

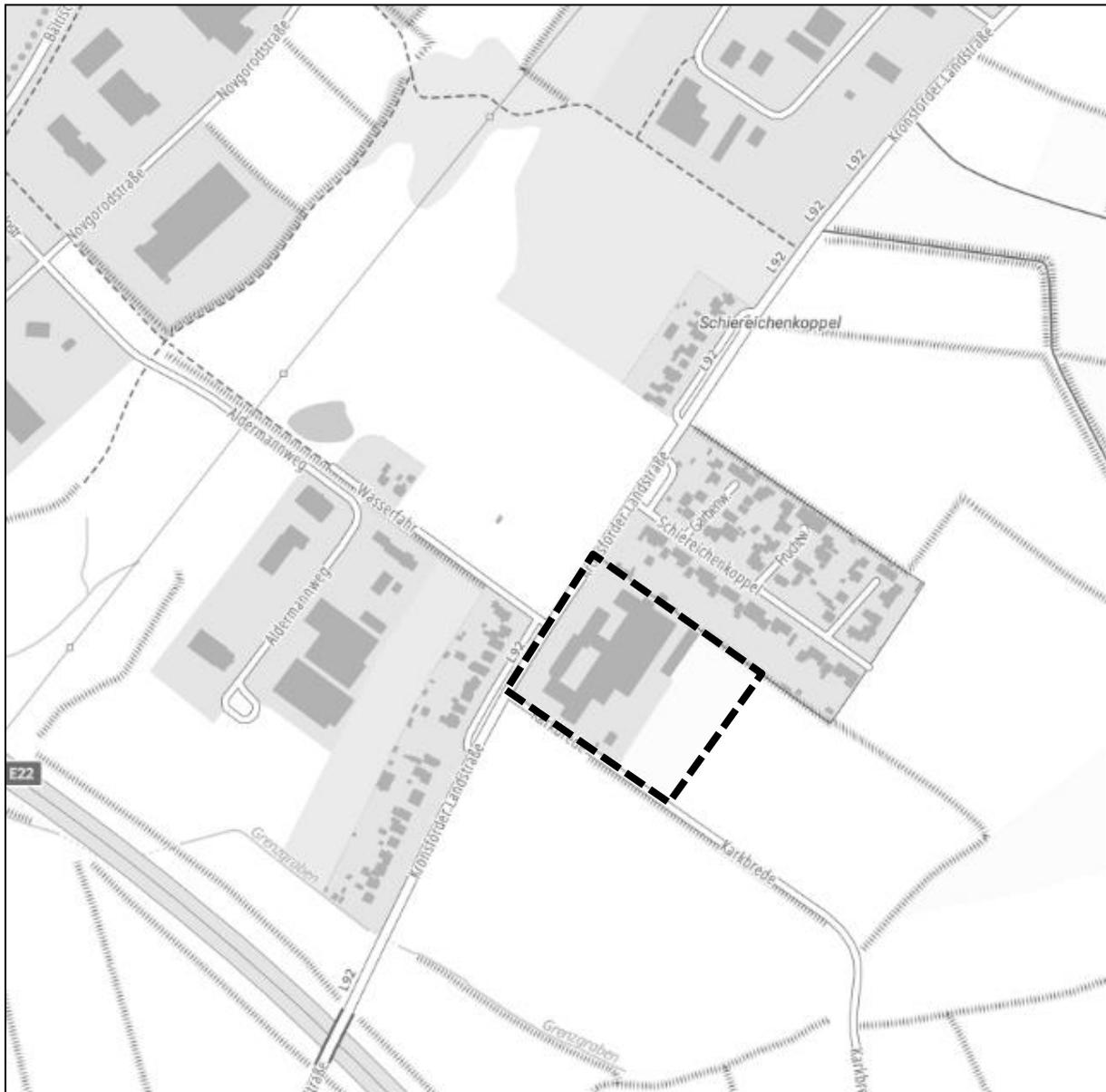
BEGRÜNDUNG

zum

Bebauungsplan 17.60.00 - Kronsfordter Landstraße / Karkbreite -

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
sowie der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 02.01.2025



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Natur und Umwelt	5
2.2.1	Topographie	5
2.2.2	Boden und Bodenversiegelung	6
2.2.3	Grundwasserverhältnisse	8
2.2.4	Vegetationsbestand	8
2.2.5	Altlasten(verdacht)	11
2.2.6	Natur- und Artenschutz	13
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	13
2.4	Eigentumsverhältnisse	15
2.5	Bisheriges Planungsrecht	15
3.	Übergeordnete Planungen	16
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	16
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	16
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	16
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	17
3.5	Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2012 und Fortschreibung 2016 sowie Gewerbeflächenbedarfsprognose 2021	17
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	17
3.7	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	17
3.8	UNESCO-Welterbe-Managementplan	18
4.	Ziele und Zwecke der Planung	18
5.	Inhalt der Planung	19
5.1	Flächenbilanz	19
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	19
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	19
5.3	Erschließung	20
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	20
5.3.2	Stellplätze, Fahrradstellanlagen	21
5.3.3	Ver- und Entsorgung	21
5.4	Immissionsschutz	22
5.5	Pflanz- und Erhaltungsbindung	24

5.6	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.7	Gestaltung	25
5.8	Kennzeichnungen	26
5.9	Hinweise	26
6.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	27
6.1	Verkehrliche Auswirkungen	27
6.2	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	27
6.3	Auswirkungen auf die Umwelt	27
6.3.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft / Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	27
6.3.2	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	28
6.3.3	Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit	28
6.4	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	28
7.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	28
8.	Finanzielle Auswirkungen	29
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	29
9.1	Verfahrensübersicht	29
9.2	Rechtsgrundlagen	29
9.3	Fachgutachten	30

Plananhang

Bestand / Biotop- und Nutzungstypen

Entwicklungskonzept / Lageplan und Ansicht

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

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

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

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

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

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

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

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

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

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

Im Zuge einer Neuausrichtung konnte das Unternehmen durch tiefgreifende Veränderungs- und Wachstumsprozesse eine sehr gute Position am Markt erreichen. So konnten beispielsweise in den vergangenen Jahren rund 100 neue Mitarbeitende eingestellt werden. Bislang konnten diese Wachstumsprozesse in den aktuellen räumlichen Möglichkeiten durch eine Steigerung der Ressourceneffizienz realisiert werden. Für weitere Wachstumsschritte besteht jedoch der Bedarf nach einer Erhöhung der Büro- und Produktionsflächen. Diese Erweiterung würde das Unternehmen gerne am Standort an der Kronsfordter Landstraße realisieren.

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

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

Verkehrliche Erschließung und (über-)örtliche Anbindung

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

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

ÖPNV-Anbindung

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

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

2.2.1 Topographie

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

Landschaftsbild und Erholung

Die bestehenden baulichen Anlagen des Gewerbebetriebes weisen eine Höhe von ein- bis zwei Vollgeschossen auf und bedingen insofern keine erhebliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch die bestehende, eher lückige Eingrünung mit Sträuchern und vereinzelt Bäumen ist zudem eine grundsätzliche Einbindung in das Landschaftsbild gegeben.

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

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

2.2.2 Boden und Bodenversiegelung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch das Ingenieurbüro Höppner eine geotechnische Stellungnahme¹ zu den Boden- und Grundwasserverhältnissen erarbeitet. Die Inhalte des Gutachtens werden nachfolgend zusammenfassend wiedergegeben:

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse wurden im Bereich des Bebauungsplanes am 08.02.2024 insgesamt sechs Kleinrammbohrungen, davon vier auf der Erweiterungsfläche, bis 5,0 m Tiefe durchgeführt.

Nach den vorliegenden Ergebnissen der Bodenuntersuchung weist der Untergrund vereinfacht nachfolgenden Schichtenaufbau auf:

Bodenschichten	Beschreibung	Schichtbasis (m unter GOK)		Schichtdicke (m)	
		Hochlage	Tiefelage	Min.	Max.
Auffüllungen / Oberboden (alle Untersuchungspunkte)	<u>Zusammensetzung:</u> Schluff, sandig, organisch / Sand, schluffig bis stark schluffig, organisch z.T. Ziegelreste	0,10	0,80	0,10	0,80
Auffüllung (Untersuchungspunkte 1-4, 6)	<u>Zusammensetzung:</u> fS, ms', u' / Schluff-Sand-Gemisch/ z.T. organisch Schlufflagen	0,70	0,80	0,20	0,60
Beckenschluff (Untersuchungspunkte 1-4)	<u>Zusammensetzung:</u> Schluff, schwach tonig, schwach feinsandig bis feinsandig	1,10	2,10	0,40	0,60
Sande (alle Untersuchungspunkte)	<u>Zusammensetzung:</u> Feinsand, schwach mittelsandig bis mittelsandig, schwach schluffig/ z.T. schluffige Lagen, organische Lagen	Bohrendtiefe 5,0		2,90	3,90

Tab. 1: Aufbau der Bodenschichten im Plangebiet (Ingenieurbüro Höppner)

Beurteilung der Versickerungseigenschaften der Böden

Auffüllung:

Die aufgefüllten inhomogenen Böden können je nach Zusammensetzung (Feinkornanteil und humose Anteile) als schwach wasserdurchlässig bis wasserdurchlässig angesetzt werden.

