für Büroräume bei einem maßgeblichen Außenlärmpegel von weniger als 66 dB(A).

Zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 an einer oder mehreren Außenwänden 58 dB(A) überschreitet, eine ausreichende Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit öffenbaren Fenstern zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen. Lärmabgewandt sind dabei alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als nach Satz 1.

Bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen muss mindestens einer dieser Räume, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei dieser Räume jeweils mindestens ein öffenbares Fenster an einer lärmabgewandten Außenwand aufweisen.

Ausnahmsweise kann für Wohnungen, die zu mindestens zwei Seiten nicht über lärmabgewandte Außenwände verfügen (z.B. Wohnungen an Blockecken), von der vorgenannten Verpflichtung zur Grundrissorganisation abgesehen werden, wenn bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestsens einer dieser Räume und bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens zwei dieser Räume durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder besondere Fensterkonstruktionen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung (z.B. durch verglaste Loggien) Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) (d.h. in Summation der Beurteilungspegel für Verkehrs- und Gewerbelärm) während der Nachtzeit in den betreffenden Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Bei allen Aufenthaltsräumen, die keine öffenbaren Fenster zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen, ist der notwendige hygienische Luftwechsel über schallgedämmte Lüfter oder auf eine andere, den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Dies gilt nicht, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht z.B. für ein tieferliegendes Geschoss den Wert von 58 dB(A) nachweislich nicht überschreitet.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel für den Tag von mehr als 65 dB(A) gemäß Nebenzeichnung 2 sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) nur als verglaste Loggien oder verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten) zulässig. Von dieser Regelung ausgenommen sind Wohnungen, die über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich außerhalb der lärmbelasteten Bereiche gemäß Satz 1 verfügen. Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in Bereichen gemäß Satz 1 ist mindestens einer der Außenwohnbereiche als verglaste Loggia oder verglaster Vorbau auszuführen.

Dies gilt nicht, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag z.B. für ein tieferliegendes Geschoss den Wert von 65 dB(A) nachweislich nicht überschreitet.

Maßnahmen zum Schutz vor Störfällen

Das Plangebiet befindet sich in der Nachbarschaft eines Betriebsbereichs im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG. Der innerhalb des Betriebsbereichs auf dem Grundstück „Bei der Gasanstalt 9“ in Lübeck ansässige störfallrelevante Betrieb hat eine Broschüre mit Informationen über die Alarmierung der betroffenen Bevölkerung und zum Verhalten im Störfall veröffentlicht, die unter https://www.remondis-qr.de/fileadmin/user_upload/ris_2020/downloads/stoerfallflyer-luebeck_online_2021_qr.pdf eingesehen werden kann. Beim Eintreten eines Störfalls sollen sich die betroffenen Personen in geschlossenen Gebäuden bei geschlossenen Fenstern und Türen und abgeschalteten Lüftungsanlagen aufhalten.

Zum Schutz der im potenziellen Einwirkungsbereich des Störfallbetriebes gelegenen schutzbedürftigen Nutzungen im Falle des Eintretens von Störfallereignissen setzt der Bebauungsplan für die betreffenden Teilgebiete Maßnahmen zum vorbeugenden Immissionsschutz wie Ausschaltvorrichtungen für Lüftungsanlagen, selbsttätig schließende Türen und nicht öffenbare Fenster in Treppenhäusern. Auf Teilflächen mit geringem Abstand zum Störfallbetrieb sind darüber hinaus die Fenster von Aufenthaltsräumen gegen Splitterbruch geschützt auszuführen.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Urbanen Gebiet (MU) sind in dem mit (S) bezeichneten Bereich folgende Maßnahmen zu treffen:

- Räume mit Be- und Entlüftungsanlagen sind mit einer Ausschaltvorrichtung für die Lüftungsanlagen auszustatten;
- in den Treppenhäusern sind nur nicht allgemein zu öffnende Fenster zulässig;
- Türen in den Treppenhäusern müssen sich nach Öffnung unverzüglich selbsttätig schließen.

Im Teilgebiet des Urbanen Gebiets MU 3 sind Fensterscheiben von Aufenthaltsräumen, die zur Straße Bei der Gasanstalt ausgerichtet sind, gegen Splitterbruch geschützt auszuführen.

6.2.10 Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

UNESCO Welterbestätte

Im Rahmen des UNESCO-Managementplanes der Hansestadt Lübeck wurde eine kulturhistorisch bedeutende Pufferzone um das Kerngebiet der Lübecker Altstadt festgelegt. Innerhalb der Pufferzone sind Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der Welterbestätte zu überprüfen.

Das Plangebiet befindet sich in dieser Pufferzone und weist Blickbeziehungen zu der Lübecker Altstadt auf. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Planung von Bauvorhaben innerhalb der Sichtachsen ist darauf zu achten, dass der Blick auf die Altstadtsilhouette nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der Sichtachsen 10, 12, 13 und 16. Bei diesen Sichtachsen handelt es sich um Sichtbeziehungen aus dem Lübecker Umland auf die Altstadtsilhouette, die hervorragende Orientierung zur Altstadt als unverwechselbares Erkennungsmerkmal des Lübecker Raumes bieten. Bauliche Anlagen in den Sichtachsen dürfen in ihrer Höhenentwicklung den Blick auf die Altstadtsilhouette nicht beeinträchtigen. Sichtbeziehungen zum Welterbe werden als unbedingt erforderlich angesehen und sind Teil des sogenannten OUV (outstanding universal value).

Boden- und Kulturdenkmale

Der Bunker auf dem Flurstück 179/63, Flur 10 der Gemarkung St. Jürgen erfüllt die Kriterien eines bisher nicht erfassten Bodendenkmals. Im Plangebiet befinden sich keine erkannten Kulturdenkmale nach § 2 DSchG SH.

