

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	7
2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Bisheriges Planungsrecht	10
2.6	Panfeststellung Güterbahnhof Nord	11
3.	Übergeordnete Planungen	13
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	13
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	13
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	13
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	13
3.5	Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2012	13
3.6	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	13
3.7	Masterplan 2025 – Kurs: Wirtschaftsstandort Lübeck	14
3.8	Hafenentwicklungsplan 2030	14
3.9	Denkmalschutz	14
3.10	Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck	14
3.11	Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung	15
4.	Ziele und Zwecke der Planung	16
5.	Inhalt der Planung	17
5.1	Flächenbilanz	17
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	17
5.2.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 BauNVO)	17
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	18
5.2.3	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	18
5.2.4	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	19
5.2.5	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	19
5.2.6	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	19
5.2.7	Verkehrsflächen	19
5.2.8	Flächen für Versorgungsanlagen	20
5.2.9	Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	20
5.2.10	Ver- und Entsorgung	20

5.3	Grünflächen	21
5.4	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.4.1	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	22
5.4.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)	23
5.4.3	Nutzung der solaren Strahlungsenergie	26
5.4.4	Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	26
5.4.5	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
5.5	Immissionsschutz	27
5.6	Baugestalterische Festsetzungen	27
5.7	Nachrichtliche Übernahmen	28
5.8	Hinweise	29
6.	Umweltbericht	29
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte des Bebauungsplans	30
6.2	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung	31
6.2.1	Fachgesetze	31
6.2.2	Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	34
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	38
6.3.1	Flächenverbrauch	39
6.3.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	40
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	42
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	43
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften	44
6.3.6	Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete	45
6.3.7	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	46
6.3.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung	47
6.3.9	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und auf sonstige Sachgüter	48
6.3.10	Auswirkungen auf den Menschen / die menschliche Gesundheit	48
6.4	Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens	49
6.5	Zusätzliche Angaben	49
6.5.1	Gutachten und sonstige Quellen umweltbezogener Informationen	49
6.5.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	50
6.5.3	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	50
6.6	Zusammenfassung des Umweltberichtes	50
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	51
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	51
7.2	Wohnfolgebedarfe	52
7.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	52
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	52

7.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur	52
7.6	Auswirkungen auf die Umwelt	52
7.6.1	Auswirkungen auf Natur- und Landschaft	52
7.6.2	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	52
7.6.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	53
7.6.4	Berücksichtigung des Hochwasserschutzes	53
7.7	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	53
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans	53
9.	Finanzielle Auswirkungen	54
9.1	Ausgaben (Kosten und Finanzierung)	54
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	54
10.1	Verfahrensübersicht	54
10.2	Rechtsgrundlagen	54
10.3	Fachgutachten	55

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im bestehenden Gewerbegebiet Skandinavienkai, in dem Stadtteil Travemünde. Der Skandinavienkai ist der wichtigste Hafenterminal des Port of Lübeck. Im Osten wird das Gebiet durch den Umschlagsplatz des Skandinavienkais begrenzt und verfügt über einen direkten Anschluss an die Straße Skandinavienallee. Weiter westlich verläuft die Ivendorfer Landstraße.

Das ca. 22,7 ha große Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans 31.10.01 - Gewerbegebiete Skandinavienkai -. Der Bereich wird über die Travemünder Landstraße (K 20) erschlossen.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlässlich der nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen des derzeit geltenden Bebauungsplans 31.10.01 - Gewerbegebiete Skandinavienkai - aus dem Jahr 2004, sollen mit dem Bebauungsplan 31.10.02 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zukunftsfähige Gewerbegebietsflächen innerhalb des Hafenstandorts geschaffen werden.

Der derzeit geltende Bebauungsplan 31.10.01 - Gewerbegebiete Skandinavienkai - setzt ein Gewerbegebiet mit einer Planstraße (heutige Skandinavienallee) und zwei Wendehammern fest. Der nördlichste Wendehammer wurde in den vergangenen Jahren baulich nicht umgesetzt und ist auch zukünftig von Seiten der Grundstückseigentümer für die Entwicklung des Hafenstandortes nicht notwendig. Mit der derzeitigen Festsetzung der Planstraße wird daher dringend notwendige Gewerbefläche überplant.

Darüber hinaus läuft derzeit ein Änderungsverfahren des bestehenden Planfeststellungsbeschlusses für den nordöstlichen Bereich zur Verlängerung von Gleisanlagen. Um diesen Zielen Rechnung zu tragen, wird dieser Bereich in die vorliegende Bauleitplanung einbezogen.

Darüber hinaus sind die textlichen Festsetzungen für die gewerblichen Flächen nicht mehr zeitgemäß, insbesondere im Hinblick auf die Themen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 31.10.02 - Gewerbegebiete Skandinavienkai - mitsamt der bedarfsgerechten Anpassung der Festsetzungen ist erforderlich, um eine nachhaltige und wirtschaftliche Nutzung des vorhandenen Gewerbegebiets zu gewährleisten.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 31.10.02 - Gewerbegebiete Skandinavienkai - soll als sogenannter Angebotsbebauungsplan mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt werden.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck weist bereits eine gewerbliche Fläche aus, wodurch keine Änderung notwendig wird.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand - Plangebiet und Umfeld)

Die Flächen innerhalb des Plangebiets werden bereits heute u.a. durch die Lübecker Hafengesellschaft mbH (LHG), durch Transportunternehmen und anderen Dienstleistungsunternehmen gewerblich genutzt.

Ein Großteil der Flächen dient als hafenbezogene Gewerbeflächen. Es sind z.T. Bebauungen mit Hallen oder größeren Gebäudekomplexen vorhanden sowie auch als Stellplatzflächen für LKW und PKW. Die Flächen sind überwiegend versiegelt. Am westlichen Rand befindet sich die Bahnstrecke Lübeck-Travemünde.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird bereits von der Travemünder Landstraße über die Skandinavienallee erschlossen. Die Skandinavienallee verläuft bis zum Wendehammer „Zum Hafenplatz“.

ÖPNV-Anbindung

Direkt an das Plangebiet angrenzend befinden sich die Bushaltestelle „Skandinavienkai Terminal“ auf dem Hafenplatz und die Bushaltestelle „Travemünder Landstraße“ im Kreuzungsbereich der Skandinavienallee und der Travemünder Landstraße. Beide Haltestellen werden im Stundentakt von der Linie 36 bedient. Hierüber ist das Plangebiet in Richtung Travemünde und an den Stadtteil Roter Hahn angebunden.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich und weist eine Geländehöhe zwischen 19 m und 25 m über NHN auf.

Bodenversiegelung

Im Plangebiet sind neben Geschiebelehmen und -mergeln auch Beckentone und -schluffe sowie Sande als Ausgangsmaterialien der Bodenbildung vorhanden. Bei Eingriffen in den Untergrund oder geplanten Nutzungsänderungen ist die untere Bodenschutzbehörde im Vorwege zu beteiligen. Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten. Anfallender Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen.

Das Plangebiet ist zu großen Teilen als Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,7 ausgewiesen. Zusätzlich dazu ist die Erschließungsstraße vollversiegelt.

Vegetationsbestand

Das Plangebiet weist kleinteilig Grünflächen auf, die als solche gestaltet und ausgebildet sind. Ergänzend sind aus den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Baum- und Strauchpflanzungen vorhanden, die dauerhaft erhalten werden.

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet selbst liegt in keinem Schutzgebiet. Am nordöstlichen Rand des Gebietes befindet sich innerhalb eines kleinteiligen Bereichs, auf den Flurstücken 193-195 des Flur 2, ein geschütztes Biotop „Ruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte“. Innerhalb diesen Bereichs werden keine baulichen Tätigkeiten erfolgen.

Die Flächen innerhalb des Plangebiets sind zum Großteil versiegelt. Weitere Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

Altlasten(-verdacht)

Es besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche 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. Zukünftige Bauträger haben sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung zu setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.

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 Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	0	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes im Gewerbegebiet Skandinavienkai für die beabsichtigte Sicherung und Weiterentwicklung als Gewerbegebiet 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 zukunftsorientierte Sicherung und Weiterentwicklung eines bestehenden Gewerbegebiets auf bereits versiegelten Flächen, ist der Planung von neuen Gewerbegebieten im Außenbereich vorzuziehen.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z.B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	+	Über die Skandinavienallee besteht eine unmittelbare Anbindung an das örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßennetz. Ebenso bietet die Lage eine sehr gute Anbindung zum Hafen und zum geplanten 5-gleisigen Bahnhof Nord.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	+	Die nächstgelegene Haltstelle des ÖPNV ist weniger als 100 m entfernt. Ziel der Planung ist ein Gewerbegebiet mit hafenauffinen gewerblichen Nutzungen. Das Gebiet grenzt an die Flächen des Skandinavienkais und schafft so Voraussetzungen für kurze Wege. Das Gebiet ist über die Travemünder Landstraße und im Weiteren über die Bundesstraße 75 an die Autobahn angebunden. Darüber hinaus liegt im Plangebiet der Güterbahnhof Nord als wichtiger Umschlagpunkt für Schienengüterverkehre. Aufgrund der Entfernung zum Stadtzentrum muss mit einem hohen 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 sind untergeordnet Anteile des Plangebiets starkregengefährdet. Im Rahmen der Planung sind geeignete bauliche und technische Maßnahmen, wie z.B. Rückhalte- und Versickerungselemente, in einem Entwässerungskonzept aufzuzeigen. Die konkrete Ausgestaltung und Wirksamkeit entsprechender Maßnahmen wird im weiteren Verfahren auf Grundlage gutachterlicher Untersuchungen geprüft und bewertet.