¹ Ingenieurbüro Höppner: Geotechnische Stellungnahme, Bebauungsplan 17.60.00 „Kronsfordter Landstraße / Karkbreite“ Lübeck, Stand: 15.03.2024

Durch die zum Teil in den aufgefüllten Böden eingelagerten lehmigen bzw. Schlufflagen und den hohen Feinkornanteil, reduziert sich die vertikale Wasserdurchlässigkeit der Böden teilweise stark.

Schluffige Sande:

Die schluffigen bis stark schluffigen Sande haben durch den hohen Feinkornanteil eine geringe Wasserdurchlässigkeit ($k_f \leq 10^{-6}$ m/s) und sind deshalb zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Beckenschluff:

Durch den Feinkornanteil, aus Tonen und Schluffen, ist der Beckenschluff als gering wasserdurchlässig einzustufen ($k_f < 10^{-6}$) und deshalb zur Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet.

Sande:

Die gewachsenen Sande können überwiegend als wasserdurchlässig angenommen werden. Die grobkörnigen bis schwach schluffigen Sande sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Durch die zum Teil in den Sanden eingelagerten lehmigen Lagen bzw. Schlufflagen und den hohen Feinkornanteil, reduziert sich die vertikale Wasserdurchlässigkeit der Sande teilweise jedoch stark. Dies ist bei der Planung der Versickerungsanlagen zu berücksichtigen.

Von charakteristischen Bodenproben wurden Siebanalysen durchgeführt. Anhand der Körnungslinien wurden die Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte rechnerisch ermittelt oder aus Erfahrungswerten abgeleitet. Die oberflächennah erkundeten aufgefüllten Böden und die bindigen Böden (Beckenschluff) weisen eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Eine etwaige Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Böden baupraktisch und mit Blick auf den Grundwasserschutz nicht möglich. Die gewachsenen Sande können überwiegend als wasserdurchlässig angenommen werden. Die grobkörnigen bis schwach schluffigen Sande oberhalb des Grundwasserspiegels sind zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet.

Aufgrund der festgestellten Boden- und Grundwasserverhältnisse ist eine Versickerung von Niederschlagswasser nach dem Arbeitsblatt der DWA-138 A nur in Oberflächennähe möglich. Der Gutachter empfiehlt hier möglichst großflächige und flache Versickerungsanlagen (z.B. Muldenversickerung). Dazu sind unterhalb der Versickerungsanlage die kompletten aufgefüllten Böden, der Beckenschluff und die schluffigen bis stark schluffige Sande gegen gut wasserdurchlässige Sande auszutauschen. Die Versickerungsanlagen sind großzügig zu dimensionieren. Im Nordwesten der Erweiterungsfläche ist aufgrund der dort festgestellten Boden- und Grundwasserverhältnisse eine Versickerung nach Einschätzung des Gutachters nicht möglich bzw. wird nicht zu empfehlen.

Aus Gründen des Grundwasserschutzes ist bei der Planung von Versickerungsanlagen zu berücksichtigen, dass zwischen der Unterkante der Versickerungsanlage und dem mittleren zu erwartenden Grundwasserstand eine mindestens 1,0 m dicke sog. „ungesättigte Zone“ verbleibt. Aufgrund der auf der Erweiterungsfläche überwiegend niedrigen Grundwasserabstände von 1,2 bis 1,5 m (siehe unten) erscheint die Versickerung in geschlossenen Systeme unter den Befahrflächen schwierig bzw. nur auf Flächen mit größeren Grundwasserabständen möglich.

2.2.3 Grundwasserverhältnisse

Es wurden ausgepegelte Wasserstände innerhalb der korrespondierenden Sande ermittelt. Es handelt sich um oberflächennahes, freies Grundwasser. Es ist nach starken, länger anhaltenden Niederschlägen und verdunstungsarmer Jahreszeit mit höheren Grundwasserständen zu rechnen und zusätzlich mit kurzfristiger Staunässe oberhalb des bindigen Bodens, den aufgefüllten Böden und der Geländeoberkante. Teilweise wurde Staunässe innerhalb und oberhalb des Beckenschluffes und der aufgefüllten Böden festgestellt.

Die ermittelten Grundwasserspiegel liegen auf dem vorhandenen Betriebsgelände zwischen 1,8 und 2,4 m unter der Geländeoberkante. Im Bereich der betrieblichen Erweiterungsflächen liegen die ermittelten Grundwasserspiegel mit Abständen von 1,2 bis 1,5 m (an drei von vier Bohrpunkten) deutlich oberflächennäher. Lediglich an einem nahe zum bestehenden Betriebsgelände gelegenen Bohrpunkt betrug der Grundwasserabstand mehr als 2,0 m.

2.2.4 Vegetationsbestand

Die Biotoptypen im Untersuchungsgebiet wurden im Juli 2023 erfasst. Die Biotoptypenkartierung² wurde auf der Grundlage der aktuellen Kartieranleitung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein – Kartieranleitung, Biotoptypenschlüssel und Standardliste Biotoptypen; Stand: April 2023) durchgeführt. Die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung sind im Plan „Biotop- und Nutzungstypenkartierung“ dargestellt (siehe Plananhang). Nachfolgend werden zunächst die im Plangebiet und seinem näheren Umfeld vorkommenden Biotoptypen beschrieben, anschließend wird der vorhandene Bestand hinsichtlich seiner Bedeutung mittels Biotopwertstufen bewertet.

a) Biotoptypen

Gehölzbestände und Einzelgehölze

Im Plangebiet sind keine größeren Gehölzbestände, jedoch zahlreiche Einzelbäume vorhanden. Diese und einige unmittelbar benachbarte Bäume wurden gesondert aufgenommen. Jüngere Bäume und Bäume mittleren Alters nehmen die größten Anteile der 35 erfassten Bäume ein. Ältere Bäume sind nur in geringem Umfang vorhanden. Dabei handelt es sich um eine Walnuss und eine Blut-Buche, die in Innenhöfen des Firmengeländes stehen, sowie um eine Eiche im südlichen Bereich und um einige Weiden in den Randbereichen des Firmengeländes. Bei den Arten haben Weiden sowie Obstbäume die größten Anteile, daneben sind auch Walnuss, Eiche, Birke, Esche, Hainbuche, Erle, Magnolie, Kiefer und Fichten vertreten. Neben den Einzelbäumen gibt es auf dem Firmengelände auch mehrere kleinflächige Gebüsche, und zwar **urbane Gebüsche mit gebietsfremden Arten (SGf)**, bei denen es sich überwiegend um Ziersträucher handelt, sowie **urbane Gebüsche mit heimischen Arten (SGg)**. Außerhalb des Plangebietes sind weitere Gebüsche sowie ein **urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy)** vorhanden, das von Norden her an das Plangebiet angrenzt. Südlich des Plangebietes befindet sich südlich der Straße Karkbreite ein **typischer Knick (HWy)** mit Arten wie Schlehe, Weißdorn, Holunder, Hasel und Eichen, an den nach Westen eine **typische Feldhecke (HFy)** mit ähnlicher Artenzusammensetzung anschließt. Beide sind gemäß §30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG geschützt. Östlich des Plangebietes ist am Siedlungsrand ebenfalls ein Knick vorhanden. Dieser beginnt entgegen der Darstellung in den

² PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH: Bebauungsplan 17.60.00 „Kronsfordter Landstraße / Karkbreite“, Biotop- und Nutzungstypenkartierung, Stand: 25.07.2023

topographischen Karten und in der Biotopkartierung des Landes nicht an der nordöstlichen Ecke des heutigen Firmengeländes, sondern erst ca. 60 m östlich des Plangebietes. Nördlich der künftigen Erweiterungsfläche des Firmengeländes ist kein Knick mehr vorhanden. An der nordöstlichen Ecke des Plangebietes und östlich davon stehen einige Einzelbäume. Diese Situation setzt sich am Siedlungsrand in Richtung Osten fort bis ca. 25 m vor dem Endpunkt des Siedlungsrandes. Erst ab hier beginnt der Knick, der sich von hier an auf einer Länge von ca. 185 m in Richtung Westen erstreckt. Westlich des Plangebietes wird die Kronsfordter Landstraße auf ihrer Westseite südlich der Straße „Wasserfahr“ von einer **Baumreihe (HRy)** aus Linden und einzelnen Espen gesäumt.