Weitere erhaltenswerte Strukturen

Erhaltenswerte Strukturen von denkmalpflegerischem Interesse bestehen entlang des Ufers der Kanal-Trave in Form der historischen Uferbefestigung mit begleitenden Verkehrsflächen. Die städtebauliche Erschließung des Gebiets begann mit dem Bau des Elbe-Lübeck-Kanals ab 1895. In diesem Zuge erfolgte der Ausbau und die Befestigung des Uferbereichs im Nordwesten des Plangebiets durch Ausbildung eines Lösch- und Ladeplatzes (sog. Kanalhafen) samt Lein- / Treidelpfad, einer Uferstraße in Pflasterbauweise und einem Bahngleis (u. a. für Schiffs-Schleppzug-Betrieb). Diese bis heute noch überkommenen Strukturen sind als Zeugnis einer übergeordneten, wasserverkehrlichen Gesamtplanung erhaltungswürdig („Rehdersche Hafenplanung“ des Wasserbaudirektors und späteren Oberbaudirektor Peter Rehder).

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

UNESCO Welterbestätte

Die geplanten baulichen Anlagen beeinträchtigen in ihrer Höhenentwicklung den Blick auf die Altstadtsilhouette nicht. Nach eingehender Prüfung ist aus Sicht der Welterbe-Koordination ebenfalls keine beeinträchtigende Störung zu erwarten. Es spricht von Seiten der Welterbe-Koordination nichts gegen die vorliegenden Planungen.

Boden- und Kulturdenkmale

Eine detaillierte Prüfung des Bunkers aufgrund der bestehenden Bebauung ist nicht möglich und ein potenzieller Erhalt des Bunkers wird nicht weiterverfolgt. Im Zuge des Abbruchs wird der Bunker dokumentiert. Es sind keine Auswirkungen auf Kulturdenkmale durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Der Abbruch des Bunkers ist nach § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG S-H) genehmigungspflichtig.

Alle Arbeiten im Plangebiet und besonders der Abbruch der Bestandbebauung sind nach § 12 DSchG S-H genehmigungspflichtig.

Das Vorkommen von weiteren archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist die obere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck, Abteilung Archäologie spätestens 14 Tage vorher über den Baubeginn zu informieren. Auf die Bestimmungen des § 15 DSchG S-H bei Entdeckung oder Fund von Kulturdenkmalen wird verwiesen.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich, da durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter kulturelles Erbe und andere Sachgüter hervorgerufen werden.

6.2.11 Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Geltungsbereich wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungen und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind jeweils bei der Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt worden. Voraussichtlich resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzierung von Auswirkungen.

6.2.12 Kumulierende Wirkungen

Derzeit sind keine weiteren baulichen Maßnahmen derselben Art im Umfeld des Plangebiets bekannt, die einen engen Zusammenhang aufweisen. Auswirkungen auf die Schutzgüter durch eine Kumulierung mit anderen Vorhaben liegen nicht vor.

6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Konzeptentwicklung

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsskizzen erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen abgeglichen. Hierbei wurden unterschiedliche Gebäudetypologien und bauliche Dichten sowie mögliche Erschließungs- und Grünsysteme entwickelt. Das grundlegende städtebauliche Konzept wurde 2018 durch ein städtebaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde das städtebauliche Konzept in einem kooperativen Abstimmungsprozess zwischen Fachbehörden, Fachplanern und der Entwicklungsgesellschaft mehrfach überarbeitetet, dessen Ergebnis nun die Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren bildet.

Allgemeine Standorteignung

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der verkehrsgünstigen Lage ist das Plangebiet zur Schaffung eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzung, (Klein)Gewerbe und Gemeinbedarfsflächen geeignet. Die geplante Bebauung schließt an den Grünzug entlang der Kanal-Trave an und hält so die bereits bestehende Verbindung in das gründerzeitliche Wohngebiet östlich und die Erholungsflächen westlich des Plangebiets aufrecht und wertet diese auf.

Die Entwicklung und Revitalisierung des ehemaligen Gewerbegebiets entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden:

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich sowie der weiteren Attraktivierung und Qualifizierung des ehemaligen gewerblichen Standorts wird der Entwicklung / Neugestaltung des Quartiers eine wichtigere Rolle zugesprochen als dem Erhalt der bisherigen Nutzungen an dieser Stelle.

Der Standort weist zudem nach Klimaschutzkriterien eine gute Standorteignung auf.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet in der bisherigen Nutzungsform bestehen bleiben. Die Gewerbebauten, die durch ihre hohe Versiegelung und mangelnde Durchströmbarkeit über ein hohes Überwärmungspotential verfügen, werden weiterhin klimatisch ungünstig auf das Plangebiet und angrenzende Gebiete einwirken. Aufgrund der hohen Versiegelung ohne Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser und anschließender Verdunstung, ist in Folge der Klimaveränderung von einer stetig steigend nachteiligen Auswirkung auf die menschliche Gesundheit durch Aufheizen der Flächen auszugehen.

Die Sukzession wird weiter voranschreiten, indem sich Staudenfluren zu Gebüschen und Gebüsche zu Baumbestand entwickeln. Durch den unterbleibenden Abriss von Gebäuden, gehen Mehlschwalben, Haussperlingen und Hausrotschwanz zumindest temporär keine Brutmöglichkeiten verloren. Baum- oder Gebüschbrüter verlieren temporär keinen Lebensraum durch das Ausbleiben der Rodung von Gehölzbeständen.

Die weiteren bewertungsrelevanten Schutzgüter verbleiben in ihrem jetzigen Zustand wobei eine aus Sicht des Umweltschutzes positive Entwicklung nicht zu erwarten ist. Besonders nachteilig hervorzuheben sind dabei die Altlasten, welche bei einer Nichtumsetzung der Planung keiner Sanierung unterzogen werden.

6.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch den Bebauungsplan keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten:

- In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich ein Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG mit Anlagen zum Recycling von Quecksilber sowie zur Sortierung von Batterien. Um nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden, wurden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise der verbindlichen Bauleitplanung übernommen.
- Im Plangebiet sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG geplant oder zulässig, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft entstehen.
- Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdrutschen nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.
- Da das Plangebiet unterhalb der hochwassersicheren Höhe von 3,50 m ü NHN gelegen ist, ist es erforderlich, Maßnahmen i. S. des Hochwasserschutzes (z.B. Aufschüttungen oder Ausbildung eines Sockelgeschosses) zu treffen. Der Bebauungsplan setzt auf dieser Grundlage fest, dass bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) liegen muss. Nachteilige Auswirkungen auf die geplante Bebauung durch Hochwasserereignisse sind demnach nicht zu erwarten.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die vollständige Auflistung der Gutachten ist Kapitel 10.3 zu entnehmen.