<p>Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i></p>	-	<p>Laut Planungshinweiskarte des Klimaanpassungskonzeptes Lübeck 2020 weist das bestehende Plangebiet u.a. einen erhöhten stadtklimatischen Schutzbedarf sowie eine stadtklimatische Handlungspriorität 1-3 auf. Teile des Gebietes übernehmen Funktionen als Kaltluftentstehungsgebiet. Im weiteren Verfahren werden entsprechende textliche Festsetzung hinsichtlich des Klimaschutzes und der Klimaanpassung aufgenommen.</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 Flächen liegen nicht im Einzugsbereich, Eignungsgebiet oder Prüfgebiet für kommunale Wärmenetze. Aufgrund der großflächigen Baufenster und im Bestand nahezu vollflächigen Versiegelung bestehen kaum Potenziale für Geothermie.</p> <p>Die konkrete Ausgestaltung der künftigen Wärme- und Energieversorgung wird im weiteren Verfahren geprüft.</p>
<p>Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i></p>	+	<p>Die Flächen befinden sich überwiegend im Eigentum der Lübecker Hafengesellschaft, einer Tochtergesellschaft der Hansestadt Lübeck und sind langfristig gesichert. Der gewerbliche hafennahe Standort wird durch LHG betrieben. Dadurch bestehen gute Voraussetzungen für eine koordinierte und zielgerichtete Umsetzung der Planung.</p>

Fazit: Auf Grundlage der vorangegangenen Ausführungen ist der Standort im Hinblick auf Klimaschutzkriterien für eine weitere gewerbliche Entwicklung gut bis mittel geeignet. Der Anteil des neu in Anspruch genommenen Grund und Bodens ist relativ gering, da es sich um flächenmäßig geringfügige Änderungen der gewerblichen Baufläche handelt und die Flächen bereits großteils versiegelt sind. Dadurch sind für klimawirksame Faktoren einerseits nur geringe Einschränkungen und andererseits nur wenig Verbesserungspotenzial zu erwarten.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Der überwiegende Teil der Grundstücke sind Eigentum der Lübecker Hafengesellschaft. Die nordwestlichen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck, die der „Verwaltungszuständigkeit“ der Lübeck Port Authority (LPA) zugeordnet sind. Die übrigen Bereiche befinden sich in Unternehmenseigentum.

Neue Leitungsrechte Dritter werden bei der Planung nicht berührt, da sich die Gebäude und die Zu-/Ableitungen, ab den Übergabeschächten in Höhe des Kreisverkehrs, im Eigentum der LHG befinden.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Es gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 31.10.01 - Gewerbegebiete Skandinavienkai - aus dem Jahr 2004, s. nachfolgende Abbildung. Dieser setzt für den betreffenden Bereich ein Gewerbegebiet mit den Teilflächen 3 - 6 (GE 3 - 6: GRZ 0,7, I, a) mit entsprechenden flächenbezogenen Schalleistungspegeln, sowie eine Planstraße mit zwei Wendehämmern fest. Im nordöstlichen Bereich ist ein Sondergebiet Hafen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten bestimmt.

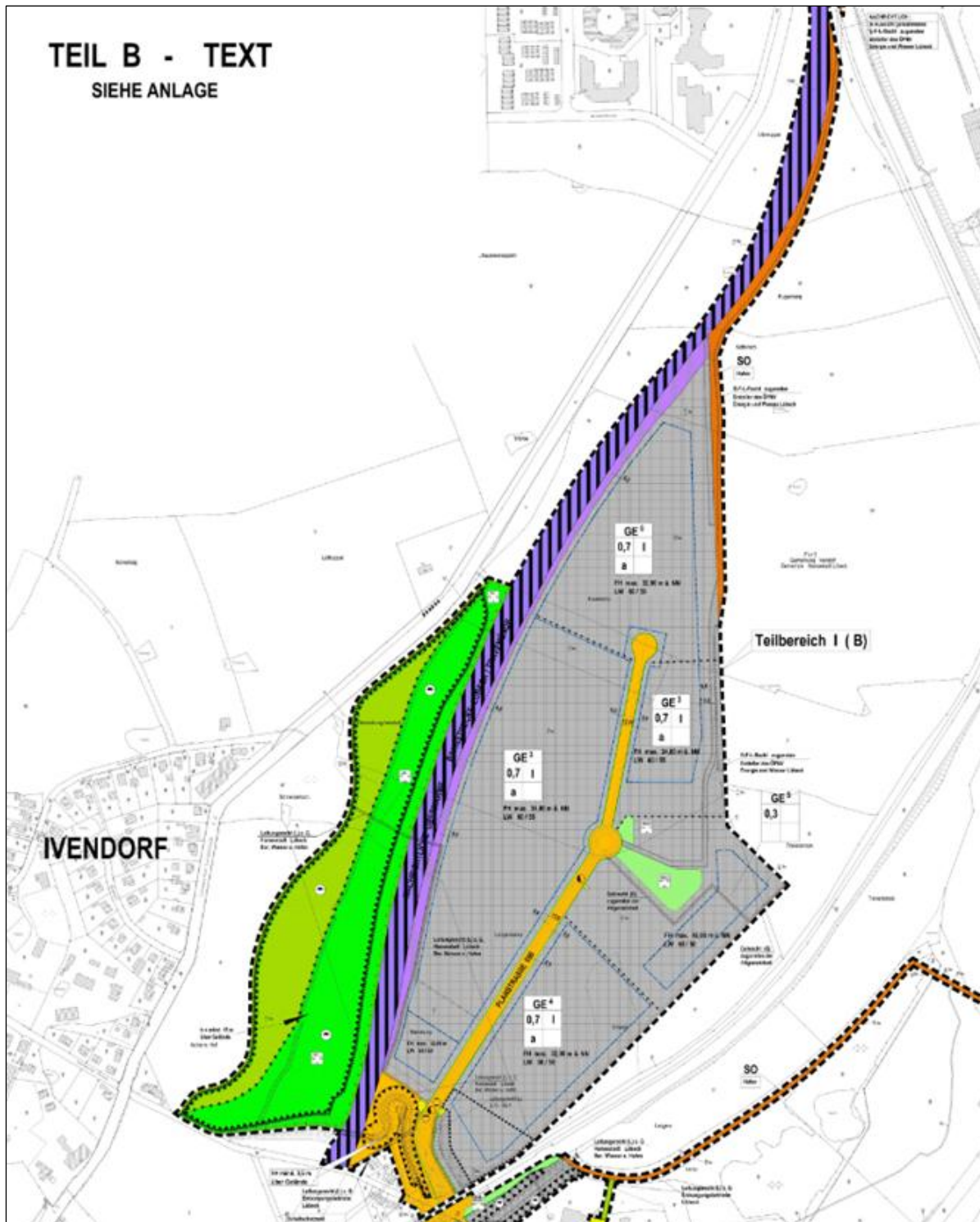


Abb. 1: Auszug aus dem geltenden Bebauungsplan 31.10.01 - Gewerbegebiete Skandinavienkai - Nördliches Plangebiet

2.6 Panfeststellung Güterbahnhof Nord

Die Flurstücke Nr. 156, 158, 162, 165, 168, 181, 182, 184, 186, 188, 190, 192 und 194 der Flur 2, Gemarkung Ivendorf im westlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31.10.02 sind Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens mit Beschluss des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 17.10.2011 einschließlich Änderungsentscheidung zur Entwicklung des Bahnhofes Nord, Bereich Skandinavienkai.

Diese Flächen sind derzeit weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes 31.10.01, welcher diese wiederum als Gewerbegebiet festsetzt. Zur Klarstellung der planungsrechtlichen Situation werden die Flächen im künftigen Bebauungsplan als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

Gleichfalls sind Teile des Flurstückes Nr. 187 der Flur 2, Gemarkung Ivendorf Bestandteil der Planfeststellung, hier jedoch aus Baustelleneinrichtungsfläche definiert. Diese Festlegung würde der geplanten Entwicklung der Gewerbegebietsflächen entgegenstehen, so dass hier eine planungsrechtliche Neuordnung erforderlich ist.

Mit Datum vom 22.01.2026 erfolgte eine privatrechtliche Nutzungsüberlassungsvereinbarung zwischen der Grundstückseigentümerin und der Vorhabenträgerin der Planfeststellung zur Verlagerung der zunächst im Planfeststellungsbeschluss definierten Baustelleneinrichtungsfläche.



Abb. 2: Übersichtsplan der von der Planfeststellung betroffenen Flächen

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (LEP-VO 2021) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (veröffentlicht im Amtsbl. Schl.-H. am 22.11.2004). Das Plangebiet wird als überregional bedeutsamer Hafen dargestellt. Das Planungsziel ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

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

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK 2010 beschreibt die nötige Weiterentwicklung des Skandinavienkais, welches in Einklang mit der Stadtteilentwicklung und dem Erhalt der Stadtteilqualität stattfinden soll. Der Skandinavienkai ist mit seinen großen Logistikflächen als einer der bedeutenden Umschlaghäfen für Güter und Personen im Ostseeraum im ständigen Ausbau.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Das Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030 beschreibt eine mögliche Erweiterung des Skandinavienkais in den Süden. Diese Fläche sei zukünftig als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

3.5 Gewerbeflächenentwicklungskonzept 2012

Das Gewerbeentwicklungskonzept 2012 beschreibt den Skandinavienkai als Standort für hafenaффines Gewerbe sowie als klassisches Gewerbegebiet aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zum Hafen, optimaler bi- bzw. trimodale Anbindung und sieht darin Gewerbeflächenpotential. Außerdem wird der Skandinavienkai als bedeutender Hafen innerhalb des Stadtgebiets beschrieben, auf dem zukünftig der Fokus der Entwicklungen in der Logistikbranche liegen soll. Zusätzlich gilt der Standort als geeignet für Produktions-, Transport- und Wartungstätigkeiten für Offshore-Windanlagen.

3.6 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck trifft für den Bereich im Entwicklungskonzept keine Aussage. Im Schutzgebietskonzept werden keine detaillierten Aussagen zum Plangebiet getroffen.

Das Landschafts- und Ortsbild wird im Bereich des Planvorhabens als gering (II) bewertet (Karte 9). In der landschaftlichen Gliederung wird die Fläche bei Stadtlandschaft – Industrie/ Gewerbe eingeordnet (Karte 10).

3.7 Masterplan 2025 – Kurs: Wirtschaftsstandort Lübeck

Geplant sind Maßnahmen zur Neuausweisung von Gewerbeflächen sowie zur Steigerung der qualitativen und quantitativen Verfügbarkeit solcher Flächen. Dabei soll die Entwicklung der Gewerbeflächen in den kommenden Jahren gebündelt und bedarfsgerecht ausgestaltet werden. Ein Schwerpunkt liegt auf dem sogenannten „hanseatischen Flächenmix“, der sowohl Hafenumflächen als auch Flächen für die maritime Wirtschaft umfasst.

3.8 Hafententwicklungsplan 2030

Der von der Lübeck Port Authority (LPA) erstellte Hafententwicklungsplan 2030 (HEP 2030) ist eine strategische Rahmenplanung für die zukünftige Entwicklungsperspektive des Port of Lübeck unter Berücksichtigung einer Umschlagprognose sowie der aktuellen Schiffsgrößen- und Zuglängenentwicklung.

Der HEP 2030 sichert als strategischer Rahmenplan mit 10- bis 20-jährigem Horizont die Rolle des Standorts als leistungsstarkes, trimodales Zentrum an der Ostsee. Zentrale Ziele sind die Anpassung der Infrastruktur (wie am Skandinavienkai) an neue, größere RoRo-Schiffsklassen, Digitalisierungsprojekte (z.B. Trave(IT)Clean) und die nachhaltige Vernetzung mit dem Hinterland.]