Ruderalvegetation

Ruderalvegetation typischerweise ungenutzter Standorte ist nur kleinflächig im Untersuchungsgebiet vertreten. Typische Standorte sind kleine Randflächen im Bereich des vorhandenen Gewerbestandortes sowie entlang anderer Grundstücke oder im Straßenrandbereich. Bei einigen Beständen handelt es sich um **Brombeerfluren (RHr)**, die sich z.T. innerhalb von Offenlandvegetation befinden, z.T. aber auch Gebüsche aus Ziersträuchern überwachsen haben. Die Bestände sind artenarm und bestehen ganz oder nahezu aus Dickichten, die von konkurrenzkräftigen Brombeerarten wie z.B. der Armenischen Brombeere = Gartenbrombeere gebildet werden. Bestände von **ruderalen Staudenfluren frischer Standorte (RHm)** sind im rückwärtigen Straßenrandbereich und an Grundstücksgrenzen ausgebildet. Typische Arten sind z.B. Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Kletten-Labkraut (*Galium aparine*), Ackerkratzdistel (*Cirsium arvense*), Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*), Tüpfel-Johanniskraut (*Hypericum perforatum*), Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*) und Brennnessel (*Urtica dioica*), wobei die letztgenannte Art stellenweise auch mit kleinen Dominanzbeständen vertreten ist, z.B. im nördlichen Randbereich des Firmengeländes. Hier sind kleinflächig auch **ruderalen Grasfluren (RHg)** vorhanden, die vermutlich aus Rasenflächen hervorgegangen sind. Typische Arten sind hier z.B. Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Wiesen-Rispengras (*Poa pratensis*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gundermann (*Glechoma hederacea*) und Wiesen-Löwenzahn (*Taraxacum* sect. *Ruderalia*). Im Bereich des Firmengeländes sind auf kleinen unbefestigten Flächen stellenweise auch heterogene ruderalen Vegetationsbestände ausgebildet, die als **sonstige Ruderalfläche (RHy)** eingeordnet wurden.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der östliche Teil des Plangebietes wird von einer Grünlandfläche eingenommen, die mit einigen Schafen beweidet wird. Auf dem augenscheinlich vorherrschenden bindigen Boden und der damit einhergehenden guten Nährstoffversorgung haben sich fast überall auf der Fläche hochwüchsige Vegetationsbestände herausgebildet, die als **mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland (GYy)** einzuordnen sind. Bestandsbildende Arten in den heterogen ausgeprägten Beständen sind vor allem Weidelgras (*Lolium perenne*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Kriechende Quecke (*Elymus repens*), Weißes Straußgras (*Agrostis stolonifera*), Gewöhnliches Rispengras (*Poa trivialis*) und Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*). Weitere hochwüchsige Arten, die z.T. auf eine geringe Beweidungsintensität hindeuten, wie Stumpfblättriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*), Acker-Kratzdistel (*Cirsium arvense*) und Land-Reitgras (*Calamagrostis epigeios*) nehmen bereichsweise ebenfalls größere Anteile ein. Auffällig waren zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme auch relativ viele, sehr hochwüchsige Exemplare des Echten Labkrautes (*Galium verum*), das häufig in Wiesen-Ansaaten Verwendung findet. Ein Vertreter neophytischer Arten ist das Schmalblättrige Greiskraut (*Senecio inaequidens*), das an verschiedenen Stellen innerhalb der Grünlandfläche vorkommt. Weitere Arten eher trockenmagerer Standorte kommen nur mit geringen Anteilen vor. Als Arten sind z.B. Weiche Trespe (*Bromus hordeaceus*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*), Kleinköpfiger Pippau (*Crepis*

capillaris), Feld-Klee (*Trifolium campestre*), Gewöhnliches Ferkelkraut (*Hypochaeris radicata*) und Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) zu nennen. Ein kleinflächiger Bestand, in dem solche Arten dominieren und der demzufolge als **sonstiger Sandmagerrasen (TRy)** abgegrenzt wurde, befindet sich im nordöstlichen Teil der Fläche. Aufgrund der geringen Ausdehnung ist der Bestand, in dem das Kleine Habichtskraut (*Hieracium pilosella*) dominiert, nicht gesetzlich geschützt. Außerhalb des Plangebietes sind weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen vorhanden, bei denen es sich überwiegend um **Intensivacker (AAy)** handelt. Solche Ackerflächen befinden sich südlich der Straße „Karkbreite“ und östlich des Plangebietes. Westlich der „Kronsfordter Landstraße“ ist nördlich eine große Fläche vorhanden, die früher bebaut war und heute Offenlandvegetation aufweist. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme war die Fläche gerade gemäht und wurde hier deshalb ebenfalls bei den Grünlandflächen eingeordnet.

Biotope der Siedlungs- und Verkehrsflächen

Das Betriebsgelände des Gewerbebetriebs wird insgesamt als **Gewerbegebiet / Betriebsgelände (Slg)** eingeordnet. Die größten Flächenanteile sind hier überbaut oder befestigt. Die Grünflächen sind überwiegend als **artenarme Zierrasen (SGr)** ausgeprägt, z.T. befinden sich hier Einzelbäume und Baumgruppen. Am Rand der Grundstücksgrenzen bzw. der Gebäude befinden sich kleine Gebüsche, die z.T. aus Ziersträuchern und z.T. aus heimischen Gehölzarten bestehen. Verkehrsflächen sind an den südlichen und westlichen Rändern des Plangebietes vorhanden, wo die Kronsfordter Landstraße und die Straße „Karkbreite“ verlaufen. Entlang der Straßen und parallel verlaufender Radwege sind Bankette vorhanden, die überwiegend intensiv, z.T. auch extensiv gepflegt werden (**SVi, SVe**).

b) Biotopwert

Für die naturschutzfachliche Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen werden folgende, allgemein gebräuchliche naturschutzfachliche Kriterien herangezogen: Grad der Naturnähe, Vorkommen seltener Arten, Gefährdung bzw. Seltenheit, Vollkommenheit und zeitliche Ersetzbarkeit bzw. Wiederherstellbarkeit. Die Einstufung des Biotopwertes erfolgt dabei in sechs Stufen.

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
5	sehr hoher Biotopwert: sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft mit vielen seltenen oder gefährdeten Arten	im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden	
4	hoher Biotopwert: naturnahe Biotoptypen mit wertvoller Rückzugsfunktion, extensiv oder nicht mehr genutzt; Gebiet mit lokal herausragender Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung nicht vorhanden	
3	mittlerer Biotopwert: 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	im Plangebiet: urbanes Gebüsch aus heimischen Arten, ältere Einzelbäume, sonstiger Sandmagerrasen (kleiner, nicht geschützter Bestand), nur außerhalb: Knick, Feldhecke, Baumreihe aus heimischen Baumarten, Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten	gem. § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG geschützt

Wertstufe	Definitionen / Kriterien	Biotoptypen	Schutzstatus
2	niedriger Biotopwert: Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten	im Plangebiet: urbanes Gehölz mit gebietsfremden Arten, urbanes Gebüsch mit gebietsfremden Arten, Brombeerflur, Sonstige Ruderalfläche (kleinflächig), ruderale Staudenflur frischer Standorte (kleinflächig), ruderale Grasflur (kleinflächig) Bankette, extensiv gepflegt, mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland nur außerhalb: Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung einschließlich Garten (struktureichere Bereiche), Verkehrsbegleitgrün mit Gebüsch	
1	sehr niedriger Biotopwert: Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung	im Plangebiet: Urbanes Gebüsch mit gebietsfremden Arten, Bankette, intensiv gepflegt, Artenarmer Rasen, Kleinflächiger struktureicher Garten (auf Betriebsgelände), Gärten mit einfacher Struktur, Sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung einschließlich intensiv genutzter Freianlagen (Spiel- und Sportbereiche) nur außerhalb: Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung einschließlich Garten (strukturarme Bereiche), Intensivacker	
0	ohne Biotopwert: überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	im Plangebiet: Gewerbegebiet / Betriebsgelände, Vollversiegelte Verkehrsfläche, Befestigte Flächen, nur außerhalb: Gleisbett	

Tab. 22: Bewertung der Biotoptypen (PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH)

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im näheren Umfeld sind ein Knick und eine Feldhecke vorhanden. Beide befinden sich auf der Südseite der Straße Karkbreite.

Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Aufgrund der speziellen Standortansprüche der Arten: *Apium repens* (Kriechender Scheiberich) (Feuchtwiesen, Ufer), *Luronium natans* (Schwimmendes Froschkraut) (Gewässerpflanze), *Oenanthe conioides* (Schierlings-Wasserfenchel) (Süßwasserwatten), *Hamatocaulis vernicosus* (Firnisländisches Sichelmoos) (Moore, Nasswiesen, Gewässerufer) ist ein Vorkommen im Untersuchungsgebiet ausgeschlossen.