Einzelne technische Verfahren, die bei der Umweltprüfung der jeweiligen Schutzgüter genutzt wurden, sind dem Kapitel der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung zu entnehmen. Die ansonsten in den Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt.

Während der Bearbeitung des Umweltberichts kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

6.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Abs. 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Abs. 3 Satz 4.

Der Abriss des Gebäudebestands sowie die Neubaumaßnahmen sind fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung einer dafür fachkundigen Person auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Mit Umsetzung der in diesem Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen werden, die durch die Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, vermindert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen.

Darüber hinaus können nicht alle Maßnahmen, die grundsätzlich durch einen Bebauungsplan ausgelöst werden und die Auswirkungen auf die Umwelt haben überwacht werden. Vielmehr ist im Rahmen der Planumsetzung sicherzustellen, dass schädliche Umweltauswirkungen vermieden werden und die Ausführung entsprechend der gesetzlichen Regelungen verläuft.

6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Die Aufstellung des Bebauungsplans hat im Wesentlichen eine Neuordnung der gewerblich genutzten Flächen zugunsten eines urbanen Quartiers als Ziel. Zudem wird die Integration sozialer Infrastruktur in Form von Spielplätzen und Grünflächen sowie von zwei Schulen angestrebt. Das Ufer der Kanal-Trave soll in seiner hohen Bedeutung für die Naherholung gestalterisch neu geordnet sowie durch die Schaffung neuer Wegeverbindungen an das Umfeld angebunden werden. Zudem soll die Welsbachstraße an die wachsenden Bedarfe angepasst werden.

Im Bereich zukünftiger Bebauung wird das Gelände durch Aufschüttung auf einem Niveau von mindestens 3,5 m ü NHN realisiert. Daraus ergibt sich eine großflächige Überdeckung

des historisch bedingt erheblich gestörten Bodengefüges. Durch das geplante Maß der baulichen Nutzung ergibt sich eine Entsiegelung von Fläche in geringem Umfang, was sich auf die Schutzgüter Klima und Luft, Wasser, Fläche und Boden positiv auswirkt.

Durch die Schaffung von Grünflächen sowie durch Regenwasserbewirtschaftungsmaßnahmen (Dachbegrünungen, Tiefbeete etc.) verbessert sich die Wasserrückhaltung im Gebiet, was sich positiv auf die Schutzgüter Klima, Luft und Wasser auswirkt. Die Funktion der Kanal-Trave als wichtige Leitbahn für Kaltluftflüsse wird durch diese Maßnahmen weiterhin gewährleistet und verbessert.

Die geplanten Dachbegrünungen und die Grünflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Orts- und Landschaftsbild aus, da sie zum einen eine Funktion als Lebensraum einnehmen und das Quartier zum anderen gestalterisch in den Grünzug einbinden. Der hohen Bedeutung des Grünzuges für die Erholung wird dadurch Rechnung getragen. Durch die offene Bauweise des Quartiers wird das Plangebiet zudem aufgelockert und die Durchgängigkeit erhöht.

Im Plangebiet ist eine für die Siedlungsstruktur typische Vogelgesellschaft vorhanden. Die vorkommenden Brutvogelarten, die in oder an den Gebäuden brüten (Haussperling, Hausrotschwanz, Mehlschwalben) sind aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Gebäudeabriss vom Verlust an Fortpflanzungsstätten betroffen. Durch die Installation künstlicher Nisthilfen können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Fledermausquartiere wurden nicht gefunden, diese haben jedoch potenziell Balzquartiere in den Bäumen am Ufer der Kanal-Trave. Bei Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten wenig betroffen und die ökologischen Funktionen bleiben durch die Installation von Fledermauskästen erhalten.

Der Fischotter erhält mit der Schaffung von Ruhezonen am Ufer der Kanal-Trave eine Verbesserung seines Lebensraums.

Das Vorhaben liegt am Rande des NATURA 2000 Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ (FFH-Gebiet). Das Vorhaben führt nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf dieses Gebiet. Die Vorgaben des FFH-Managementplanes werden durch die vorliegende Planung eingehalten.

Es ist davon auszugehen, dass durch die sich verändernden Gestaltungsansprüche des Quartiers (Repräsentative Grünflächen) die natürlichen Vegetationsbestände im Plangebiet intensiv gepflegten Siedlungsbiotopen weichen müssen. Lediglich für die öffentliche Grünfläche sind ein Erhalt und die Entwicklung der Staudenfluren sowie der begleitenden Gehölze möglich. Im Plangebiet gehen vorhandene Einzelbäume durch Rodung verloren, was als nachteilig zu bewerten ist. Die Einzelbäume werden jedoch innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und der öffentlichen Grünfläche ausgeglichen (neu gepflanzt). Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG S-H.

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen von Altlasten auf das Schutzgut Boden besteht ein weiterer Handlungsbedarf, der über Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen im Bauleitplanverfahren gesichert wird.

Durch die Umnutzung von großen Teilen des Gewerbegebiets und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Schulen und einer Kindertagesstätte wird die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen innerhalb des Plangebiets verbessert. Die im Plangebiet vorhandenen Sportangebote gehen jedoch verloren, was als nachteilig zu bewerten ist.

Durch einwirkende Geräusche benachbarter gewerblicher Anlagen und Verkehrslärm sind Überschreitungen der zugehörigen Richtwerte zu erwarten. Zur Vermeidung und Minderung

nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit werden Lärmschutz-Maßnahmen festgesetzt. Gegenüber einwirkenden Sportanlagengeräuschen sind im Plangebiet keine Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Um nachteilige Auswirkungen des nahen Störfallbetriebes auf das Plangebiet zu vermeiden, wurden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise übernommen.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die UNESCO-Welterbestätte der Lübecker Altstadt sind nicht zu erwarten. Es sind zudem keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturdenkmale durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Insgesamt wird festgestellt, dass nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter vermieden bzw. vermindert und dass erheblich nachteilige Auswirkungen vollständig ausgeglichen werden.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 650 Wohneinheiten, die gänzlich im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden.