3.9 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich drei punktuelle Bodendenkmale. Da diese in der Regel nicht oberirdisch sichtbar sind, beruht ihre kartografische Darstellung auf bekannten Fundstellen und archäologischen Erkenntnissen. Punktkartierungen kennzeichnen bekannte Fundstellen oder Verdachtsflächen, bei denen Ausdehnung und genaue Lage der Bodendenkmale nicht vollständig bekannt sind. Dabei handelt es sich überwiegend um Lesefunde und Funde aus baubegleitenden Maßnahmen. Darunter auch neolithische Funde, Steinwerkzeuge und Keramiken.

3.10 Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck wurde im Jahr 2020 beschlossen und bildet den strategischen Rahmen für eine klimaresiliente Stadtentwicklung. Es enthält sowohl konkrete flächenbezogene Maßnahmen als auch allgemeine stadtweite Empfehlungen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels – insbesondere in den Bereichen Hitzeschutz, Starkregenvorsorge und nachhaltige Flächennutzung. Diese Aspekte sind für gesundheitsbezogene Infrastrukturen wie Krankenhäuser von besonderer Relevanz.

Das Konzept benennt hierbei fünf grundlegende Leitlinien:

- Gemeinsam die Stadt anpassen
- Starkregenereignisse puffern
- Hochwasserschutz gewährleisten
- Trockenheit und Erwärmung reduzieren
- Grünräume für Mensch und Natur entwickeln.

Für das Plangebiet sind im Konzept die Maßnahmen M4 und M19 verortet. M4 hat zum Ziel Niederungen und Gewässer von Bebauung frei zu halten. Im Plangebiet bezieht sich das im Wesentlichen auf die Flächen, die starkregengefährdet sind und in einer leichten Senke liegen. Die Maßnahme M 19 hat zum Ziel, Straßenräume wassersensibel zu gestalten – vorrangig in Bereichen mit besonderer Überflutungsgefährdung bei Starkregenereignissen. Sie beziehen sich im Plangebiet auf die bestehende Erschließung im südlichen Bereich.

Die resultierenden Belange in Bezug auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung werden im weiteren Verfahren geprüft, dargelegt und bewertet.

3.11 Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung

Durch den § 1 a BauGB wird bezogen auf den Aspekt des Umweltschutzes die allgemeine Ermittlungsaufgabe der Gemeinde bei der Zusammenstellung und Bewertung der in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Belange verdeutlicht. Der § 1a BauGB greift vier Komplexe besonders heraus, die als Kern des Umweltschutzes in der Bauleitplanung zwingend zu beachten sind. Die Vorschrift integriert den materiellen Umweltschutz in die Bauleitplanung und es sollen vier spezielle Themenbereiche des Umweltschutzes in ihrer Bedeutung für die Bauleitplanung verstärkt werden. Hierzu zählen neben der Bodenschutzklausel (Abs. 2) die naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung (Abs. 3), die FFH- und Vogelschutzrichtlinie (Abs. 4) sowie der Klimaschutz (Abs. 5). Nach der Rechtsprechung des BVerwG bedarf ein Zurückstellen der in den Absätzen 2 bis 5 genannten Belange des Umweltschutzes einer besonderen Rechtfertigung.

Bodenschutzklausel

Die Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB verpflichtet die Bauleitplanung, den Boden nachhaltig zu nutzen und unnötige Versiegelungen zu vermeiden.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Bereich festgesetzt, der im vorherigen Plan als Straßenverkehrsfläche vorgesehen war, jedoch nie realisiert wurde. Durch die geplante gewerbliche Nutzung mit einer begrenzten Grundflächenzahl (GRZ) wird eine angemessene Versiegelung sichergestellt. Gleichzeitig werden Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Pflanzflächen und wasserdurchlässige Stellplätze umgesetzt, die die Versickerung fördern, die Bodenfunktion erhalten und ökologischen Mehrwert schaffen.

Eingriffs- Ausgleichsregelung

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sollen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vermieden, minimiert oder kompensiert werden. Die Planung berücksichtigt dies, indem die gewerbliche Nutzung auf das erforderliche Maß begrenzt wird. Die überplanten Flächen waren zuvor als Straßenverkehrsflächen festgesetzt und somit planungsrechtlich vollständig versiegelt. Dementsprechend erfolgt durch die geänderten Festsetzungen eine Reduzierung der künftigen versiegelten Flächen. Ein Ausgleichserfordernis ist demnach nicht abzuleiten.

FFH- und Vogelschutzrichtlinie

§ 1a Abs. 4 BauGB verpflichtet zur Berücksichtigung des Artenschutzes und der Erhaltung von Lebensräumen.

In ca. 700 m Entfernung südöstlich des Plangebiets liegt das EU-Vogelschutzgebiet „Traveförde“ (2031-401) und in ca. 750 m des FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (2030-392).

Das Plangebiet befindet sich zudem ca. 950 m südwestlich des Naturschutzgebietes (NSG) „Südlicher Priwall“ und ca. 700 m nördlich des NSG „Dummersdorfer Ufer“. Außerdem befindet sich 300 m entfernt das Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“.

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans geplante Umwandlung einer Straßenverkehrsfläche in eine Gewerbegebietsfläche sowie die ergänzenden Klimaschutzmaßnahmen, wie Dachbegrünung, die Begrünung von Stellplätzen und die Nutzung solarer Strahlungsenergie, haben keine Auswirkungen auf die zuvor genannten Schutzgebiete.

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

Der Lübecker Masterplan Klimaschutz umfasst eine Vielzahl von Maßnahmen in verschiedenen Bereichen, darunter die Förderung erneuerbarer Energien, die Verbesserung der Energieeffizienz, die Förderung klimafreundlicher Mobilität und die Anpassung an den Klimawandel. Ein besonderer Fokus liegt auf der Reduzierung des Flächenverbrauchs und der Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft. Dabei wird Klimaschutz als Querschnittsthema verstanden, das in allen Bereichen der Stadtentwicklung berücksichtigt wird.

Im Einklang mit § 1a Abs. 5 BauGB, der die Integration von Klimaschutzaspekten in die Bauleitplanung fordert, wird in Lübeck Klimaschutz aktiv in die Bauleitplanung eingebunden. Dies umfasst unter anderem die Festlegung von energetischen Standards für Neubauten, die Förderung von Begrünungsmaßnahmen und die Berücksichtigung von Klimaanpassungsstrategien. Durch diese Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Bauleitplanung einen Beitrag zur Erreichung der Klimaziele leistet und gleichzeitig die Lebensqualität der Stadtbewohner:innen erhöht wird.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden erstmals ergänzenden Klimaschutzmaßnahmen, wie Dachbegrünung, die Begrünung von Stellplätzen und die Nutzung solarer Strahlungsenergie, in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen basieren u.a. auf den Maßnahmenvorschlägen im genannten Masterplan Klimaschutz.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 31.10.02 - Gewerbegebiete Skandinavienkai - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine optimale Ausnutzung der bereits vorhandenen Gewerbegebietsflächen und eine damit einhergehende nachhaltige Sicherung der Wirtschaftlichkeit des Hafenstandorts geschaffen werden.

Innerhalb des Plangebiets wird mit Anpassung der überbaubaren Fläche u.a. ein dringend benötigter Neubau eines Werkstattgebäudes mit Büro- und Sozialtrakt seitens der LHG ermöglicht.

Das derzeit bestehende Gebäude innerhalb der Gewerbefläche steht durch die Hafententwicklung mitten in der Umschlagsfläche und stellt ein betriebliches Hindernis dar. Zudem kann das Bestandsgebäude durch die erhebliche Fuhrparkerweiterung die räumlichen Bedarfe nicht mehr abdecken. Das neue Gebäude wird einen Hallenteil für Trailer Reparaturen und einen Hallenteil für Fuhrparkreparaturen nutzen. Zwischen den beiden Hallenkomplexen soll das Sozialgebäude für beide Bereiche entstehen.

Um den Zielen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung zu entsprechen, werden zudem textliche Festsetzungen ergänzt (u.a. Dachbegrünung und Begrünung von Stellplatzflächen von neu zu errichtenden Gebäuden/Flächen), um zukünftig ein nachhaltigeres Gewerbegebiet zu erzielen.

Festsetzungen aus dem Bebauungsplan 31.10.01 (u.a. flächenbezogene Schalleistungsspiegel, Maßnahmenflächen, Grünflächen, Anpflanz- und Erhaltflächen), die sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 31.10.02 befinden, werden in die neue Planung übernommen.

Im weiteren Verfahren wird zudem geprüft, ob entlang der Erschließungsstraße zum „Papergate“ (am südl. Rand) entsprechende Flächen für eine Erschließung eines möglichen neuen Bahnhalt punkts Lübeck-Travemünde Hafenhause frei zu halten sind. Ein solcher ist als Teil des Regio-S-Bahn-Konzeptes der Hansestadt Lübeck vorgesehen (u. a. im RNVP festgehalten) und müsste zukünftig mit einer barrierefreien Fußgängerbrücke an das Hafenhause bzw. den Kreisverkehr vor dem Hafenhause angeschlossen werden, um den zukünftigen Güterbahnhof Nord der LHG/LPA zu überbrücken.

5. Inhalt der Planung

5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	225.031 m ²
davon:	
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB	180.912 m ²
Private Grünfläche	3.964 m ²
Straßenverkehrsfläche	6.562 m ²
Flächen für die Ver- und Entsorgung	128 m ²
Bahnflächen	33.465

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 8 BauNVO)

Grundlegendes Ziel des Bebauungsplans ist die Entwicklung eines hafenbezogenen Gewerbegebietes. Dieses wurde bereits mit der Aufstellung des Bebauungsplans 31.10.01 definiert und wird mit der Aufstellung des Bebauungsplans 31.10.01 fortgeführt.

In den festgesetzten Gewerbegebieten sind demnach ausschließlich hafenbezogene Gewerbebetriebe zulässig. Dazu zählen insbesondere Hafenverwaltungen, hafenbezogene Verwaltungsstellen, , Stückgutterminals, Autohöfe, Umschlag von Neufahrzeugen, Serviceunternehmen für Straßenfahrzeuge und Schiffe sowie Lagerhaltungsbetriebe und Tankstellen. Betriebswohnungen können gemäß § 8 Absatz 3 der BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, um den grundlegende Struktur des Gewerbegebietes nicht zu gefährden.. Sonstige Gewerbebetriebe können nur ausnahmsweise errichtet werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass eine Hafenbezogenheit besteht.

Ergänzend sind im Teilgebiet 5 des Gewerbegebietes Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Zum Schutz der umliegenden sensiblen Nutzungen wird zudem festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten nur solche Betriebe zulässig sind, die die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel LW nicht überschreiten.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den städtebaulichen Erfordernissen des Gewerbegebiets. Sowohl die Grundflächenzahl, als auch die Höhe Baulicher Anlagen wurden aus dem Bebauungsplan 31.10.01 übernommen.