2.2.5 Altlasten(verdacht)

1997 wurde durch das Gutachterbüro WCI Umwelttechnik GmbH³ eine historisch-deskriptive Erfassung mit Risikobewertung für das Werksgrundstück Kronsfordter Landstraße 177 (Greif-

³ WCI Umwelttechnik GmbH: Historisch-deskriptive Erfassung mit Risikobewertung für das Werksgrundstück Kronsfordter Landstraße 177 in Lübeck (Greif-Werk), Stand: 03.04.1997

Werk) erstellt. Aus der Untersuchung geht hervor, dass die gewerbliche Nutzung des Grundstücks im Jahr 1940 mit der Fertigung von Flugzeugkleinteilen begann. Nach Ende des zweiten Weltkrieges wurden die Maschinen durch die englische Besatzungsmacht demontiert. Bis 1950 wurden die Fabrikhallen von mehreren Kleinfirmen genutzt, u.a. einer Firma die Haushaltsgegenstände (Kochtöpfe etc.) herstellte, einem Autohändler sowie als Getreidelager. Zudem stand die Fläche im Verdacht als chemische Reinigung bzw. Färberei in der Nutzung gewesen zu sein. Hinweise auf eine der genannten Nutzungen konnten durch das Gutachten jedoch nicht bestätigt werden. Auch aus der Erstbewertung der unteren Bodenschutzbehörde der Hansestadt Lübeck geht hervor, dass die erfasste Nutzung als chemische Reinigung nicht nachweisbar ist und vermutlich nie in Betrieb genommen wurde. Seit 1951 ist das Gelände durchgängig als Maschinenbaubetrieb in der Nutzung.

Die 1997 angefertigte Risikobewertung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

Eine Gefährdung des genutzten Hauptgrundwasserleiters ist aufgrund der durchgehenden nahezu wasserundurchlässigen Schluffe/Geschiebemergel nahezu ausgeschlossen. Dies zeigen auch die vorhandenen Wasseranalysen des Werksbrunnens, die ggfs. durch weitere Parameter zu ergänzen sind. Aus diesen Betrachtungen heraus ist folgende Erstbewertung für das Grundwasser vorzunehmen: Ein Sanierungsbedarf für das Grundwasser ist nach vorliegenden Informationen nicht abzuleiten.

Die Feld- und Laborversuchsergebnisse lassen trotz des Negativbefundes in zwei Bodenproben mit hoher Wahrscheinlichkeit in den Altlastverdachtsflächen oberflächennah schwach belastete Böden vermuten. Dies ist wie folgt zu bewerten:

1. Eine Fortsetzung der gewerblich/industriellen Geländenutzung ist ohne jede Gefährdung der Menschen möglich. Nur im Falle einer Umnutzung auf sensiblere Nutzungsarten ist die Situation neu zu bewerten, d.h. eine multifunktionelle Nutzung ist ohne weiteres nicht möglich.
2. Im Falle eines bautechnischen Eingriffs in das Erdreich im Bereich der Altlastverdachtsflächen ist zu bedenken, dass die Bodenbeschaffenheit zu überprüfen ist. Im Falle einer Belastung können sich Auflagen hinsichtlich einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung des Bodens sowie zur Arbeitssicherheit ergeben.

Des Weiteren ist zu vermuten, dass Gebäudeteile (insbes. Hallensohlen) im Bereich der Altlastenverdachtsflächen kontaminiert sind. Im Falle eines Abbruchs ist das Abbruchmaterial entsprechend zu untersuchen, um den Entsorgungsweg klären zu können.

Die Umfeldanalyse ergab, dass durch die Nachbargrundstücke eine Kontamination des Untersuchungsgrundstücks als ausgeschlossen betrachtet werden kann.

Das Altlastenrisiko ist aufgrund der vorliegenden Erstbewertung insgesamt als gering einzustufen, insbesondere hinsichtlich der Gefahr einer sanierungsbedürftigen Grundwasserkontamination und unter Beibehaltung der gegenwärtigen Nutzungsart.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Grundsätzlich sind Kampfmittel in der Hansestadt Lübeck nicht auszuschließen. Daher wurde für das Plangebiet mit Antrag vom 13.07.2023 eine über Prüfung auf Kampfmittelbelastung beim Kampfmittelräumdienst des Landes Schleswig-Holstein beantragt. Die Auswertung ergab, dass es sich bei der Fläche innerhalb des Plangebietes um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt.

2.2.6 Natur- und Artenschutz

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

Für den Geltungsbereich mit älteren Gewerbegebäuden, teilweise Altbäumen sowie einer Staudenflur wird im weiteren Verfahren eine faunistische Potenzialanalyse sowie eine Artenschutzprüfung durchgeführt. Dabei werden Gebäude, Bäume und Habitatstrukturen durch Ortsbegehung geprüft, eine Innenraumbegehung wird hingegen nicht vorgenommen. Ergänzend erfolgt die Analyse weitere Daten wie etwa dem Artkataster des Landes. Der faunistische Bestand wird als Potenzial beschrieben und tabellarisch mit Gefährdung und Schutzstatus dargestellt. Im Einzelnen sind aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes folgende Potenziale erkennbar:

- Der Gebäudebestand mit Verklinkerung weist Quartier- und Nistmöglichkeiten für Gebäudebrutvögel und Fledermäuse auf.
- Die Schuppen- und Lagerflächen können für Nischenbrüter sowie für Fledermäuse als Tagesquartier bzw. Wochenstuben von Bedeutung sein.
- Der ältere Baumbestand hat eine Bedeutung für die Gilde der Gehölzvögel (vermutlich eher störungstolerantere Arten aufgrund der Nähe zu Gewerbe und Straßenflächen); bei der Überplanung von Gehölzstrukturen ist mit Revierverlusten zu rechnen, zudem können Quartiersbäume für Fledermäuse verloren gehen.
- Die Staudenflur bzw. bei Mahd die extensive Grünlandfläche, liegt im Nahbereich von größeren Gehölzen, sodass kaum ein Potenzial für Offenlandbrüter besteht.
- Arten der Staudenfluren können als Bodenbrüter vorkommen; Fledermäuse können ein Nahrungshabitat vorfinden.
- Anhaltspunkte für Vorkommen von Amphibien liegen aktuell nicht vor, werden aber im weiteren Verfahren überprüft.
- Das Vorkommen der Haselmaus wird aus bestehenden Daten und der Habitatstruktur bewertet.
- Für alle anderen artenschutzrechtlich relevanten Artengruppen wird das Potenzial ermittelt

In einer Relevanzprüfung wird die Planung „über den Bestand an Arten“ gelegt und die Betroffenheiten werden ermittelt. Sofern hier geschützte Arten, wie Vögel oder Fledermäuse betroffen sind, wird in der Konfliktdanalyse geprüft, ob Verbote nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden können und ggf. Maßnahmen erforderlich werden. Hier können Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen z.B. für Lebensstättenverluste von Brutvögeln der Staudenfluren zu regeln sein. Die Gebäudestrukturen werden von außen überprüft, hier wird durch den Bebauungsplan keine direkte Maßnahme ausgelöst. Konflikte können bei späteren Umbau- oder Abrissarbeiten zu regeln sein.

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

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

und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

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

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

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

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	+	Die Sicherung eines bestehenden Gewerbestandes durch Erweiterung auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen ist der Betriebsverlagerung in neue Gewerbegebiete „auf der grünen Wiese“ vorzuziehen.
Verkehrsvermeidende Lage	+	Über die Kronsfordter Landstraße und die Straße Karkbreite besteht eine direkte Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz. Zudem profitiert das Plangebiet von dem geplanten Bau der Querverbindung zwischen der Kronsfordter Landstraße und der Baltischen Allee und der damit einhergehende Nähe zur Autobahnanschlussstelle Genin Süd.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	o	Die nächstgelegene Haltstelle des ÖPNV ist weniger als 100 m entfernt. Die Kronsfordter Landstraße weist einen eigenständigen Radweg auf, über den die Anbindung an das Stadtgebiet gegeben ist. Aufgrund der Entfernung zum übrigen Stadtgebiet muss jedoch mit einem nicht unerheblichen Pkw-Anteil bei den Beschäftigtenverkehren gerechnet werden.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Gemäß der „Hinweiskarte Starkregen“ aus dem Klimaanpassungskonzept liegt das Plangebiet in keinem besonders gefährdeten Bereich.