Durch die Schaffung von Planungsrecht für ca. 650 Wohneinheiten trägt der Bebauungsplan wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck bei (siehe Punkt 3.4).

7.2 Wohnfolgebedarfe

Zusätzlicher Kitaplatzbedarf

Unter der Annahme eines durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteils von 1,6 Kindern je Jahrgang im Geschosswohnungsbau (öffentlich geförderter Mietwohnungsbau), 1,3 Kindern je Jahrgang im Geschosswohnungsbau (frei finanzierter Mietwohnungsbau) und 1,0 Kind je Jahrgang im Geschosswohnungsbau (Eigentum) ergibt sich für die Kita-Versorgung des neuen Wohngebiets ein Bedarf von insgesamt 90 Plätzen, der sich wie folgt auf die verschiedenen Betreuungsbereiche verteilt:

- 29 Plätze im Krippenbereich (0 bis unter 3 Jahre) bei einer angestrebten Versorgungsquote von 50 % sowie
- 61 Plätze im Kitabereich (3 bis 6 Jahre) bei einer angestrebten Versorgungsquote von 90 %.

Der neu entstehende Bedarf soll in der geplanten Kita nachgewiesen werden.

Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Unter der Annahme der oben genannten durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteile ergibt sich bei Umsetzung der Planung für die Altersgruppe der Grundschulkinder (6 bis 9 Jahre) ein rechnerischer Bedarf von zusätzlich rund 80 Grundschulplätzen. Im Zusammenhang mit

den Bedarfen um Umfeld generiert sich ein Bedarf an etwa 110 Grundschulplätzen. Diese können in der 3-zügigen Grundschule nachgewiesen werden.

Spielplatzbedarf und Bedarfe von Jugendlichen

Der Spielplatzbedarf richtet sich nach der DIN 18034 und wird im Rahmen der Planung über die Aufteilung in zwei thematisch unterschiedliche Spielflächen sichergestellt. Während sich der größer dimensionierte, zentral gelegene, Spielplatz im Bereich des mittleren Gartenhofs befinden wird und sich an jüngere Altersgruppen richtet, sind Spiel- und Freizeitangebote für alle Altersgruppen im nördlichen Bereich des Plangebiets (Bereich mit Bewegungsangeboten) angeordnet. Auf diese Weise wird das gesamte Altersspektrum von Kindern über Jugendliche bis hin zu (jungen) Erwachsenen hinsichtlich des Spiel- und Freizeitbedarfs berücksichtigt. Durch diese Aufteilung können mögliche Nutzungskonflikte vermieden werden. Zudem stellt die öffentliche Grünfläche als solche insgesamt ein attraktives Angebot bspw. als Treffpunkt oder Spielmöglichkeit dar.

Darüber hinaus besteht gemäß § 8 Abs. 2 LBO die Verpflichtung, für Wohnungsbauvorhaben mit mehr als zehn Wohnungen Spielplätze für Kleinkinder auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Dabei kann alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden.

7.3 Sonstige Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Bedarfe der künftig im Plangebiet wohnenden Kinder und Jugendlichen hinsichtlich eines ausreichenden Angebots an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen einschließlich Spielplätzen sowie die Berücksichtigung der Bedarfe im Bebauungsplan werden im vorangehenden Kapitel dargelegt. Darüber hinaus hat der Bebauungsplan keine weiteren unmittelbaren Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Durch das Neubauquartier wird ein Verkehrsaufkommen von ca. 2.300 Kfz-Fahrten pro Tag generiert. Diese können in das bestehende Straßenverkehrssystem entsprechen den Ausführungen unter Punkt 5.5.1 eingebunden werden.

7.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser-, Gas und Stromversorgung sind in den umliegenden Straßen Welsbachstraße, Bei der Gasanstalt, Geniner Ufer vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen, An diese Leitungen kann jeweils angeschlossen werden.

Löschwasserversorgung

Anlagen zur Löschwasserbereitstellungen, vorzugsweise in Form von Hydranten, sind im Bereich der Welsbachstraße sowie Bei der Gasanstalt vorhanden und innerhalb der neu anzulegenden Planstraßen vorgesehen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung, Notwasserwege

Für die neu anfallenden Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet ist ein zusätzliches Pumpwerk zu errichten (siehe Punkt 5.5.4).

Für die Entsorgung des auf den privaten Grundstücken anfallenden Oberflächenwassers wird eine neue öffentliche Regenwasser- Kanalisation erforderlich.

Im Falle von Regenereignissen, deren Intensität die Bemessungsregenspende übersteigt und in denen das Niederschlagswasser von der Kanalisation nicht aufgenommen werden kann, kann dieses über konzipierte Notwasserwege in die Kanaltrave ablaufen.

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt, Natur und Landschaft

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt, einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen, Natur und Landschaft wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichts im vorangehenden Kapitel verwiesen.

7.6.1 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Bezüglich der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichts im vorangehenden Kapitel verwiesen.

7.6.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Für eine klimaverträgliche Stadtentwicklung ist es notwendig bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Klimaschutzkriterien zu berücksichtigen. Neben dem Ziel der CO2-Vermeidung kann damit gleichzeitig auf wahrscheinliche klimatische Entwicklungen frühzeitig reagiert werden (Anpassung). Folgende Klimaschutzkriterien sind zu bewerten:

- Verkehrsreduzierende Lage (gute ÖPNV-Anbindung, Rad- und Fußwegenetz)
- Verkehrsvermeidung durch nahe Infrastruktur (Schule, KiTa, Nahversorgung, Naherholung)
- Wärmeversorgungspotentiale (Wärmenetze, Geothermie, Solarthermie, …)
- Stadtklimatische Verhältnisse
- Gefährdung gegenüber Starkregen
- Flächenrecycling, Flächenaufwertung
- Besitzverhältnisse

Die Umnutzung der ehemals gewerblichen Flächen mit einer bereits kleinklimatisch wirksamen Versiegelung in innstadtnaher Lage entspricht dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden und den Bestrebungen den Flächenverbrauch zu begrenzen. Durch die zentrale Lage des Plangebiets mit guter ÖPNV-Anbindung und der Option, viele Ziele zu Fuß oder mit dem Rad zu erreichen sowie der Ansiedlung der erforderlichen Kita und Grundschule unmittelbar im Anschluss an die Wohngebäude kann innerstädtischer Verkehr verringert bzw. vielleicht sogar vermieden werden.