Grundflächenzahl

Die festgesetzten Gesamtgrundflächenzahlen gewährleisten eine angemessene Verdichtung der Gewerbegebiete und berücksichtigen die betrieblichen Erfordernisse. So beträgt die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in dem Teilgebiet 5 des Gewerbegebiets 0,3 und 0,7 für die weiteren Teilgebiete.

Zusätzlich kann im Gewerbegebiet ausnahmsweise ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannte Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung einer GRZ von 0,8 durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen im Verhältnis 2 : 1 (d.h. 2 m² Fassaden- bzw. Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1 : 200 (d.h. Pflanzung eines heimischen, standortgerechten Laubbaumes mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird.

Höhe baulicher Anlagen

Zur Sicherung einer städtebaulich verträglichen Entwicklung setzt der Bebauungsplan eine Firsthöhe bezogen auf NHN fest. Die Firsthöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).

Anzahl der Vollgeschosse

Die Anzahl der Vollgeschosse wurde hingegen nicht mehr aus dem Ursprungsplan übernommen. Durch die vielfältigen und sehr unterschiedlichen gewerblichen Entwicklungen ist eine Steuerung der Anzahl der Vollgeschosse nicht zielführend. Die städtebauliche Verträglichkeit wird durch die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen hinreichend geregelt.

5.2.3 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO grundsätzlich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Sicherung eines städtebaulichen Gesamtbildes aus dem Zusammenspiel der öffentlichen Straßenflächen und der privaten Vorbereiche sind diese im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen und Ausstellungsvitrinen mit einer maximalen Grundfläche von 4 m² und einer maximalen Höhe von 3 m sowie Firmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 4 m² und einer Höhe von 4 m.

Ergänzend wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze und in einem Abstand von 8 m zur Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig sind. Diese Festsetzung dient insbesondere dem städtebaulichen Zusammenspiel der öffentlichen und der öffentlich sichtbaren privaten Flächen, welche sich durch eine offene und nicht durch Pkw Stellplätze gestörte Sichtbarkeit definieren soll. Ausnahmsweise können diese Flächen bis zu 50% der Fläche für offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Festsetzungen zur Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes pro angefangene 20 m Straßenfront des Baugrundstückes gemäß Pflanzliste gewahrt bleibt.

Diese Festsetzungen wurde aus dem Ursprungsplan übernommen, um auch zukünftig eine Einheitlichkeit hinsichtlich der Nebenanlagen und der Anlage von Garagen und Stellplätzen zu schaffen.

5.2.4 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan übernimmt die bereits umgesetzten Straßenverkehrsflächen der Skandinavienallee aus dem Bebauungsplan 31.10.01. Die zunächst weitergeführte Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans 31.10.01 entfällt hingegen künftig und wird Bestandteil des Gewerbegebiets. Um eine Übermaß an Zufahrten zu vermeiden, wird zur Erschließung der einzelnen Grundstücke festgesetzt, dass grundsätzlich je Grundstück nur eine Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Nur bei Grundstücken mit einer Straßenfront von mehr als 100 m ist je weitere 100 m Breite eine zusätzliche Zufahrt zulässig.

5.2.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Die zulässige Breite der Grundstückszufahrten ist auf maximal 8 m festgesetzt. Hierbei sind die erforderlichen Straßenbaumpflanzungen zu berücksichtigen. Ausnahmsweise können weitere Zufahrten oder größere Breiten zugelassen werden, wenn innerbetriebliche Erfordernisse dies zwingend notwendig machen und keine sonstigen Belange, insbesondere städtebauliche oder verkehrliche, dem entgegenstehen. Diese Regelung stellt sicher, dass die Erschließung der Grundstücke funktional erfolgt, ohne die Verkehrssicherheit oder die städtebauliche Ordnung zu beeinträchtigen.

5.2.6 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

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

5.2.7 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan übernimmt die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche der Skandinavienallee. Die zunächst im Ursprungsplan vorgesehene Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im nördlichen Plangebiet entfällt hingegen und wird künftig Teil des Gewerbegebietes.

5.2.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Der Bebauungsplan übernimmt die bereits im Ursprungsbebauungsplan festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen im Bereich der Skandinavienallee. Hierbei handelt es sich bereits umgesetzte Trafostationen (Zweckbestimmung „Elektrizität“) sowie im südlichen Bereich eine Gemeinschaftsfläche für Elektrizität und Gas.

5.2.9 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Die grundlegende Regenwasserbehandlung wurde ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans 31.10.01 geregelt.

Ein Teil des Niederschlagswassers im südlichen Plangebiet wird dem Grundwasserleiter GWL 1a zugeführt und dient somit dem Erhalt der Borndiekquelle. Diese Flächen wurden bereits im Ursprungsbebauungsplan durch eine überlagernde Festsetzung von Flächen für Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung (Regenwassereinzugsbereich der Mulden-Rigolenversickerungsflächen) auf der Gewerbegebietsfläche planungsrechtlich gesichert.

Die Zuführung erfolgt über das eigene Entwässerungssystem an die vorgesehenen Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen, welches entsprechend als Fläche für Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und Regenwasserversickerung (Abgrenzung von Mulden-Rigolenversickerungsflächen) festgesetzt wurden. Auch diese Festsetzung ergibt sich letztendlich aus dem Ursprungsbebauungsplan. Die Versickerungsanlagen wurden südöstlich des Gewerbegebiets GE 1 hergestellt. Das verbleibende Niederschlagswasser wird gesammelt und über die Regenwasserkanäle angeleitet und anschließend in die Trave eingeleitet.

5.2.10 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets ist bereits im Bestand umfassend vorhanden. Durch die Überplanung der zunächst nur planungsrechtlich im Bebauungsplan 31.10.01 vorhandene Straßenverkehrsfläche als künftigen Bestandteil des Gewerbegebiets erfolgt keine Änderung des grundlegenden Systems der Ver- und Entsorgung.

Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sowie Telekommunikationsleitungen sind in dem Gebiet bereits vorhanden.

Schmutzwasserentsorgung

Die grundlegende Schmutzwasserentsorgung wurde bereits auf Ebene des Bebauungsplans 31.10.01 geregelt. Die Abwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt parallel zur Regenwasserableitung über Freispiegelkanäle. Über eine Pumpstation an der Skandinavienallee wird das Schmutzwasser über die Ovendorfer Straße zum Freispiegelkanal in der Ivendorfer Landstraße nach Travemünde abgeleitet und über das vorhandene Pumpwerkssystem zur Kläranlage Priwall gepumpt.

Niederschlagswasser

Die grundlegende Regenwasserbehandlung wurde ebenfalls auf Ebene des Bebauungsplans 31.10.01 geregelt. Durch die Überplanung der im Bebauungsplan 31.10.01 festgesetzten Straßenverkehrsfläche im nördlichen Teil des Gewerbegebiets erfolgt eine Reduzierung der zulässigen Versiegelung von zuvor 100 % auf eine Grundflächenzahl von 0,7, so dass sich eine kleinteilige Verbesserung der Wasserhaushaltsbilanz ergibt.

Ein Teil des Niederschlagswassers im südlichen Plangebiet wird dem Grundwasserleiter GWL 1a zugeführt und dient somit dem Erhalt der Borndiekquelle.

Die Zuführung erfolgt über das eigene Entwässerungssystem an die vorgesehenen Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen. Die Versickerungsanlagen wurden südöstlich des Gewerbegebiets GE 1 hergestellt. Das verbleibende Niederschlagswasser wird gesammelt und über die Regenwasserkanäle angeleitet und anschließend in die Trave eingeleitet.

Um die versiegelten Flächen im Plangebiet zu verringern und die versickerungsfähigen Flächen möglichst zu erhöhen, sind innerhalb des Plangebiets Wegeflächen, Fahrradabstellanlagen sowie oberirdische Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Zudem sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Nebenanlagen sowie Garagen und gedeckten Stellplätzen mit einer Neigung von < 15 Grad zu mindestens 60 Prozent mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv mit einer standortgerechten Saatmischung zu begrünen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Kap. 5.4.1).

5.3 Grünflächen

Zur Berücksichtigung des gestalterischen und sozialen Aspekts werden die privaten Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB aus dem Bebauungsplan 31.10.01 übernommen, um zum einen die Durchgrünung des Gebietes zu sichern und zum anderen dem Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck sowie dem Masterplan Klimaschutz Rechnung zu tragen.

Zur Sicherung und Qualitätsherstellung der privaten Grünflächen wird folgende Festsetzung aufgenommen: In den privaten Grünflächen sind standortgerechte Laubbäume in einem Abstand von 13 m gemäß Pflanzliste A in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe, gemessen zwischen den Rückenstützen, mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ zu pflanzen. Die angepflanzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher gleichwertig innerhalb der Fläche zu ersetzen.

5.4 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Fahrradabstellanlagen und Stellplatzanlagen

Wegeflächen, Fahrradabstellanlagen sowie oberirdische Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen (z. B. Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil und einer Fuge von mindestens 1,5 cm, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass entsprechende Flächen aus technischen und wasserrechtlichen Gründen nicht zur Versickerung geeignet sind.

Diese Festsetzung dient der Verbesserung des Oberflächenwassermanagements, der Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, der Sicherung des Grundwasserschutzes sowie der Förderung einer ökologisch hochwertigen Versiegelung mit ausreichender Durchwurzelbarkeit für angrenzende Bepflanzungen.

Glasflächen

Um einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos für die lokalen Vogelpopulationen entgegenzuwirken und somit einen Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu verhindern, wird eine Festsetzung für Glasflächen aufgenommen, welche durch fachliche Empfehlungen, wie bspw. dem vom Bundesamt für Naturschutz (BfN) empfohlenen aktuellen Leitfaden „vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, erarbeitet wurde:

Innerhalb des Gewerbegebiets sind bei zusammenhängenden Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15% (reflexionsarmes Glas) zu verwenden, das entweder transluzent ist, oder eine flächige Markierung auf den Außenscheiben aufweist.

Bei flächigen Markierungen mit linearen Strukturen ist eine Linienstärke von mindestens 3 mm bei 50 mm Kantenabstand (horizontale Linien) beziehungsweise 5 mm bei 100 mm Kantenabstand (vertikale Linien) mit einem Deckungsgrad von mindestens 15 % zu verwenden. Bei Verwendung von Punkrastern müssen diese einen Deckungsgrad von mindestens 25 % und einem Punktdurchmesser von mindestens 10 mm im 90 mm-Raster aufweisen. Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass mit anderen Maßnahmen ein gleichwertiger Vogelschutz erzielt wird (beispielsweise Profilglas, Glasbausteinen, Drahtglas, Milchglas, Verwendung von Stegplatten, Vorbau feinmaschiger Strukturen wie Drahtgeflechte, Holzgitter, Schnüre oder Netze).