<p>Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i></p>	o	<p>Laut Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes Lübeck 2020 weist das bestehende Plangebiet eine weniger günstige bioklimatische Situation auf. Die potenziellen Erweiterungsflächen im Südosten hingegen weisen eine hohe bioklimatische Bedeutung auf. Durch die Planung wird jedoch nur ein kleiner Teil dieser Flächen beansprucht, sodass die grundlegende Bedeutung nicht beeinträchtigt wird.</p>
<p>Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i></p>		<p>Die Wärme- und Energieversorgung des Betriebes wird im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Bestimmungen erfolgen; insofern erfolgt hier keine Bewertung.</p>
<p>Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i></p>		<p>Das Plangebiet bleibt in privatem Eigentum. Da das Erreichen von Klimaschutzziele hiervon nicht tangiert wird, erfolgt hier keine Bewertung.</p>

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

2.4 Eigentumsverhältnisse

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

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

2.5 Bisheriges Planungsrecht

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

Angrenzende Bebauungspläne

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

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

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

Der Regionalplan Schleswig-Holstein für den Planungsraum II von 2004 stellt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 17.60.00 in der Nebenkarte zur räumlichen Gliederung als Teil des Ordnungsraumes eines zentralen Ortes dar. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Durch eine an die künftige Entwicklung angepasste Ausweisung von u.a. gewerblichen Bauflächen, sollen sie zentralörtlichen Aufgabe gerecht werden (Ziel der Raumordnung). Das Plangebiet liegt innerhalb der, in der Hauptkarte des Regionalplans abgegrenzten Siedlungsachsen und des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets. Südöstlich bzw. östlich des Plangebietes stellt der Regionalplan einen regionalen Grünzug dar.

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

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Die Hansestadt Lübeck hat sich mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2010 ein informelles Planwerk für die allgemeine Siedlungsentwicklung gegeben. In diesem ist das Plangebiet als „Planungsraum A4 – Suchraum Lübeck Süd“ ausgewiesen. Laut ISEK deckt sich der Planungsraum mit dem im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck zugebilligten

Suchraum für Flächenerweiterungen der Stadt. Der in Lübeck bestehende zusätzliche Bedarf an großflächigen und zusammenhängenden Gewerbeflächen kann nur noch entlang der Verkehrsachsen der Autobahn A 20 sowie der Bundesstraße B 207 gedeckt werden. Vorbereitend dafür soll gemäß ISEK eine Auseinandersetzung mit der Entwicklung von Siedlungs- und Freiflächen in diesem Raum erfolgen.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

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

3.5 Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2012 und Fortschreibung 2016 sowie Gewerbeflächenbedarfsprognose 2021

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

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

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

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

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

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

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

3.7 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der im Jahr 2008 beschlossene Gesamtlandschaftsplan (GLP) stellt anhand von Karten und Begleittexten die Ziele des Naturschutzes und die Maßnahmen zu ihrer Umsetzung dar.

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

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

3.8 UNESCO-Welterbe-Managementplan

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

4. Ziele und Zwecke der Planung

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

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

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

Neben dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung, soll auch das örtliche Landschaftsbild gewahrt bleiben. Deshalb ist die planungsrechtliche Sicherung einer hinreichenden Eingrünung ein weiterer, wesentlicher Bestandteil der Planung.

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

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

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca. 27.165 m ²
Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauGB	ca. 24.734 m ²
davon: GE-Bestand	15.870 m ²
GE-Erweiterungsfläche	8.864 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 2.431 m ²

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Für die Erweiterung eines Maschinenbaubetriebes auf Flächen östlich der Kronsfordter Landstraße wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zum Schutz der Einzelhandels- und Nahversorgungsstrukturen der Hansestadt Lübeck werden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet weitgehend ausgeschlossen. Allein Verkaufsstätten für in Eigenproduktion erstellte Waren eines im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sollen in Ausnahmefällen zugelassen werden. Hierbei muss die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein.

Aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand kommt das Plangebiet nicht als Standort für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke in Betracht. Diese Nutzungen werden daher auch im Interesse der beabsichtigten Standortentwicklung für das verarbeitende Gewerbe ebenso ausgeschlossen wie Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten.

Auch wenn das der Bebauungsplanung zugrundeliegende Bebauungs- und Nutzungskonzept keine betriebszugehörigen Wohnnutzungen vorsieht, schließt der Bebauungsplan diese nicht grundsätzlich aus. Gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO können Wohnungen z.B. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen jedoch nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Anwesenheit der Personen aus betrieblichen Gründen zwingend erforderlich ist und sich die Wohnnutzung baulich-räumlich den Betriebsgebäuden unterordnet.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird mittels der Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie einer maximal zulässigen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) bestimmt.

Grundflächenzahl (GRZ)

Um für die gewerbliche Entwicklung der Flächen größtmögliche Flexibilität zu bieten, wird für das geplante Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der in § 17 BauNVO als Orientierungswert angegebenen Obergrenze für Gewerbegebiete.

Ein Überschreiten der festgesetzten GRZ durch Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie sonstige bei der Bestimmung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zu berücksichtigender Anlagen auf dem Gewerbegrundstücke, ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig, sofern die Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,8 durch Maßnahmen der Fassaden- oder Dachbegrünung angemessen kompensiert werden. Die ohnehin gemäß textlicher Festsetzung vorgeschriebene Dachbegrünung kann dabei berücksichtigt werden.

Höhen baulicher Anlagen / Gebäudehöhe

Zusätzlich zur Festsetzung der zulässigen Grundfläche werden für die zu errichtenden Gebäude Höhenfestsetzungen getroffen, um das Maß der baulichen Nutzung auf eine städtebaulich verträgliche Größe zu begrenzen. Die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe reicht dabei in einem Gewerbegebiet regelmäßig zur Höhenbegrenzung aus, sodass auf die Festsetzung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse verzichtet werden kann.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden dabei bezogen auf Normalhöhennull (in m ü. NHN) festgesetzt. Unter Bezugnahme auf das Urgelände werden die zulässigen Gebäudehöhen (GH) auf 23,0 m ü. NHN begrenzt. Das entspricht im Mittel einer sichtbaren Gebäudehöhe von rund 8,0 m.

Die tatsächliche Gebäudehöhe darf durch technische Aufbauten einschließlich Solaranlagen um höchstens 2,0 m überschritten werden. Abweichend hiervon können auf bis zu 10 % der Dachfläche Überschreitungen um bis zu 3,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe überschritten wird.

Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da für eine Bebauung im Gewerbegebiet in der Regel keine Längenbeschränkungen erforderlich sind (Einschränkungen ergeben sich hier allein durch die überbaubare Grundstücksfläche). Im Falle einer Grundstücksteilung sind die bauordnungsrechtlich erforderlichen Abstandsflächen zu berücksichtigen bzw. durch gegenseitiges Einräumen einer Grenzbebauung kann auch unmittelbar an gemeinsame Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist weitestgehend großzügig bemessen. Dadurch sollen ausreichende Spielräume für die Erweiterungsabsichten des ansässigen Betriebes gesichert werden. Für bauliche Entwicklungen ist damit ein hohes Maß an Flexibilität sowie eine gute wirtschaftliche Ausnutzung des Plangebietes gegeben. In Richtung Kronsfordter Landstraße nimmt die festgesetzte Kante des Baufensters weitestgehend die bestehende Gebäudeflucht auf und räumt dabei geringfügige Erweiterungsspielräume ein. In den übrigen Bereichen hält die überbaubare Grundstücksfläche umlaufend mindestens einen Abstand von 3,0 m zu den äußeren Baugebietsgrenzen ein.

5.3 Erschließung

5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan setzt jeweils bis zur Straßenmitte die in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen der angrenzenden Straßen Kronsfordter Landstraße und Karkbreite als Straßenverkehrsflächen fest. Während die nördliche Straßenbegrenzungslinie der Karkbreite auf der

vorhandenen Flurstücksgrenze verläuft, wird die Straßenbegrenzungslinie für die Kronsfordter Landstraße teilweise auf das heutige Betriebsgrundstück verschoben, um den hier gegenwärtig erfolgenden Ausbau des Einmündungsbereichs auch bauleitplanerisch nachzuvollziehen.

Um auch künftig zu gewährleisten, dass die Leichtigkeit des Verkehrs auf der Kronsfordter Landstraße im Einmündungsbereich der Straßen Wasserfahrd und Karkbreite gewahrt bleibt, schließt der Bebauungsplan entlang der Kronsfordter Landstraße Ein- bzw. Ausfahrten aus. Eine qualitativ ausreichende Erschließung des Gewerbegrundstücks ist über die Straße Karkbreite weiterhin gegeben.

5.3.2 Stellplätze, Fahrradstellanlagen

Grundsätzlich sind Stellplätze gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässig. Der Bebauungsplan verzichtet auf eine eigenständige Festsetzung von Flächen für Stellplatzanlagen, da Stellplätze auf den überbaubaren Grundstücksflächen als bauliche Anlagen allgemein zulässig sind und gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können. Ein darüberhinausgehender Regelungsbedarf für die Verortung von Stellplatzanlagen ist städtebaulich nicht erforderlich.