Es ist zudem ausdrückliches Ziel, die Fläche aufgrund ihrer hohen Lagegunst und dem dringenden Wohnraumbedarf flächensparend mit einer vergleichsweise höheren Dichte zu entwickeln. Das vorgesehene Dichtemaß wird aber als verträglich bewertet. Das Bebauungskonzept ermöglicht Frischluftzufuhr von den Wasserflächen der Kanal-Trave in die begrünten Innenhöfe, zu denen auch wesentliche Wohnfreibereiche angeordnet sind. Zur Minimierung des Niederschlagswasserabflusses sind die Dachflächen von Hauptgebäuden sowie Gara-

gengeschossen extensiv zu begrünen. Darüber hinaus werden weitere Festsetzungen für das Anpflanzen sowie den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aufgenommen.

Energiekonzept

Bedingt durch die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), kann eine hochwertige energetische Gebäudeplanung und -bebauung erwartet werden. Dennoch wurde ein Energiekonzept erstellt, welches zukunftssicher zu einer Minimierung von CO_2-Emissionen, einer langfristigen Versorgungssicherheit, Wirtschaftlichkeit in der Nutzungsphase führen soll.

Es wurden vier rein strombasierte Möglichkeiten erarbeitet und analysiert, welche eine Kombination aus den potenziellen Varianten zur Wärmeerzeugung sowie den energetischen Standards (EH55 und EH40) darstellen. Im Ergebnis ist festzustellen, dass alle aufgezeigten Möglichkeiten einer deutlichen CO_2-Reduzierung unterliegen sowie bis 2045 emissionsfrei sein könnten.

Bei der Lebenszykluskostenbetrachtung hat sich letztendlich eine Luft-Wasser-Wärmepumpe als wirtschaftlich vorteilhafteste und zu favorisierende Variante herausgestellt, speziell in Kombination mit Gebäuden des höherwertigen EH40-Standards.

7.6.3 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Teile des Plangebiets befinden sich im Hochwasserrisikogebiet. Entsprechende Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Punkt 5.6).

7.6.4 Sonstige Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Auswirkung aus den gewerblichen Nutzungen ermittelt hat. Zudem wurde ein Gutachten erstellt, das den angemessenen Sicherheitsabstand RAS im Sinne von § 3 Abs. 5c BISchG ermittelt. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Lärmschutz und Regelungen für die Nachbarschaft zum Betriebsbereich fest, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

7.7 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Im Plangebiet sind derzeit i.W. gewerbliche Nutzungen ansässig. Die Nutzer, der im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft befindlichen Grundstücke, haben ihre Tätigkeit bereits z.T. aufgegeben oder werden diese noch entsprechend aufgeben oder an anderweitigen Standorten weiterführen. Die weiteren Gewerbetreibenden verbleiben bis auf weiteres am Standort. Eine Auswirkung auf die bestehenden Nutzungen ist nicht abzuleiten.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

8.1 Bodenordnung

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

8.2 Städtebauliche Verträge

Zur Sicherung der mit dem Bebauungsplan 02.14.00 verfolgten Ziele sowie zwecks Sicherung der Erschließung und des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs für die bebauungsplanbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Hansestadt Lübeck hinsichtlich der Durchführung der Maßnahmen und bezüglich der Kostenübernahme vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan folgende städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger abschließen:

- Erschließungsvertrag (u.a. Herstellung der Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebiets, Ausbau der Welsbachstraße, Herstellung der öffentlichen Grünflächen);
- Ergänzungsvertrag zum Städtebaulichen Vertrag (u.a. Umsetzung öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungsbaus, Herstellung der privaten Freianlagen, Verpflichtung zur Bodensanierung);
- Grundstückskaufvertrag über ein Gemeinbedarfsgrundstück

9. Finanzielle Auswirkungen

Die Kosten für die Herstellung der öffentlichen inneren Erschließung, die Ertüchtigung der öffentlichen äußeren Erschließung (Welsbachstraße), die Herstellung der öffentlichen Grünflächen einschließlich Teilbereiche des Geniner Ufers sowie die Herstellung der auf den öffentlichen Grünflächen platzierten Kinderspielplätze und der Spielplatzanlagen auf den Grundstücksflächen der Entwicklungsgesellschaft sowie der Kosten für die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen sowie ggf. der Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 11 BauGB der Entwicklungsgesellschaft übertragen.

Das für die Errichtung der sozialen Infrastruktur erforderliche und baureif hergerichtete (erschlossene) Grundstück in einer Größe von 5.850 qm verkauft die Entwicklungsgesellschaft zu einem bereits festgelegten Preis an die Hansestadt Lübeck.

Die Kosten für den Bau der Grundschule sowie für den Bau der gestapelten Sporthalle und der Kita, die durch die Hansestadt Lübeck getragen werden, sind derzeit noch nicht bezifferbar.

Für die neu entstehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen fallen nach der Fertigstellung und Übergabe an die Stadt jährliche Kosten für die Unterhaltung der Flächen und Anlagen an.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

<u>Aufstellungsbeschlüsse</u>

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 11.09.2017 die Aufstellungsbeschlüsse für den Bebauungsplan 02.14.00 – Geniner Ufer / Welsbachstraße – und der zugehörigen 131. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren sowie die Auslobung des Städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerbs für den Bereich Geniner Ufer/ Welsbachstraße beschlossen.