Beleuchtung

Darüber hinaus wird die notwendige Beleuchtung im Geltungsbereich so ausgeführt, dass sie möglichst geringfügig auf die Umgebung einwirkt und lichtempfindliche Tiere nicht beeinträchtigt werden. Hierzu werden Leuchtmittel mit geeigneter Farbtemperatur verwendet und Leuchten so abgeschirmt, dass das Licht nur auf die zu beleuchtenden Flächen fällt.

Mit der ausgewählten Beleuchtung werden deutlich weniger Insekten angezogen und die Störung des zirkadianen Rhythmus (unter anderem Schlaf-Wach-Rhythmus) von Wirbeltieren ist geringer als bei neutralem oder kaltem Licht mit höheren Blauanteilen im Licht¹.

Außenleuchten sind dementsprechend ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und von dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das zur verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken.

5.4.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

Der Bebauungsplan 31.10.02 übernimmt weitestgehend die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans 31.10.01, passt einige aber auch an die heutigen Bedarfe an.

Anpflanzung von Bäumen

Die Festsetzung zur Pflanzung standortgerechter Laubbäume in den Vorgartenbereichen dient der Gliederung und Begrünung des Straßenraumes sowie der Verbesserung des Mikroklimas innerhalb des Gewerbegebiets. Durch die regelmäßige Bepflanzung wird eine städtebaulich verträgliche Einbindung der gewerblichen Baukörper erreicht und die großflächigen, teilweise versiegelten Grundstücksflächen werden optisch aufgelockert. Die Festlegung von Pflanzabständen und Qualitätsanforderungen (Hochstämme mit Mindeststammumfang, ausreichend großes durchwurzelbares Substratvolumen und offene Baumscheiben) gewährleistet ein dauerhaftes Anwachsen und die Entwicklung vitaler, landschaftsprägender Bäume. Zudem tragen die Bäume zur Minderung der Aufheizung durch Versiegelung, zur Staubbindung und zur ökologischen Aufwertung des Gebietes bei. Die Verpflichtung zur Nachpflanzung sichert hierbei den dauerhaften Erhalt der Begrünungsstruktur.

Der entlang der seitlichen Grundstücksgrenze festgesetzte Pflanzstreifen dient der landschaftlichen Gliederung der gewerblichen Bauflächen untereinander. Durch die Anordnung der mindestens 5 m breiten, mit standortgerechten Gehölzen bepflanzten Grünstreifen wird eine ökologische und optische Pufferzone zwischen den Baugrundstücken geschaffen.

Im Gewerbegebiet sind darüber hinaus innerhalb der festgesetzten Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der hierzu parallelverlaufenden straßenseitigen Baugrenze („Vorgarten“) mindestens 1/3 als unversiegelte gärtnerisch anzulegende Pflanzfläche vorzusehen. Die Pflanzflächen sind als zusammenhängende flächige Gehölz- und / oder Staudenpflanzung sowie Rasen oder mit Laubholz-Hecken anzulegen.

Zudem wird für die übernommene Festsetzung zur Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bestimmt, dass in einem Abstand von 13 m Sandbirken mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm zu pflanzen sind. Die angepflanzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher gleichwertig innerhalb der Fläche zu ersetzen.

¹ vergleiche: ebd.

Diese Maßnahmen tragen zur Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes sowie zur Förderung der Biodiversität bei. Zudem wird durch die Bepflanzung eine teilweise Abschirmung gegenüber benachbarten Nutzungen erzielt, wodurch Beeinträchtigungen durch Staub, Lärm und visuelle Härten gemindert werden. Die dauerhafte Unterhaltungspflicht stellt sicher, dass der Pflanzstreifen langfristig seine städtebauliche, gestalterische und ökologische Funktion erfüllt.

Stellplatzanlagen

Neu anzulegende, oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als fünf Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene fünf Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit definierten Anzuchtformen und Mindestqualitäten in einer offenen mindestens 12 m² umfassenden Baumscheibe mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Bereich der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Die angepflanzten Bäume sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher gleichwertig im Gewerbegebiet zu ersetzen.

Diese Festsetzung dient der städtebaulichen Gliederung und Auflockerung großflächiger Stellplatzanlagen, der Verbesserung des Mikroklimas, der ökologischen Aufwertung der versiegelten Flächen sowie der langfristigen Sicherstellung einer Begrünungsstruktur.

Folgende Einzelbäume sind möglich:

Tab. 1: Pflanzliste A Einzelbäume

Artenauswahl Baumpflanzungen:	
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn	Acer campestre, A. platanoides
Vogelbeere	Sorbus aucuparia,
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Hahndorn	Crataegus crus-galli
Apfeldorn	Crataegus x lavalleyi
Wildkirsche	Prunus avium,
Traubenkirsche	Prunus padus
Weiden	Salix alba u.a.
Obstbäume	Malus, Prunus, Pyrus
Walnuss	Juglans regia
Mindestqualitäten:	
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm	

Hinweis: Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht einheimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen, da diese gegenüber den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

Ergänzend sind diese Stellplatzanlagen zudem bei mehr als vier Stellplätzen an drei Außenseiten durch mindestens 1,0 m hohe Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B einzufrieden. Die angepflanzten Hecken sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher gleichwertig im Gewerbegebiet zu ersetzen.

Folgende Laubholzhecken sind möglich:

Tab. 2: Pflanzliste B Laubholzhecken

Artenauswahl geschnittene Heckenpflanzungen:	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hundsrose (Friesenwall)	Rosa canina
Mindestqualitäten:	
Heckenpflanzen, mindestens 80-100 cm, 2 x verpflanzt, Pflanzdichte 4 Pflanzen / m ²	

Dachflächen

Zum Schutz des Artenreichtums und zur Verbesserung des Mikroklimas wird im Rahmen des aufzustellenden Bebauungsplans die Bepflanzung und Begrünung von neu zu errichtenden Dachflächen gesteuert. Die Erhöhung des Grünanteils im Stadtgebiet ist ein wichtiger Baustein zum Schutz des Klimas und eine Möglichkeit der Anpassungen an die Folgen des Klimawandels, wie z.B. Hitzewellen oder die Zunahme von Starkregenereignissen.

Die Dachflächen von neu errichteten Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Mindestens 70 % dieser Dachflächen sind mit einer stark durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 8 cm fachgerecht auszustatten, extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten, sodass eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Zu verwenden sind niedrige, trockenheitsresistente Pflanzen wie Gräser, bodenbedeckende Gehölze oder Wildkräuter; grundsätzlich sind standortgerechte Saat- und Pflanzgüter regionaler Herkunft einzusetzen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten, Lichtkuppeln, Glasdächer und Terrassen sind nur zulässig, wenn sie dem Nutzungszweck dienen und untergeordnet sind. Bei Abgang oder bei Beseitigung sind entsprechende Arten im Bereich der Dachfläche innerhalb der nächsten Pflanzperiode vom Eingriffsverursacher nachzupflanzen. Der Bebauungsplan definiert hierzu entsprechende Pflanzlisten für sonnenexponierte und halbschattige Dachflächen.

Auch die Dachflächen von neu zu errichtenden Fahrradabstellräumen sowie Nebenanlagen zur Sammlung von Müll, Mülltonnen und Müllbehältern sind mit einem mindestens 6 cm dicken, durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Pflanzen für extensive Dachbegrünung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Festsetzungen dienen der ökologischen Aufwertung des Gewerbegebiets, der Verbesserung des Mikroklimas, der Förderung der Biodiversität sowie der Versickerung von Niederschlagswasser auf Dachflächen. Gleichzeitig tragen sie zur optischen Auflockerung und zur

Einbindung der Gebäude in das Umfeld bei und gewährleisten die nachhaltige Nutzung ökologisch wertvoller Dachflächen.

Von der Aufnahme der Festsetzung zur Fassadenbegrünung aus dem Bebauungsplan 31.10.01 wurde abgesehen. Diese gestaltet sich bei gewerblichen Bauten, bspw. bei Fassaden mit vielen Fenstern und Toren sowie auch bei Hallenbauten schwierig in der baulichen Umsetzung. Als Ausgleich wurden die Festsetzungen u.a. zur Dachbegrünung und zum Anpflanzen von Bäumen/Hecken aus ökologischen Gesichtspunkten optimiert.

Unabhängig hiervon verbleibt die Möglichkeit eines Ausgleiches zur Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,8 durch einen entsprechenden Ausgleich in Form einer Fassaden- oder Dachbegrünung sowie durch Pflanzung von Bäumen. Hieraus ist sichergestellt, dass die Überschreitung verträglich umgesetzt wird.

5.4.3 Nutzung der solaren Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind ausschließlich auf den Dachflächen und an den Außenwänden von Hauptanlagen, Nebenanlagen, Garagen oder Carports anzuordnen. Die Pflicht zur Begrünung der Dachflächen hiervon bleibt unberührt. Diese Festsetzung dient der nachhaltigen Energieversorgung und dem Klimaschutz, indem erneuerbare Energien konsequent in die Gebäudegestaltung integriert werden. Gleichzeitig wird der ökologische Wert der Dachflächen durch die Kombination von Photovoltaik- oder Solarthermiemodulen mit extensiver Dachbegrünung gesichert, sodass sowohl ökologischer Nutzen als auch funktionale Nutzung der Dächer gewährleistet sind.

Somit wird eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 S. 2 BauGB sichergestellt und der Nutzung erneuerbarer Energien im Plangebiet gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB wird entsprochen.

5.4.4 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 31.10.01 erfolgten umfangreiche Untersuchungen zu den Auswirkungen und den erforderlichen Maßnahmen auf den Wasserhaushalt. Der vorliegende Bebauungsplan 31.10.02 übernimmt die entsprechende Regelungen.

Dementsprechend sind innerhalb des Gewerbegebiets bei einer Überschreitung des Abflussbeiwertes Ψ von 0,7 Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung des Regenwassers erforderlich.

Als Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -versickerung kommen unter anderem Regenrückhaltebecken, Mulden, Mulden-Rigolen-Systeme und Dachbegrünungen in Betracht. Der Nachweis des jeweiligen Abflussbeiwertes Ψ erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Diese Regelungen dienen der Minimierung der Oberflächenentwässerung, der Vermeidung von Überflutungen und der Förderung einer nachhaltigen Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb der Gewerbegebiete.

5.4.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Der Bebauungsplan übernimmt die im Ursprungsplan definierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Das Plangebiet ist hierbei eng mit dem angrenzenden Hafengebiet verknüpft, so dass

sich hieraus entsprechende Abhängigkeiten in den Leitungstrassen ergeben. Zur planungsrechtlichen Sicherung sind diese entsprechend mit den jeweilig einzutragenden Rechten festgesetzt.