Zu berücksichtigen sind hingegen die Regelungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen (siehe unten).

Ein Stellplatznachweis ist gemäß § 49 LBO im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Antragstellung geltenden Bestimmungen zu erbringen. Gleiches gilt für den Nachweis von Fahrradabstellanlagen.

5.3.3 Ver- und Entsorgung

Der Bebauungsplan setzt keine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen fest. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in einem Gewerbegebiet ausnahmsweise zugelassen werden.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Kronsfordter Landstraße vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen.

Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt über ein Trennsystem. Eine Ableitung des Schmutz- und Regenwassers ist nur in die Kronsfordter Landstraße möglich. Im Bereich des Plangebietes ist die Schmutzwasservorflut durch Gebietserweiterungen im Lübecker Süden und diverse Nacherschließungen stark eingeschränkt. Insofern kann nicht mehr Schmutzwasser als bisher abgeleitet werden bzw. muss zeitverzögert abgeleitet werden. Vorhandene Schmutzwasseranschlüssen können weiterhin genutzt werden.

Im Rahmen der Ausarbeitung des wasserwirtschaftlichen Begleitplans ist zu prüfen, ob die hydraulische Leitungsfähigkeit für die vorgesehene Erweiterung eines Gewerbebetriebes ausreichend ist.

Regenwasserbehandlung

Im weiteren Verfahren wird ein wasserwirtschaftlicher Begleitplan (WBP) erarbeitet. Mit Vorliegen der Ergebnisse werden Ausführungen zur Regenwasserbehandlung ergänzt.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe Lübeck.

5.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurden durch das Gutachterbüro WVK GmbH lärmtechnische Untersuchungen zum Gewerbelärm und zum Verkehrslärm durchgeführt. Im Vordergrund der Ermittlung und Bewertung des Gewerbelärms steht die Frage, inwieweit sich die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes negativ auf die benachbarte Wohnbebauung auswirkt und, ob über die Anwendung der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren hinaus Festsetzungen zum baulichen und technischen Schallschutz auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlich sind. Gegenstand der Untersuchung des Verkehrslärms war demgegenüber die Ermittlung, der auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen als Grundlage für die Festsetzung von Maßnahmen zum baulichen Schallschutz an den Gebäuden mit schutzbedürftigen (Büro-)Nutzungen im Gewerbegebiet selbst.

a) Gewerbelärm

Durch die geplante Erweiterung werden gewerbliche Anlagen geschaffen, welche insbesondere durch den Produktionsbetrieb, die Lkw-Verkehre und Stellplatzanlagen auf dem Betriebsgelände geeignet sind, die Nachbarschaft mit gewerblichen Immissionen zu beeinträchtigen. Bei den Nutzungen handelt es sich um gewerbliche Anlagen im Sinne der TA Lärm, sodass die Immissionsbelastung an den maßgebenden Immissionsorten der nächstgelegenen schutzbedürftigen vorhandenen Bebauung nachzuweisen ist. Für die nördlich angrenzenden Wohngrundstücke südlich der Straße Schiereichenkoppel ist aufgrund der bestehenden Gemengelage ohne Bebauungsplan von einem Schutzanspruch auszugehen, der im Sinne der Mittelwertbildung einem Mischgebiet entspricht. Die gemäß TA Lärm zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte betragen dementsprechend hier tags 60 dB(A) und nachts 45 dB(A). Demgegenüber muss für die westlich angrenzende Wohnbebauung an der Kronsfordter Landstraße unter Berücksichtigung der Baugebietsfestsetzung in einem Bebauungsplan vom Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes mit Immissionsrichtwerten von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) ausgegangen werden.

Die Lärmbelastung für die schutzbedürftigen Wohngebäude wurde auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes sowie einer durchgeführten Ortsbesichtigung modelliert. Die Berechnungen für den Beurteilungszeitraum TAG zeigen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Betriebserweiterung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten unterschritten werden. So werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete an den Wohngebäuden südlich der Schiereichenkoppel um mindestens 3 dB(A) unterschritten. An den Immis-

sionsorten der Wohnbebauung westlich der Kronsfordter Landstraße wird der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete sogar um 14 dB(A) unterschritten. Dementsprechend sind für den vorhandenen Betrieb einschließlich der geplanten Erweiterung Emissionsreserven vorhanden, sodass zusätzliche Betriebsvorgänge ähnlicher Geräuschcharakteristik oder die Vervielfachung der berücksichtigten Vorgänge als unproblematisch zu bewerten sind.

Auch die Berechnungen für die lauteste Nachstunde im Beurteilungszeitraum NACHT zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen Immissionsorten unterschritten werden. Die Nutzung des Parkplatzes in den sehr frühen Morgenstunden (vor 06.00 Uhr), ist daher als unkritisch zu bewerten.

Vorberechnungen zeigen, dass ein nächtlicher Betrieb der Produktion teilweise zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte führen würde. Ein nächtlicher Produktionsbetrieb ist daher im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auszuschließen.

Die geplante Anordnung sowie die Höhen der Gebäude gemäß dem der Untersuchung zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept sind aus lärmschutztechnischer Sicht sinnvoll, da sie der Wohnbebauung an der Straße Schiereichenkoppel einen Schutz vor den vom Betriebs- hof ausgehenden Lärmemissionen bieten.

Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans ist noch zu klären, inwieweit die im Bebauungskonzept vorgesehene geschlossene Bebauung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit den hierfür vorgesehenen Höhen nicht sinnvollerweise im Bebauungsplan festgesetzt werden sollte. Dies wird vom Gutachter für nicht zwingend erforderlich erachtet, da der erforderliche Schallschutz bei einer vom Konzept abweichenden betrieblichen Organisation ggf. auch durch eine andere Gebäudeanordnung und Höhenstaffelung erreicht werden kann. Vielmehr entlässt der Bebauungsplan den Anlagenbetreiber nicht aus der Verpflichtung für einen schalltechnischen Nachweis der Gesamtanlage nach TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren. Erst zu diesem späteren Zeitpunkt ist der Planungsfortschritt so hinreichend konkretisiert, dass detaillierte Lärmschutzmaßnahmen entwickelt werden können. Das Schallgutachten für den Bebauungsplan zeigt im Grundsatz auf, dass keine Lärmprobleme bestehen, die nicht durch Maßnahmen baulicher, organisatorischer und/oder technischer Art auf der nachgeordneten Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gelöst werden können.

b) Verkehrslärm

Aufgrund der Lage unmittelbar an der Kronsfordter Landstraße sind die auf dem Betriebsgelände vorhandenen Aufenthaltsräume starken Lärmbelastungen ausgesetzt. Durch den Ausbau des Knotenpunktes Kronsfordter Landstraße – Wasserfahr – Karkbreite und den Durchstich Wasserfahr – Oslostraße mit Anbindung an die Baltische Allee und die Autobahnanschlussstelle Genin wird die Lärmbelastung dabei noch erheblich zunehmen. Vom Verkehrslärm betroffen sind dabei weniger die weiter von der Kronsfordter Landstraße entfernten Erweiterungsflächen als vielmehr die bereits gewerblich genutzten Bestandsflächen, deren Bebauung zudem als baulicher Schallschutz für die rückwärtigen Flächen dient. Die infolge des prognostizierten Verkehrsaufkommens zu erwartenden Lärmimmissionen wurden gutachterlich ermittelt und dienen als Grundlage für die Bemessung eines hinreichenden Schallschutzes für schutzbedürftige Räume (hier v.a. Büroräume) in Anwendung der DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau, Teil 1.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen erwartungsgemäß die höchsten Lärmbelastungen an der westlichen Grenze des Gewerbegebietes. Auf den hier gelegenen nicht überbaubaren Flächen des Gewerbegebietes liegen die Beurteilungspegel für den Tag zwischen 66 und 71 dB(A) und für die Nacht zwischen 56 und 62 dB(A).

An den an der Kronsfordter Landstraße gelegenen Bestandsgebäuden und damit an der nord-westlichen Grenze der überbaubaren Grundstücksflächen betragen die berechneten Beurteilungspegel tags maximal 65 dB(A) und nachts höchstens 55 dB(A), sodass hier die gemäß DIN 18005-1 Schallschutz im Städtebau bei der Planung von Gewerbegebieten für den Verkehrslärm anzusetzenden Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) nicht überschritten werden. Da die für den Nachtzeitraum unter Berücksichtigung des Bebauungskonzeptes ermittelten Beurteilungspegel auf den östlichen Erweiterungsflächen des Gewerbegebietes fast ausnahmslos unter 45 dB(A) liegen, was dem Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete entspricht, sind betriebszugehörige Wohnnutzungen (bei Nachweis des betrieblichen Erfordernisses) nicht grundsätzlich ausgeschlossen.