Die Anmerkungen der städtischen Bereiche sind in die Begründung zum Aufstellungsbeschluss sowie die in der Auslobung formulierten Ziele und rahmensetzenden Parameter eingeflossen.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Homepage der Hansestadt Lübeck sowie durch Aushang der Unterlagen im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen informiert. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Im Ergebnis wurde bezugnehmend auf die Eingegangenen Hinweise im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ein Schalltechnisches Gutachten erstellt, aus dem Regelungen zum Umgang mit dem umliegenden Gewerbelärm abgeleitet wurden. Ebenso wurde die Ausarbeitung eines Störfallgutachtens vorgenommen, dessen Ergebnisse maßgeblich zur Wahrung der Sicherheitsabstände zum angrenzenden Betriebsbereich des ansässigen Störfallbetriebs sind. Zusätzlich wurden Sicherheits- und Schutzmaßnahmen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO kann verzichtet werden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die z.B. Gegenstand einer Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen der öffentlichen Hand oder des jeweiligen Bauherrn vorbehalten. Im Städtebaulichen Vertrag wird eine entsprechende Regelung aufgenommen.

Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung im Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 11.05.2022 gemäß § 11 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 21.06.2022 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass unter der Maßgabe, dass die Planung mit dem Landesbetrieb Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) abgestimmt wird und von dortiger Seite keine Bedenken gegenüber der Planung geltend gemacht werden, gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 02.14.00 und gegen die zugehörige 131. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken bestehen. Mit dem LKN wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz abgestimmt. Somit ist von Seiten der Landesplanung bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 11.05.2022 (per Mail oder per Brief) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.06.2022 aufgefordert worden.

- Anstelle der Festsetzung von Mischgebieten (MI) zwischen Planstraße 4 und der Straße Bei der Gasanstalt sowie Allgemeinen Wohngebieten (WA) entlang der Welsbachstraße

werden Urbane Gebiet (MU 1, MU 2, MU 3) festgesetzt. Dies entspricht dem planerischen Willen, ein gemischtes Quartier mit unterschiedlichen Schwerpunkten zu entwickeln und den Übergang zum angrenzenden Gewerbe zu gestalten und zu steuern. Zur Steigerung der Angebotsvielfalt und Belebung des Quartiers ist daher auch eine gesteuerte Einzelhandelsentwicklung sinnvoll. Aus diesem Grund sollen nahversorgungsrelevante Sortimente bis 400 qm Verkaufsfläche (Kleinstläden) innerhalb der Teilgebiete MU 1 und MU 2 allgemein zugelassen werden. Eine Entwicklung und Ansiedlung von Läden bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) wird damit ausgeschlossen.

- Die Unterbringung von Unterflurmüllsystem ist innerhalb sogenannter „Baugebietsinseln“ in den öffentlichen Straßenverkehrsflächen vorgesehen, die entsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA) bzw. Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“, die derzeit als ebenerdige Stellplatzanlage für das gegenüberliegende Behördenhochhaus dient, wird vor dem Hintergrund eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden künftig eine Bebaubarkeit planungsrechtlich ermöglicht.
- Naturschutzfachliche Entsiegelungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden konkretisiert. Im Zuge des Planverfahrens wird ein naturschutzfachlicher Ausgleich in Form der Neupflanzung von 26 Einzelbäumen erbracht.
- Die textlichen Festsetzungen wurden um Pflanzqualitäten und Pflanzenarten ergänzt.
- Es wird über eine textliche Festsetzung gesichert, dass die erforderliche Anzahl an Baumpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche umgesetzt wird.
- Ein schalltechnisches Gutachten wurde erstellt. Entsprechende Lärmschutzfestsetzungen sowie Nebenzeichnungen sind in den Bebauungsplan aufgenommen worden.
- Die Ausarbeitung eines Störfallgutachtens ist erfolgt. Auf dessen Basis wird der angemessene Sicherheitsabstand sensibler Nutzungen zum angrenzenden Betriebsbereich des ansässigen Störfallbetriebs durch Ausschluss entsprechender Nutzungen im Bebauungsplan geregelt. Zusätzlich wurden Sicherheits- und Schutzmaßnahmen in den Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.
- Es wurden weitergehende Gefährdungsabschätzungen (hier v.a. für den Uferbereich sowie das Geniner Ufer) durchgeführt und entsprechende Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans gekennzeichnet.
- Das Gutachten zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen wurde überarbeitet und die Ausführungen konkretisiert, dabei wurde eine verbesserte Andienung des Gebiets durch den ÖPNV berücksichtigt. Dieses enthält auch ein Mobilitätskonzept mit Maßnahmenvorschlägen. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechte wurden festgesetzt und in der Zweckbestimmung konkretisiert, darunter auch die Festsetzung von Notwasserwegen.
- Die Straßenraumaufteilung innerhalb der Planstraßen 1-4 wurde angepasst, sodass die Gehwege nunmehr eine Breite von 2,5 m erhalten.
- Die Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Pumpwerk) wurde zeichnerisch festgesetzt.

- Die Anbindung der Grundstücke Geniner Ufer 1-4 wurde durch einen Verschwenk der Planstraße 1 im nördlichen Bereich angepasst, sodass die öffentliche Grünfläche künftig nicht durch die Straßenverkehrsfläche abgetrennt ist.
- Die Planzeichnung wurde um Darstellungen der geplanten Straßenquerschnitte zu den Planstraßen 1-4 und zur Welsbachstraße ergänzt.
- Zum Bebauungsplan wurde ein Konzept zur Entwässerung erstellt (Wasserwirtschaftlicher Begleitplan), welches die Vorgaben der Lübecker Entsorgungsbetriebe berücksichtigt und Grundlage für die Ausführungen zur Entwässerung in der Begründung zum Bebauungsplan bildet.
- Es wurde eine Festsetzung zum Hochwasserschutz aufgenommen, indem die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) betragen muss.
- Im Zuge der Konkretisierung der Planung wurde die Lage und die Abmessungen der Spielflächen überarbeitet.
- Es wurden Regelungen zu Dach- und Tiefgaragenbegrünungen im Bebauungsplan aufgenommen.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans mit der zugehörigen Begründung und den vorliegenden umweltbezogenen Informationen erfolgte in der Zeit vom 20.11.2023 bis einschließlich 19.12.2023 durch Aushang im Foyer des Fachbereichs Planen und Bauen sowie durch Einstellen der Unterlagen ins Internet. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gingen drei Stellungnahmen von Seiten der Öffentlichkeit ein.