Dies umfasst ein Leitungsrecht zugunsten der Hansestadt Lübeck entlang der westlichen Plangebietsgrenze, ein Leitungsrecht zugunsten im südlichen Plangebiet zur Anbindung des nördlich angrenzenden Teilgebietes 6 des Gewerbegebietes und ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Betreibers des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) entlang der östlichen Plangebietsgrenze. Wenngleich die eigentliche Busverbindung über dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht derzeit nicht betrieben wird, so soll in diesem Bereich weiterhin die Möglichkeit einer Reaktivierung vorgehalten werden.

5.5 Immissionsschutz

Bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 31.10.01 erfolgten umfangreiche gutachterliche Untersuchungen zu den Auswirkungen und den erforderlichen Maßnahmen des Immissionsschutzes.

Gemäß Gutachten wurde davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten bereits durch den Hafen ausgeschöpft - wenn nicht sogar überschritten werden. Die zusätzlichen Immissionsanteile aus der Nutzung der Gewerbeflächen dürfen die bestehende Situation folglich nicht verschlechtern. Im Sinne der TA Lärm ist dies gegeben, wenn die Beurteilungspegel die Richtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschreiten. Grundlage der Berechnungen sind die zwischenzeitlich umgesetzten Lärmschutzwälle östlich von Ivendorf und östlich der Bebauung an der Ovendorfer Straße.

Die Berechnungen für den Tag haben gezeigt, dass die o. g. Anforderungen auch bei einer weitgehend uneingeschränkten gewerblichen Nutzung, für welche die DIN 18005, Teil 1 flächenbezogene Schalleistungspegel von $LW = 60 \text{ dB(A)}$ (Bezugsfläche $S_0 = 1 \text{ m}^2$) vorsieht, erfüllt sind. Einschränkungen ergeben sich nur für die Nacht (22 bis 6 Uhr).

Diese einschränkenden Werte sind im Ursprungsbebauungsplan festgesetzt und werden in den vorliegenden Bebauungsplan übernommen.

Die Geräuschemissionen von den neu hinzukommenden Gewerbeflächen werden so beschränkt, dass die zusätzlichen Immissionsanteile nicht maßgeblich zu eventuellen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte in der Nachbarschaft beitragen. Für die Nachtzeit (lauteste Stunde) wird ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50% angesetzt, da die Spitzentagslastfälle, welche die Grundlage der Beurteilung nach TA Lärm bilden, nicht für alle Betriebe und den Hafen gleichzeitig eintreten.

Den Schutz von im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sowie von Büros vor Lärmimmissionen aus den Aktivitäten benachbarter Firmen regelt die TA Lärm.

5.6 Baugestalterische Festsetzungen

Im Hinblick auf ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild werden die Regelungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBO Schleswig-Holstein aus dem Bebauungsplan 31.10.01 übernommen.

Zur strukturellen Abgrenzung und Sicherheit des Gewerbegebiets sind Einfriedungen klar geregelt. An der Straßenbegrenzungslinie sowie im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen auf oder hinter der vorderen Baugrenze sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Zusätzlich kann auf der inneren, privaten Seite ein Zaun gleicher Höhe errichtet werden. An den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Ausnahmen bis zu einer Höhe von 4 m können zugelassen werden, wenn eine betriebliche Notwendigkeit, beispielsweise besondere Sicherheitsbedürfnisse, nachgewiesen wird. Diese Regelungen gewährleisten sowohl die städtebauliche Ordnung als auch den Schutz und die Sicherheit der Betriebe.

Anlagen der Außenwerbung (Eigenwerbung) sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Ausstellungsvitrinen mit einer maximalen Grundfläche von 4 m² und einer Höhe von 3 m sowie Einzelfirmen- und Hinweisschilder bis zu einer Größe von 6 m² und 4 m Höhe. Sammelhinweisschilder dürfen eine Größe von 10 m² und 6 m Höhe nicht überschreiten. Werbeanlagen über 8 m Höhe über dem vorhandenen Gelände dürfen die gebaute Traufhöhe der Gebäude nicht überschreiten, ohne die zulässige Gebäudehöhe gemäß den textlichen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen zu berücksichtigen. Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Länge von maximal 10 m zulässig, bei Gebäuden über 30 m Fassade höchstens bis zu einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge.

Für Grundstücke ab einer Breite von 50 m sind je zwei Plakattafeln für Fremdwerbung zulässig (maximale Größe 3,60 m x 2,60 m). Bei Grundstücken ab 10.000 m² können je weitere 10.000 m² zwei zusätzliche Plakattafeln aufgestellt werden, wobei ein Mindestabstand von 50 m zwischen den Tafeln einzuhalten ist.

Diese Regelungen gewährleisten eine gezielte Werbewirkung, ohne dass die städtebauliche Ordnung, die Sichtbeziehungen oder die optische Qualität der Gewerbegebiete beeinträchtigt werden.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen

Die Flurstücke Nr. 156, 158, 162, 165, 168, 181, 182, 184, 186, 188, 190, 192 und 194 der Flur 2, Gemarkung Ivendorf im westlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 31.10.02 sind Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens mit Beschluss des Landesbetriebes Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein vom 17.10.2011 einschließlich Änderungsentscheidung zur Entwicklung des Bahnhofes Nord, Bereich Skandinavienkai.

Diese Flächen sind derzeit weiterhin Bestandteil des Bebauungsplanes 31.10.01, welcher diese wiederum als Gewerbegebiet festsetzt. Zur Klarstellung der planungsrechtlichen Situation werden die Flächen im künftigen Bebauungsplan als Fläche für Bahnanlagen nachrichtlich übernommen.

Gleichfalls sind Teile des Flurstückes Nr. 187 der Flur 2, Gemarkung Ivendorf Bestandteil der Planfeststellung, hier jedoch als Baustelleneinrichtungsfläche definiert. Diese Festlegung würde der geplanten Entwicklung der Gewerbegebietsflächen entgegenstehen, so dass hier eine planungsrechtliche Neuordnung erforderlich ist.

Mit Datum vom 22.01.2026 erfolgte eine privatrechtliche Nutzungsüberlassungsvereinbarung zwischen der Grundstückseigentümerin und der Vorhabenträgerin der Planfeststellung zur Verlagerung der zunächst im Planfeststellungsbeschluss definierten Baustelleneinrichtungsfläche.

5.8 Hinweise

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

Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Aufgrund der zum Teil eingeschränkten öffentlichen Zugänglichkeit von DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen werden diese in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereitgestellt.

Städtebauliche Verträge

Zur Sicherung der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen, von Ausgleichsmaßnahmen sowie von sonstigen Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans erfolgt zumeist der Abschluss von städtebaulichen Verträgen mit dem Vorhabenträger/Entwicklungsträger. Vorliegend sind zur Umsetzung der Planung keine Verträge erforderlich. Die Erschließung wurde bereits mit Aufstellung des Bebauungsplanes 31.10.01 hergestellt, so dass keine weiteren öffentlichen Maßnahmen rechtlich gesichert werden müssen.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Der Bebauungsplan weist dementsprechend darauf hin, dass vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abteilung Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren ist. Funde sind gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes umgehend zu melden.

Fäll- und Rodungsarbeiten

Insbesondere zum Schutz der Vogelwelt dürfen Fäll- und Rodungsarbeiten gemäß § 39 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchgeführt werden.

Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzenbeständen

Zum Schutz von zu erhaltenden Einzelbäumen und Pflanzenbeständen wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass in der Bauphase die Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten sind.

6. Umweltbericht

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Dabei ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen.

Grundlage für die Umweltprüfung sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 31.10.02.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan 31.10.02 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemäßen Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen innerhalb des Hafenstandortes geschaffen werden. Ziel ist die Anpassung und Aktualisierung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 31.10.01 aus dem Jahr 2004, um eine nachhaltige, wirtschaftliche und zugleich umweltgerechte Nutzung der vorhandenen Flächen zu gewährleisten.

Der bislang festgesetzte, jedoch nie realisierte Wendehammer im nördlichen Bereich wird aufgegeben. Damit entfällt die Möglichkeit einer vollständigen Versiegelung durch Straßenbau; die Fläche wird stattdessen als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt und kann somit flächensparender und bodenschonender entwickelt werden.

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen des Klima- und Ressourcenschutzes angepasst. Dazu gehören insbesondere Regelungen zur Begrünung von Dachflächen, zur Durchlässigkeit von Stellplätzen und Wegen sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien auf Dachflächen. Ziel ist es, den Energieverbrauch zu senken, die Regenwasserversickerung zu verbessern und die ökologische Qualität des Gewerbegebietes zu erhöhen.

Folgende umweltrelevante Inhalte und Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans:

- Anpassung bestehender gewerblicher Bauflächen unter Berücksichtigung flächensparender Nutzung und des Schutzes der Bodenfunktionen,
- Reduzierung potenzieller Versiegelung durch den Entfall der bisher festgesetzten, nicht realisierten Straßenfläche,
- Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen,
- Festsetzungen zur Luft- und Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen und Wegeflächen,
- Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität im Gewerbegebiet,
- Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) zur Minderung von CO₂-Emissionen,
- Sicherung der Entwässerung über naturnahe Versickerungsflächen,
- Festsetzungen zur Gliederung und Einfriedung von Stellplatzanlagen zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung.

Teile der Festsetzungen sind bereits heute Bestandteil des Bebauungsplans 31.10.01 und werden durch die in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 31.10.02 übernommen.