Zum Schutz von Büro- und Pausenräumen verbleiben passive Lärmschutzmaßnahmen, die durch eine entsprechende schalldämmende Ausbildung der Außenbauteile die Einhaltung der Innenraumpegel schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109-1 sicherstellen.

Als Grundlage für den im Baugenehmigungsverfahren zu erbringenden Schallschutznachweis in Anwendung der DIN 4109 werden die auf der Grundlage der Beurteilungspegel ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel, an denen das Schalldämmmaß der Außenbauteile auszurichten ist, in einer Nebenzeichnung zum Bebauungsplan festgesetzt.

Da die für den Tagzeitraum ermittelten Beurteilungspegel die ermittelten Nachwerte um mindestens 10 dB(A) überschreiten, reichen die für das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile aus den Tageswerten errechnete maßgeblichen Außenlärmpegel auch für einen hinreichenden Schallschutz möglicher betriebszugehöriger Wohnnutzungen aus.

5.5 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Zur Sicherung der landschaftlichen Einbindung sowie zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung ist eine geschlossene Eingrünung zu drei Seiten des Plangebietes erforderlich. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan in Ergänzung zu dem, an der Karkbreite teilweise vorhandenen Gehölzbestand (siehe unten) entlang der nördlichen, östlichen und südlichen Grenze des Gewerbegebietes eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB fest. Der im Norden und Osten 5,0 m breite und sich im Süden etwas verjüngende Pflanzstreifen ist als freiwachsende Hecke mit standortgerechten, heimischen Straucharten zu bepflanzen und zu unterhalten. Ergänzend sind in den Gehölzstreifen Bäume standortgerechter, heimischer Arten in Abständen von höchstens 18,0 m zu pflanzen. Zur Abgrenzung gegenüber der östlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche ist ein dichter Pflanzabstand von höchstens 12,0 m vorgesehen. Im westlichen Bereich des Gewerbegebietes, parallel zur Straße Karkbreite befinden sich teils lückige Gehölzbestände, die das Plangebiet aktuell nur unzureichend eingrünen. Die Pflanzung soll erhalten und angemessen ergänzt werden. Dementsprechend wird der betreffende Grundstücksstreifen als Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. Die beiden bestehenden Zufahrten von der Straße Karkbreite zu dem Gewerbegrundstück sind hiervon ausgenommen.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Darüber hinaus erfolgt ein Pflanzgebot ohne direkte Verortung für anzulegende Stellplatzanlagen. Zur Begrünung, zur Staubbindung und zur Reduzierung der Aufheizung der versiegelten Flächen hat sich die Anpflanzung von Gehölzen und Bäumen auf Stellplätzen bewährt. Demgemäß setzt der Bebauungsplan fest, dass je fünf offene Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen ist. Die Pflanzqualitäten und Baumarten sind in einer Pflanzliste festgelegt. Die

Bäume sind vornehmlich innerhalb der Stellplatzreihen zu pflanzen. Abweichend ist der rechnerisch erforderliche Anteil an Bäumen in den angrenzenden Bereichen zu pflanzen, sofern aus technischen Gründen eine Pflanzung innerhalb der Stellplatzanlage nicht möglich ist.

5.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Dachbegrünung

Zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Rückhaltung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser schreibt der Bebauungsplan die Bepflanzung und Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dachflächen vor. Darüber trägt die Erhöhung des Grünanteils in ansonsten stark versiegelten Gewerbegebieten auch auf gesamtstädtischer Ebene zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel bei.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird daher festgesetzt, dass Flachdächer und flach geneigte Dächer von bis zu 15 Grad, mit der Ausnahme der Flächen für technische Aufbauten, mit einer Substratdeckschicht von mindestens 15 cm mit einer Sedum-Gras-Kräuter Mischung extensiv zu begrünen sind. Dabei wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Montage von Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie (Photovoltaik und Solarthermie) auf Dachflächen, nicht von der Verpflichtung entbindet, unter den Anlagen eine Dachbegrünung vorzusehen. Auch wenn sich Pflanzen lediglich in den Randbereichen unter PV-Anlagen entwickeln, trägt der Aufbau der Substratschicht zur Rückhaltung von Regenwasser bei.

Wasser- und luftdurchlässige Stellplatzflächen

Flächen, die aus betrieblichen Gründen oder sonstigen Anforderungen an die Begeh- und Befahrbarkeit nicht vollflächig befestigt sein müssen, sollen v.a. zur Verbesserung der Versickerung von Niederschlagswasser wasser- und luftdurchlässig hergestellt werden. Dementsprechend sind Stellplätze mit einem Abflussbeiwert $< 0,7$ (z.B. Pflaster mit mindestens 15 % Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie mit einem wasser- und luftdurchlässigem Aufbau/Unterbau herzustellen. Diese Maßnahme sichert eine langfristige Versickerung und Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers und trägt somit dem Erhalt einer möglichst ausgeglichenen Wasserhaushaltsbilanz bei.

5.7 Gestaltung

Fassadenmaterialien

Da die Stadtansicht auch aus großer Entfernung durch reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster beeinträchtigt werden kann und auch Beeinträchtigungen des Verkehrs auf den angrenzenden Straßen nicht auszuschließen sind, lässt der Bebauungsplan Fassadengestaltungen dieser Art nicht zu.

Werbeanlagen

Wegen der Lage innerhalb von Stadtansichten auf das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ und der Lage in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung entlang der Schiereichenkoppel sowie der Wohnbebauung westlich der Kronsfordter Landstraße und des Landschaftsschutzgebietes „Ringstedtenhof“, werden Einschränkungen für Werbeanlagen festgesetzt. Die mit der Be-

schränkung der Werbeanlagen einhergehenden Eingriffe in die private Baufreiheit sind in Abwägung mit der Schutzbedürftigkeit der Kulturgüter, des Landschaftsbildes und des Naturschutzes vertretbar.

Deshalb sind Werbeanlagen nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig. Zudem werden Werbeanlagen mit blinkendem, farbwechselndem und/oder bewegtem Licht sowie bewegliche Werbeanlagen ausgeschlossen. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen können hingegen zugelassen werden.

5.8 Kennzeichnungen

Im Plangebiet sind keine Kennzeichnungen von in § 9 Abs. 5 BauGB aufgeführten Sachverhalten erforderlich. Das gilt auch in Bezug auf mögliche Bodenverunreinigungen, die nach den vorliegenden Untersuchungen als nicht erheblich einzustufen und für die Umsetzung der Planung nicht notwendigerweise zu beseitigen sind (siehe Kap. 2.2.5).

5.9 Hinweise

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

Bodenverunreinigungen

Wie unter Kap. 2.2.5 dargelegt kann aufgrund der historischen Nutzung zwar eine Verunreinigung des Untergrundes mit branchenspezifischen Schadstoffen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, gemäß den vorliegenden Feld- und Laboruntersuchungsergebnissen ist jedoch allenfalls oberflächennah mit schwach belasteten Böden zu rechnen und eine Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Da erhebliche Bodenverunreinigungen insofern nicht zu erwarten sind und die weitere gewerbliche Nutzung des Baugrundstücks keine Sanierungsmaßnahmen des Bodens erfordern, ist eine Kennzeichnung als Fläche, der Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nicht begründbar. Gleichwohl ist gemäß Auskunft der unteren Bodenschutzbehörde bei baulichen Veränderungen auf den bereits gewerblich genutzten Flächen vor Baubeginn eine gutachterliche Betrachtung der Bodenverhältnisse vorzunehmen, um eine ordnungsgemäße Beseitigung belasteter Böden zu gewährleisten. Hierauf wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Archäologie

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden können, ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn von Erdarbeiten zu informieren. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes umgehend zu melden.

Fäll- und Rodungsarbeiten

Gemäß § 39 des Bundesnaturschutzgesetzes dürfen Fäll- und Rodungsarbeiten nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Verkehrliche Auswirkungen

Ziel des Bebauungsplanes ist die Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebes. Geplant sind in erster Linie der Neubau von Lager- und Fertigungskapazitäten auf den Erweiterungsflächen. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung über die Kronsfordter Landstraße, die Nähe zur Autobahn A 20 und die geplante Querverbindung zwischen der Kronsfordter Landstraße und der Baltischen Allee, kann der nur geringfügige zusätzliche Verkehr problemlos in das bestehende Straßenverkehrssystem eingebunden werden.

6.2 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Das Plangebiet ist bereits umfassend bebaut und entwickelt. Für die Ver- und Entsorgung des Gewerbes notwendige Einrichtungen und Anlagen der technischen Infrastruktur sind dementsprechend bereits vorhanden.