In den Stellungnahmen wurden überwiegend Anregungen und Bedenken zum vorbeugenden Immissionsschutz und zur gewählten Methodik bei der Zugrundelegung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen vorgebracht. Vor diesem Hintergrund wurde eine ergänzende schalltechnische Untersuchung zum Emissionsverhalten eines benachbarten Gewerbebetriebs durchgeführt, welche die angenommenen Werte weitgehend bestätigt hat. Zugleich zeigen die durchgeführten Berechnungen, dass sich aus dem Schutzanspruch der geplanten Wohnbebauung im MU sowie im WA für den Betrieb keine stärkeren Einschränkungen hinsichtlich des Immissionsverhaltens in Bezug auf Lärm ergeben, als sie durch die vorhandenen und zulässigen schutzwürdigen Nutzungen im Umfeld bereits bestehen. Dementsprechend können die gewählten Festsetzungen zum Immissionsschutz fortbestehen. Plananpassungen wurden dadurch nicht hervorgerufen.

Zudem wurde die Festsetzung 8.2 um die Zulässigkeit schalldämmender Lüftungseinrichtungen neben den bereits zulässigen besonderen Fensterkonstruktionen ergänzt, um flexibler auf die Herausforderungen bei der Wohnungsgrundrissgestaltung reagieren zu können. Des Weiteren wurde der Schwellenwert für Schallschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen von 62 dB(A) auf 65 dB(A) (Festsetzung 8.3) erhöht.

Darüber hinaus wurde angeregt Arztpraxen innerhalb des MU 3 zuzulassen. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft eines Störfallbetriebs konnte dem nicht nachgekommen werden.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurde im Zeitraum vom 20.11.2023 bis einschließlich 19.12.2023 durchgeführt. Insgesamt 22 Stellungnahmen sind eingegangen. Die Behördenbeteiligung fand parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.

Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurden die Planzeichnung sowie die Begründung wie folgt angepasst bzw. konkretisiert:

- In der Planzeichnung wurde ein Symbol für das Abwasser-Pumpwerk als Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter) ergänzt. In der Begründung wurde auf die erforderliche dauerhafte Anfahrbarkeit des Pumpwerks hingewiesen. Weitergehende Maßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens.

- Für das Leitungsrecht GFL 3 wurde der Kreis der Begünstigten geändert, da die Entsorgungsbetriebe Lübeck nicht für Oberflächenabflüsse in Folge von Starkregen zuständig sind. Das GFL 3 wurde nunmehr zugunsten der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr festgesetzt.

- In der öffentlichen Grünfläche wurde das Symbol „Spielplatz“ im nördlichen Bereich gemäß den planerischen Überlegungen zu der Fläche konkretisiert (nunmehr „Spielplatz / Bereich mit Bewegungsangeboten“). Die Begründung wurde entsprechend angepasst. Ebenso wurde in der Begründung hinsichtlich des Spielplatzbedarfs ein Hinweis auf die DIN 18034 aufgenommen sowie die Darlegung der Bedarfe von Jugendlichen ergänzt.

- Der Fuß- und Radweg im Bereich der Possehlbrücke wurde entsprechend der Bestandssituation nunmehr als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Die Planzeichnung sowie die Begründung wurden entsprechend angepasst.

- In den textlichen Festsetzungen wurde die Mindestqualität von Anpflanzungen im öffentlichen Raum überarbeitet. Zudem wurde die Größe der Baumscheiben sowie das Volumen des unterirdischen Wurzelraums entsprechend der aktuellen Anforderungen angepasst.

- Die Straßenquerschnitte auf der Plankarte (Darstellungen ohne Normcharakter) wurden gemäß der weitergeführten Erschließungsplanung sowie der aktuellen Erfordernisse angepasst.

- Auf der Plankarte wurde ein Hinweis aufgenommen, dass Schifffahrtszeichen nicht verdeckt werden dürfen. Zudem wurde ein Hinweis auf die Pflanzliste „Lübecker Naturdach“ ergänzt.

- Die Begründung wurde um einen Hinweis zu küstenschutzrechtlichen Bauverbotsregelungen, Aussagen zur Lärmwirkungsforschung sowie zur aktuellen bzw. bereits erfolgten baulichen Entwicklung auf der Fläche des ehemaligen Hubschrauberplatzes ergänzt.

- Der Anhang 2 der Begründung wurde ausgetauscht. In diesem sind nunmehr neben dem städtebaulichen Konzept die aktuelle Erschließungsplanung mit Aufteilung des jeweiligen Straßenraums, der Lage der geplanten Baumstandorte sowie die nach derzeitigem Stand geplanten Tiefgaragenzufahrten enthalten.

Satzungsbeschluss

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderungen nach der öffentlichen Auslegung und der Behördenbeteiligung gem. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB nicht berührt werden, die Änderungen den gleichlautenden Vorschlägen der Einwendenden entsprechen sowie darüber hinaus nur die Hansestadt Lübeck als Grundstückseigentümer:in bzw. der jeweils Stellungnehmende betroffen ist bzw. redaktionelle Hinweise ergänzt wurden, konnte auf die förmliche Durchführung erneuter Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB verzichtet werden.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. 2021, 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert am 06.12.2022 (GVOBl. S. 1002)