6.2 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Planung

6.2.1 Fachgesetze

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Verkehrslärm	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit der TA Lärm RLS-90 i. V. mit der 16.BImSchV Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	→ nicht planrelevant, Innerhalb sowie umgebend befinden sich keine schutzbedürftigen Wohnnutzung, welche durch Verkehrslärm betroffen wären.
Gewerbelärm	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit der TA Lärm RLS-90 i. V. mit der 16.BImSchV Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)	<p>→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung.</p> <p>→ Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung. Änderung an der Zulässigkeit von störungsrelevanten Nutzungen erfolgen nicht.</p> <p>→ Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans 31.10.01 erfolgte eine immissionsschutzrechtliche Gliederung des Gewerbegebiets. Diese wird im Bebauungsplan übernommen.</p> <p>→ Störungsrelevanten Nutzungen, erhebliche Lärmbelastungen durch Verkehrslärm oder anderweitige relevante Umwelteinwirkungen aus der Umgebung wirken daher nicht auf das Plangebiet ein.</p>
Sportlärm	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)	→ nicht planrelevant, Innerhalb sowie umgebend befinden sich keine Sportnutzungen, welche zu berücksichtigen wären.
Klima	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG)	<p>→ wird vorsorglich berücksichtigt, soweit neben § 1a Abs. 5 BauGB relevant</p> <p>→ Die bundes- und landesrechtlichen Vorgaben zum Klimaschutz werden berücksichtigt und, soweit es sich um bereits für die Ebene der Bauleitplanung bindende Anforderungen handelt, beachtet.</p>

	Energiewende- und Klimaschutzgesetz Schleswig-Holstein (EWKG)	
Luft	Baugesetzbuch (BauGB) Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft)	<p>→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung.</p> <p>→ Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung. Änderung an der Zulässigkeit von störungsrelevanten Nutzungen erfolgen nicht.</p> <p>→ Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans 31.10.01 erfolgte eine immissionsschutzrechtliche Gliederung des Gewerbegebiets. Diese wird im Bebauungsplan übernommen.</p> <p>→ Störungsrelevanten Nutzungen, erhebliche Lärmbelastungen durch Verkehrslärm oder anderweitige relevante Umwelteinwirkungen aus der Umgebung wirken daher nicht auf das Plangebiet ein</p>
Wasser	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Landeswassergesetz (LWG) Oberflächengewässerverordnung (OGewV) Grundwasserverordnung (GrwV) Wasserrahmenrichtlinie	<p>→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung.</p> <p>→ Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung, so dass im Ergebnis kein weiterer Eingriff erfolgt. Es besteht daher kein Erfordernis eines Ausgleichs.</p> <p>→ Oberflächengewässer sind hierbei nicht geplant</p> <p>→ Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen</p> <p>→ Überschwemmungsgebiete sind nicht betroffen</p>
Boden	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	<p>→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung.</p> <p>→ Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung, so dass im Ergebnis kein weiterer Eingriff erfolgt. Es besteht daher kein Erfordernis eines Ausgleichs.</p>
Landschaft / Ortsbild	Baugesetzbuch (BauGB) Denkmalschutzgesetz (DSchG)	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung.

	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)	→ Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung, so dass im Ergebnis kein weiterer Eingriff erfolgt. Es besteht daher kein Erfordernis eines Ausgleichs.
Kulturelles Erbe	Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. → Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung, so dass im Ergebnis kein weiterer Eingriff erfolgt. Es besteht daher kein Erfordernis eines Ausgleichs.
Tiere	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. → Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Übernahme der Maßnahmen in den Bebauungsplan
Pflanzen	Baugesetzbuch (BauGB) Landeswaldgesetz (LWaldG) Bundesnaturschutzgesetz (NatSchG) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) Runderlass“ vom MELUR und Innenministerium vom 09.12.2013 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. → Erarbeitung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und Übernahme der Maßnahmen in den Bebauungsplan
Mensch	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ i. V. mit der TA Lärm RLS-90 i. V. mit der 16.BImSchV Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) Luftverkehrsgesetz (LuftVG)	→ wird berücksichtigt, Ermittlung und Bewertung der Belange im Rahmen der Umweltprüfung. → Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung. Änderung an der Zulässigkeit von störungsrelevanten Nutzungen erfolgen nicht. → Im Rahmen des Ursprungsbebauungsplans 31.10.01 erfolgte eine immissionsschutzrechtliche Gliederung des Gewerbegebiets. Diese wird im Bebauungsplan übernommen. → Störungsrelevanten Nutzungen, erhebliche Lärmbelastungen durch Verkehrslärm oder anderweitige relevante Umwelteinwirkungen aus der

		Umgebung wirken daher nicht auf das Plangebiet ein.
--	--	---

6.2.2 Fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III von 2020

Kartenauszug	Themenkomplex	Bedeutung für das Plangebiet
Hauptkarte 1, Blatt 2	<ul style="list-style-type: none"> - Für das Plangebiet sind zunächst keine relevanten Inhalte oder Ziele abzuleiten. - Teile des Plangebiets sind als Trinkwassergewinnungsgebiet als Gebiet mit besonderem Schutz für das Grundwasser dargestellt. sich 	<ul style="list-style-type: none"> - Das Plangebiet ist bereits heute vollständig als Gewerbegebiet entwickelt. - Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung, so dass ebenfalls eine Reduzierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erfolgt.
Hauptkarte 2, Blatt 2	<ul style="list-style-type: none"> - Konkrete Aussagen sind für das Plangebiet nicht vorhanden. - Die Flächen nordwestlich der Bahntrasse sind als Landschaftsschutzgebiet gemäß dargestellt. 	<ul style="list-style-type: none"> - nicht planungsrelevant - Das Plangebiet ist bereits heute vollständig als Gewerbegebiet entwickelt. - Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung. Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind daraus nicht abzuleiten.
Hauptkarte 3, Blatt 2	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Inhalte für den konkreten Planungsraum 	<ul style="list-style-type: none"> - nicht planungsrelevant

Raumordnerische Belange

Themenkomplex	Bedeutung für den Planungsraum
<ul style="list-style-type: none"> - Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus der am 17.12.2021 in Kraft getretenen Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (LEP-VO 2021) und dem Regionalplan für den Planungsraum II (veröffentlicht im Amtsbl. Schl.-H. am 22.11.2004). - Das Plangebiet wird als überregional bedeutsamer Hafen dargestellt. Das Planungsziel ist mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung vereinbar. 	<ul style="list-style-type: none"> - planungsrelevant - Durch Festsetzung eines hafenbezogenen Gewerbegebiets werden die Ziele der Raumordnung berücksichtigt.

Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck von 2008

Themenkomplex	Bedeutung für den Planungsraum
- Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck trifft für den Bereich im Entwicklungskonzept keine Aussage. Im Schutzgebietskonzept werden keine detaillierten Aussagen zum Plangebiet getroffen.	- Da es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen eines bestehenden Gewerbegebiets und einer gleichzeitigen Zurücknahme der Verkehrsflächen handelt, sind keine Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts einschließlich Klima sowie auf das Landschaftsbild zu erwarten.

Klimawandel - Klimaanpassungskonzept für die Hansestadt Lübeck

Das im September 2020 von der Lübecker Bürgerschaft beschlossene Klimaanpassungskonzept zum Thematischen Landschaftsplan „Anpassung an den Klimawandel“ für die Hansestadt Lübeck“ benennt 5 Leitlinien:

- Gemeinsam die Stadt anpassen
- Starkregenereignisse puffern
- Hochwasserschutz gewährleisten
- Trockenheit und Erwärmung reduzieren
- Grünräume für Mensch und Natur entwickeln.

Für den Planungsraum sind die folgenden Inhalte von Bedeutung:

Themenkomplex	Bedeutung für den Planungsraum	Schutzgut / Umweltauswirkungen
Grundlagenkarte Wasserhaushalt und Boden - kleinteilig Fläche mit hoher Versickerungsfähigkeit - kleinteilig Senken auf Freiflächen (Retentionspotenzial)	- planungsrelevant → Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung, so dass ebenfalls eine Reduzierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erfolgt.	Schutzgut Wasser - gering → Da es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen eines bestehenden Gewerbegebiets und einer gleichzeitigen Zurücknahme der Verkehrsflächen handelt, sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Grundlagenkarte Lebensräume für Pflanzen und Tiere: - Keine konkreten Darstellungen für den Planungsraum - südlich, nur zum Teil innerhalb des Plangebiets ist ein verrohrtes Fließgewässer dargestellt	- nicht planungsrelevant	-

Grundlagenkarte Gesundheit und Erholung: - Keine Darstellungen für den Planungsraum	-	-
Maßnahmenkarte 1: - Maßnahme M4: Niederungen und Gewässerränder von der Bebauung freihalten. - Maßnahme M19: Wassersensible Straßenräume gestalten - vorrangig in Bereichen mit besonderer Überflutungsgefährdung bei Starkregenereignissen	- planungsrelevant → Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung, so dass ebenfalls eine Reduzierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt erfolgt.	Schutzgut Wasser - gering → Da es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen eines bestehenden Gewerbegebiets und einer gleichzeitigen Zurücknahme der Verkehrsflächen handelt, sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten.
Maßnahmenkarte 2: - Maßnahme M6: Weitere Flächen mit hoher Bedeutung für das Bioklima der besiedelten Flächen bei Bedarf schonend entwickeln	- planungsrelevant → Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung, so dass ebenfalls eine geringfügige Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima erfolgt. → Der künftige Bebauungsplan definiert unterschiedliche Regelungen zum Klimaschutz. Es werden Festsetzungen zur Dachbegrünung, einer wasser- und luftdurchlässigen Gestaltung von Wegen und Stellplätzen sowie eine Begrünung von Stellplatzanlagen getroffen.	Schutzgut Klima - gering → Da es sich lediglich um eine geringfügige Erweiterung von Bauflächen eines bestehenden Gewerbegebiets und einer gleichzeitigen Zurücknahme der Verkehrsflächen handelt, sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut zu erwarten. → Kleinteilig erfolgt eine Verbesserung des Klimaschutzes durch die genannten Anpflanzfestsetzungen und die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Masterplan Klimaschutz

Die Hansestadt Lübeck hat sich als großes Klimaziel die Aufgabe gestellt, die Treibhausgasneutralität 2040 und die Halbierung der Treibhausgasemissionen bis 2030 zu erreichen.

Hierzu werden Maßnahmenblätter erarbeitet, die die Aktivitäten zur weiteren Umsetzung bündeln. Daraus soll die Bürgerschaft zunächst die prioritären Aktivitäten beschließen, die dann sofort umgesetzt werden sollen.

Ziel des Masterplans Klimaschutz der Hansestadt Lübeck (Stand 06.03.2023) ist es u. a., die Treibhausgasemissionen für den Bau und den Betrieb von Neubaugebieten drastisch zu reduzieren.

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind vor allem folgende Maßnahmen von Bedeutung:

- Klimaschutz in das Bebauungsplanverfahren einbinden:

Im Bebauungsplan können und sollen über festgesetzte verbindliche Regelungen klimarelevante Zielsetzungen gesichert werden.