Planungsbedarf besteht hinsichtlich des Umgangs mit dem auf den Erweiterungsflächen anfallenden Niederschlagswasser, da eine Einleitung in die vorhandene öffentliche Kanalisation nicht möglich ist. Die mit der zusätzlichen Bebauung und Versiegelung einhergehenden Veränderungen des natürlichen Wasserhaushaltes sowie die Möglichkeiten zum Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser werden im weiteren Verfahren mit Hilfe eines Wasserwirtschaftlichen Begleitplans ermittelt.

6.3 Auswirkungen auf die Umwelt

6.3.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft / Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Ungefähr zwei Drittel des Plangebietes sind bereits heute bebaut. Auf der vorgesehenen rd. 8.860 qm großen Erweiterungsfläche befindet sich aktuell ein mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland, das überplant wird. Bei einer gemäß GRZ-Festsetzung von 0,8 zulässigen Überbauung von 80 % ermöglicht der Bebauungsplan auf der Erweiterungsfläche die zusätzliche Versiegelung von rd. 7.090 qm.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht hat das Plangebiet vor allem Potential für Brutvögel (Gehölzbrüter bzw. Gebäudebrüter) und Fledermäuse.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgt im weiteren Verfahren eine gutachterliche Betrachtung des Artenschutzes sowie der Potenziale für Flora und Fauna.

Im weiteren Planungsverfahren erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung eine detaillierte Eingriffsermittlung sowie die Herleitung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Bebauungsplanentwurf bereits umfassende Regelungen zur Begründung des Plangebietes beinhaltet (Hecken- und Baumpflanzungen an den Rändern, Dach- und Stellplatzbegründung), die zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen sowie zum Ausgleich für nicht vermeidbare Eingriffe beitragen.

6.3.2 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes mit dem Ziel, dem am Standort ansässigen Gewerbebetrieb eine angemessene Entwicklungsperspektive zu bieten, ist Voraussetzung für den Erhalt des Gewerbebestandes und für die Weiternutzung der auf dem Betriebsgelände vorhandenen Baulichkeiten. Insofern ist mit der Erweiterungsplanung zugleich eine ressourcenschonende und damit nachhaltige Bestandentwicklung verbunden. Im Falle einer für die Betriebserweiterung notwendigen Betriebsverlagerung ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Gewerbegebäude nur schwer durch einen anderen Betrieb nachnutzbar sind und in der Folge für eine gewerbliche Nachnutzung abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden müssen. Die Verlagerung des vorhandenen Betriebes, verbunden mit der Errichtung baulicher Anlagen an anderer Stelle, wie auch die Nachnutzung des aufgegebenen Betriebsstandortes stellen auch unter Klimaschutzgesichtspunkten keine nachhaltige Lösung dar und sollen daher vermieden werden.

Unter Klimaschutzaspekten günstig ist auch die siedlungsstrukturell integrierte Lage des Standortes mit einer günstigen Anbindung an überörtliche Verkehrswege, die durch den Ausbau der Straßenverbindung Wasserfahr – Oslostraße mit Anschluss an die Autobahnanschlussstelle Genin noch erheblich verbessert wird.

Durch die insgesamt eher kleinteilige Gebietserweiterung, werden die bioklimatisch wirksamen Flächen in ihrer Bedeutung nicht grundsätzlich beeinträchtigt. Die Möglichkeit des Luftaustausches ist weiterhin gegeben. Zudem wird eine möglichst geringe Höhenentwicklung berücksichtigt. Das Plangebiet selber profitiert von einer Lage unmittelbar angrenzend an bioklimatisch wichtige Flächen.

6.3.3 Auswirkungen auf den Menschen und die menschliche Gesundheit

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden schalltechnische Gutachten zum Verkehrs- und Gewerbelärm erarbeitet. Diese Gutachten ermitteln, wie sich die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen auswirkt und welchen Lärmbelastungen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen auf das Plangebiet einwirken. Im Ergebnis setzt der Bebauungsplan Lärmschutzmaßnahmen fest, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind (siehe Kap. 5.4).

6.4 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird dem im Plangebiet ansässigen Gewerbebetrieb die Möglichkeit für eine Erweiterung der Produktionskapazitäten gegeben. Ziel ist es, das ansässige Unternehmen auch langfristig am Standort an der Kronsfordter Landstraße zu halten.

7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Bodenordnung

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

Städtebauliche Verträge

Vor Abschluss des Bebauungsplanverfahrens wird die Stadt mit dem Grundstückseigentümer einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abschließen, in dem sich dieser zur Durchführung der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ermittelten naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. zur Übernahme der Kosten für die Durchführung dieser Maßnahmen verpflichtet.

8. Finanzielle Auswirkungen

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

Ein Ausbau der Straße Karkbreite ist im Zusammenhang mit der geplanten Erweiterung des angrenzenden Gewerbegrundstücks nicht erforderlich. Gegenwärtig wird die Kronsfordter Landstraße im Einmündungsbereich der Wasserfahr einschließlich der Einmündung der Karkbreite ausgebaut. Insofern entstehen durch die Aufstellung des Bebauungsplans 17.60.00 auch keine mittelbaren Kosten für Erschließungsmaßnahmen.

9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.06.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes 17.60.00 beschlossen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Gewerbegebietes im Bebauungsplan 17.60.00 kann aus der Gewerbe-flächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVObI. S. 504)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323)

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. September 2024 (GVOBl. S.734)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden zunächst folgende Gutachten erstellt:

- Geotechnische Stellungnahme zum Bebauungsplan 17.60.00, Ingenieurbüro Höppner, Lübeck, 15.03.2024
- Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan 17.60.00, Gewerbelärm nach TA Lärm, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 15.03.2024
- Lärmtechnische Untersuchung zum B-Plan 17.60.00, Verkehrslärm nach DIN 18.005 / 16. BImSchV, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, 15.03.2024

Nachfolgende Fachgutachten werden im weiteren Verfahren durch entsprechende Fachgutachten untersucht:

- Faunistisches Fachgutachten mit artenschutzrechtlicher Prüfung
- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag zur Entwässerung (wasserwirtschaftlicher Begleitplan)

Lübeck, den 02.01.2025

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.4 / Bre

in Zusammenarbeit mit dem Büro PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH



Zeichenerklärung

- Einzelbaum (eingemessen), mit Nr.
- + Einzelbaum (nicht eingemessen) mit Nr.
- typischer Knick, gemäß § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatschG geschützt
- typische Feldhecke, gemäß § 30 (2) BNatSchG i.V.m. § 21 (1) Nr. 4 LNatschG geschützt
- Baumreihe aus heimischen Laubbäumen
- urbanes Gebüsch mit gebietsfremden Arten
- urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
- urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten
- ruderale Staudenflur frischer Standorte
- ruderale Grasflur
- Brombeerflur
- sonstige Ruderalfläche
- sonstiger Sandmagerrasen
- mäßig artenreiches Wirtschaftsgrünland
- Intensivacker
- Rasenfläche, arten- und strukturarm
- Bankette, intensiv gepflegt
- Bankette, extensiv gepflegt
- Verkehrsbegleitgrün mit Gebüsch
- Gewerbegebiet / Betriebsgelände
- Garten, strukturreich
- Einzel, Doppel- und Reihenhausbebauung
- Straße, vollversiegelter Weg
- befestigte Flächen

Sonstige Planzeichen

- Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
- Geltungsbereich B-Plan 17.60.00

Hansestadt Lübeck Bebauungsplan 17.60.00 "Kronsforder Landstraße / Karkbreite" Bestand / Biotop- und Nutzungstypen

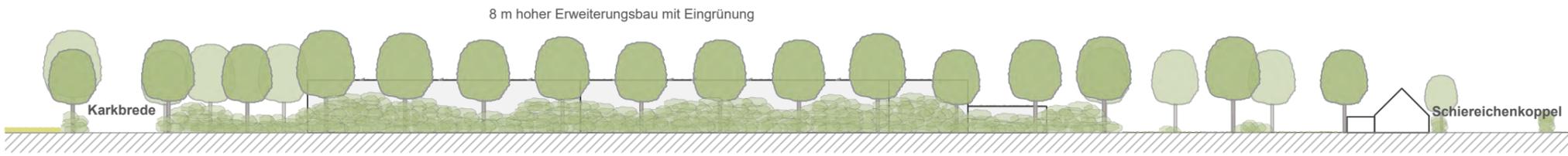
Datum: 25.07.2023 Projekt-Nr. P669 Maßstab 1:1.000



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de



Hansestadt Lübeck
Bebauungsplan 17.60.00
"Kronsfordter Landstraße / Karkbreite"
 Entwicklungskonzept Firmengelände Greif-Velox

Datum: 14.02.2024 Projekt-Nr. P669 Maßstab 1:1.000



STADTPLANER UND
 INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
 23564 Lübeck
 Tel.: 0451 / 610 20-26
 luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
 22081 Hamburg
 Tel.: 040 / 22 94 64-14
 hamburg@prokom-planung.de