10.3 Fachgutachten

- 1_Verkehrsgutachten Geniner Ufer (VTT Planungsbüro, Stand 12.12.2022)
- 2_Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG (R+D Ingenieurleistungen GmbH, Stand 17.01.2023).
- 3a_Überprüfung auf Kriegsaltlasten (Stellungnahmen des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein vom 07.02.2017);
- 3b_Überprüfung auf Kampfmittelbelastung (Stellungnahmen des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein vom 04.09.2019)
- 4a.1_Historische Erkundung – Bei der Gasanstalt 18-20 und Welsbachstraße 1 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 1.11.2018)
- 4a.2_Historische Erkundung – Geniner Ufer 1 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 26.04.2018)
- 4a.3_Historische Erkundung – Geniner Ufer 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 14.05.2018)
- 4a.4_Historische Erkundung – Geniner Ufer 3 und Parkplatz Behördenhochhaus Welsbachstraße (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 21.06.2018)

- 4a.5_Historische Erkundung – Geniner Ufer 4-6 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 13.08.2018)
- 4a.6_Historische Erkundung – Geniner Ufer 8-9 und Welsbachstraße 3-5 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 09.03.2018)
- 4a.7_Historische Erkundung – Welsbachstraße 7 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 1.11.2018)
- 4a.8_Historische Erkundung – Welsbachstraße 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 10.7.2019)
- 4b_Untersuchungskonzept Bauabschnitte 1 und 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 16.12.2021)
- 4c_Orientierende Untersuchung – Geniner Ufer, Bauabschnitt 1 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 26.01.2023)
- 4d_Orientierende Untersuchung – Geniner Ufer, Bauabschnitt 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 16.02.2023)
- 4e_Abschätzung des Gefährdungspotentials – Geniner Ufer (Außer Uferstreifen) (Hanseatisches Umweltkontor, Stand 22.02.2023)
- 4f_Orientierende Untersuchung – Verdachtsflächen Geniner Ufer (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 27.03.2023)
- 4g_Bewertung der Altlast – Geniner Ufer 10 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 14.01.2019)
- 4h_Bewertung der Altlast – Bei der Gasanstalt 22 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 16.01.2019)
- 5_Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 02.14.00 Geniner Ufer / Welsbachstraße (Akustik Labor Nord, Stand 23.06.2023)
- 6_Faunistische Bestandserfassung mit Artenschutzuntersuchungen und FFH-Vorprüfung (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Stand 14.09.2023)
- 7a_Baumkartierung (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 05.06.2023)
- 7b_Bestand Baumvitalität (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 05.06.2023)
- 7c_Biotoptypenkartierung (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 05.06.2023)
- 7d_Umweltbericht (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH) – Bestandteil der Begründung (s. Kap. 6)
- 8_Aktenvermerk zur Versickerung von Niederschlagswasser (Baukontor Dümke GmbH, Stand 27.06.2019);
- 9_Wasserwirtschaftlicher Begleitplan (Ingenieurbüro Bertz & Kozanow GbR, Stand 03.03.2023)

- 10_Energiekonzept (MNP Ingenieure GmbH, Stand 15.06.2023)

Lübeck, den 09.02.2024

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Büro Evers & Partner | Stadtplaner, Hamburg
und Clasen-Werning-Partner – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Lübeck

Anhang 1



Lageplan 1:1000

GENINER UFER LÜBECK Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb

Legende

Planung

- Fahrbahn Asphalt
- Fahrbahn / Mischfläche Pflaster
- Fahrbahn Großpflaster natur
- Gehweg Platten
- Radweg Radweg/Pflaster
- Parkplätze / Nebenflächen Großpflaster natur
- Trennstreifen Pflaster / Platten
- Wanderweg Wassergebunden
- Nebenflächen grün Oberboden
- Schrebergarten
- Tiefbeete Oberboden / Baumsubstrat
- Wasserlauf Wasserflächeböne
- Böschung Einschnitt
- Böschung Damm

Bestand	Planung	
		Zufahrt
		Leuchte
		vorh. Leuchte umsetzen
		Querneigung
		Straßenablauf
		Seitenablauf
		vorh. Straßenablauf umsetzen
		Baum
		Baum entfällt
		Grundstücksgrenze
(32.28)	32.28	Deckenhöhe
		Wasser
		Gas
		Strom
		Telekommunikation
		Fernwärme
		Beleuchtungskabel
		Leitung ausser Betrieb
		Leitung ausbauen
		Mischwasser
		Regenwasser
		Schmutzwasser
		Druckrohr
		Bohrgriff

Anhang 2

IBK
Ingenieurbüro
Bertz & Kozanow GbR
Kompetenz im Tiefbau

Rapsacker 8, 23556 Lübeck
Email: info@kozanow.de
Tel.: 0451 86 209 999
www.ibk-luebeck.de

geprüft:	31.01.2024	IK
gezeichnet:	31.01.2024	IK / LK / HK
	Datum	Zeichen

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen
	VORABZUG		
	Stand 31.01.2024		

ENTWURFSPLANUNG

Auftraggeber:
Erschließungsgesellschaft Geniner Ufer
Wisbystraße 2
23558 Lübeck

PROJEKT: 03-10.01 EGGU - Geniner Ufer

Unterlage / Blatt Nr. ANL.xx

Konzept Erschließung
Lageplan Straßenbau

Maßstab: 1:500

Bebauungsplan Nr. 02.14.00
Geniner Ufer / Welsbachstraße
in der Hansestadt Lübeck

aufgestellt:

_____, den _____

Blatt-Format: ISO full bleed A0 (841.00 x 1189.00 mm)

File: GUFER LP STRASSENBAU aktuell (UTM 8-stellig).dwg

Teil A Lübecker Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

- 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, Geschenkartikel
- 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 (Zelte, Campingmöbel, ohne Bekleidung, Schuhe, Geschirr, Sportartikel)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtung)
- Zoobedarf (inkl. Tiere, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kinderwagen, Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

Legende:

- Mischwasser
- Regenwasser
- Schmutzwasser
- Druckrohr

Auftraggeber:
Erschließungsgesellschaft Geniner Ufer
Wisbystraße 2
23558 Lübeck

PROJEKT: 03-10.01 EGGU - Geniner Ufer

Unterlage / Blatt Nr. **Anhang 4**

Konzept Erschließung
Lageplan Entwässerung

Maßstab: 1:2000

Bebauungsplan Nr. 02.14.00
Geniner Ufer / Welsbachstraße
in der Hansestadt Lübeck