Abkürzungen: EB = Energie und Bau / NB = Neubau / MO = Mobilität / Fuss = Fußgänger / LB = Landnutzung und Boden / Baum = Pflanzung von Bäumen / LaWi = Landwirtschaft

Schutzgut	Themenkomplex	Bedeutung für den Planungsraum	Umweltauswirkungen
Klima	EB NB 1 Solarpflicht in zukünftigen Baugebieten	- planungsrelevant	- Reduzierung der CO ₂ -Emissionen
Klima	EB NB 4 Energiekonzept im Rahmen von Planverfahren erstellen	- nicht planungsrelevant → Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung, so dass ebenfalls eine geringfügige Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima erfolgt.	
Klima, Boden	EB Neubau 2 und NB 6 Flächenverbrauch reduzieren und Grundsatz zum flächensparenden Bauen	- planungsrelevant → Vorliegend erfolgt die Reduzierung der derzeit zulässigen Versiegelung, so dass ebenfalls eine geringfügige Reduzierung der Auswirkungen auf das Klima erfolgt. → Durch die Herausnahme der Verkehrsfläche ist eine optimierte Anordnung der geplanten Neubebauung möglich. Dadurch kann eine weitere Versiegelung von Flächen vermieden werden.	- Reduzierung der Treibhausgase - Verringerung der Eingriffe in Boden und Wasserhaushalt
Klima	MO Fuss 1 Fußgängerfreundliche Planung	- nicht planungsrelevant → Das Plangebiet ist bereits heute vollständig erschlossen	
Klima, Pflanzen, Tierwelt	LB Baum 2 und 14 Stadtbäume erhalten und pflanzen	- planungsrelevant → Der Bebauungsplan übernimmt die bestehenden Anpflanzfestsetzungen des Ursprungsbebauungsplans und sichert somit den Baumbestand.	- Beitrag zur Treibhausgasreduktion u. zum Stadtklima Verbesserung Luftqualität, Temperaturengleich, Schattenspende, Wasser- und Bodenhaushalt, Ortsbild
alle Schutzgüter	LB LaWi 6 Streubobstanbau fördern	- nicht planungsrelevant	

Darstellungen des Flächennutzungsplanes von 1990

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

Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das ISEK 2010 beschreibt die nötige Weiterentwicklung des Skandinavienkais, welches in Einklang mit der Stadtteilentwicklung und dem Erhalt der Stadtteilqualität stattfinden soll. Der Skandinavienkai ist mit seinen großen Logistikflächen als einer der bedeutendsten Umschlaghäfen für Güter und Personen im Ostseeraum im ständigen Ausbau.

Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Das Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030 beschreibt eine mögliche Erweiterung des Skandinavienkais in den Süden. Diese Fläche sei zukünftig als potenzielle Gewerbefläche vorzuhalten und von weiteren konkurrierenden Nutzungen freizuhalten.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Vorbemerkungen:

Die Darlegung der Umweltauswirkungen der Planung erfolgt schutzgutbezogen unter Berücksichtigung der in Anlage 1 zum Baugesetzbuch genannten Kriterien.

Der Gliederungspunkt **a) Ausgangssituation** umfasst neben der Darlegung und Bewertung des Zustandes des betreffenden Schutzgutes zum Zeitpunkt der Einleitung des Bebauungsplanverfahrens jeweils auch die Darstellung der möglichen Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass Teile des Plangebiets auch nach bisher geltendem Planungsrecht bereits baulich genutzt werden können. Da die daraus resultierenden Veränderungen bauplanungsrechtlich auch bei Nichtaufstellung des Bebauungsplans zulässig sind, bedarf der unter Buchstabe b) für die Umsetzung des Bebauungsplans ermittelte Eingriff gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keines Ausgleichs bzw. muss um den Umfang des bisher zulässigen Eingriffs reduziert werden muss.

Unter Gliederungspunkt **b) Entwicklung bei Durchführung der Planung** wird jeweils die bebauungsplanbedingte Veränderung des Zustandes des betreffenden Schutzgutes ermittelt und bewertet. Wie unter a) dargelegt wird dabei unterschieden zwischen der voraussichtlichen Veränderung gegenüber dem Bestand (Eingriffsermittlung nach dem BNatSchG) und dem zu erwartenden Zustand bei Nichtdurchführung der Planung (Ermittlung des Ausgleichsbedarfs nach dem BauGB). Bei der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung werden dabei die in Planung vorgesehen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen bzw. von sonstigen Beeinträchtigungen berücksichtigt.

Unter Gliederungspunkt **c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen** wird jeweils dargelegt, wie der unter b) ermittelte Ausgleichsbedarf durch geeignete Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets ausgeglichen wird.

Im Rahmen der schutzgutbezogenen Ermittlung der Auswirkungen der Planung wird, sofern vorhanden, auch auf bestehende Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern eingegangen. In der Gesamtbetrachtung ist festzustellen, dass infolge von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen des Umweltzustandes zu erwarten sind.

Soweit die Umsetzung der Planung den Abriss von Gebäuden voraussetzt, sind dabei die einschlägigen artenschutzfachlichen Schutzbestimmungen und -fristen zu beachten. Der bei den Abrissarbeiten anfallenden Bauschutt ist nach den abfallrechtlich zu beachtenden Bestimmungen zu beseitigen bzw. für die Wiederverwertung zu recyceln. Da auf der Ebene der Bebauungsplanung diesbezüglich keine konkreten Vorgaben gemacht werden können, sind auch keine detaillierten Angaben zum Umgang mit den Abrissmaterialien möglich.

Bei der Errichtung der geplanten baulichen Anlagen können z.B. durch den Bau erforderlicher Baustraßen, die nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens wieder zurückzubauen sind, oder durch sonstige baubegleitende Maßnahmen auch baubedingte Beeinträchtigungen und Störungen einzelner Schutzgüter auftreten. Hier greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebene, so dass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden, minimiert und ggf. auch ausgeglichen werden können. Qualifizierte und quantifizierbare Angaben zu solchen noch nicht genauer bekannten Maßnahmen während der Bauphase und deren Auswirkungen auf die Umwelt können auf der Ebene der Bebauungsplanung nicht getroffen und dementsprechend auch nicht bilanziert werden.

6.3.1 Flächenverbrauch

a) Ausgangssituation

Das Plangebiet ist ca. 22,7 ha groß und umfasst überwiegend Gewerbeflächen sowie Erschließung und kleinteilig private Grünflächen. Die Flächen sind bereits heute weitestgehend als Gewerbegebiet entwickelt. Ausgenommen ist die in Rede stehende bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche im nördlichen Plangebiet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Bebauungsplanung wird voraussichtlich die gewerbliche und verkehrliche Nutzung der Flächen beibehalten. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist auch langfristig nicht geplant und erschließungstechnisch nicht erforderlich. Der erforderliche Neubau des Werkstattgebäudes mit Büro- und Sozialtrakt seitens der LHG müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden und ggf. andere, bislang unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen, was aus städtebaulicher Sicht nicht zielführend ist.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	225.031 m ²
davon:	
Gewerbegebiet gemäß § 8 BauGB	180.912 m ²
Private Grünfläche	3.964 m ²
Straßenverkehrsfläche	6.562 m ²
Flächen für die Ver- und Entsorgung	128 m ²
Bahnflächen	33.465

Von den im Ursprungsbauungsplan 31.10.01 festgesetzten 1,2 ha Straßenverkehrsfläche entfallen durch die Aufstellung des Bebauungsplans 31.10.02 0,3 ha. Diese Flächen sind künftig Bestandteil des Gewerbegebiets. Durch Übernahme der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 ist in diesem Bereich künftig eine kleinteilig geringfügigere Versiegelung möglich.

6.3.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

a) Ausgangssituation

Der rechtskräftige Bebauungsplan 31.10.01 setzt Gewerbegebietsflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,7, Straßenverkehrsflächen mit einer vollständigen Versiegelung und kleinteilige privaten Grünfläche vor. Die Flächen sind bereits heute weitestgehend als Gewerbegebiet entwickelt. Ausgenommen ist die in Rede stehende bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche im nördlichen Plangebiet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Bebauungsplanung wird voraussichtlich die gewerbliche und verkehrliche Nutzung der Flächen beibehalten. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist auch langfristig nicht geplant und erschließungstechnisch nicht erforderlich. Der erforderliche Neubau des Werkstattgebäudes mit Büro- und Sozialtrakt seitens der LHG müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden und ggf. andere, bislang unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Von den im Bebauungsplan 31.10.01 festgesetzten 1,2 ha Straßenverkehrsfläche entfallen durch die Aufstellung des Bebauungsplans 31.10.02 0,3 ha. Diese Flächen sind künftig Bestandteil des Gewerbegebiets. Durch Übernahme der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7 ist in diesem Bereich künftig eine kleinteilig geringfügigere Versiegelung möglich. Der Bebauungsplan setzt zudem unterschiedliche Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Maßnahmen wie Dachbegrünung und die Verwendung von wasser- und luftdurchlässigen Wege- und Stellplatzflächen haben einen positiven Effekt auf das Schutzgut Boden.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Eine Kompensation von Eingriffen z.B. durch Rückbau, Entsiegelung u. a. ist im Plangebiet nicht möglich. Zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe in das Schutzgut Boden sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
- flächensparendes Bauen, verdichtete Bauweise	- sparsamer Umgang mit Boden
- Die Vorschriften der BBodSchVO (§§ 3-8) sind zwingend zu befolgen.	- Vermeidung von Verunreinigungen und Stoffeinträgen - keine Vermischungen von Boden - Schutz des Oberbodens
- Lagerung von Oberboden: Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-nichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).	- Schutz des Oberbodens
- Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein von organischen Weischichten mit Gesamt-mächtigkeiten von mehr als 2 m ergeben, dann ist das Methan-Risiko durch einen Sachverständigen zu ermittelt und in Abstim-mung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu bewerten.	- Vermeidung von Methanausgasung
Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
- Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7	- Steuerung der künftigen Versiegelung
- Festsetzung zur Dachbegrünung	- Retentionsfunktion
- Festsetzungen zur Teilversiegelung: Im Plangebiet sind sämtliche Stellplätze und private Wegeflächen auf den Grundstücken wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.	- Teilweise Erhaltung der Versickerungsfunktion des Bodens
- Der Einsatz von Baumaschinen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die anstehenden Böden sollten generell mit kettengeführten Hebezeugen gelöst und geladen werden.	- Minimierung der Verdichtung des Bodens
- nach Beendigung der Bauphase sind die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern.	- Minimierung irreversibler Bodenverdichtungen - Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen - Erhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Freiflächen im Rahmen der bodenbedingten Leistungsfähigkeit.

Diese Festsetzungen gewährleisten, dass Bodenfläche sparsam genutzt und ökologische Funktionen des Bodens erhalten werden, wodurch Eingriffe in das Schutzgut Boden weitgehend vermieden werden.

Eingriffsbilanz

Eine Eingriffsbilanzierung ist nicht erforderlich, da sich durch die vorliegende Planung keine tatsächlichen Veränderungen der Flächennutzung im Verhältnis zum derzeitigen Bestand ergeben. Die bestehenden Nutzungen bleiben unverändert bestehen, lediglich die planungsrechtliche Zulässigkeit (Planungsmöglichkeit) der bislang als Verkehrsfläche festgesetzten Teilfläche wird zugunsten einer gewerblichen Nutzung angepasst. Da somit kein zusätzlicher tatsächlicher Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, entfällt die Notwendigkeit einer Eingriffsbewertung im Sinne des § 14 BNatSchG.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser**a) Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich in ca. 800 m Entfernung von der Trave. Darüber hinaus weist es keine Oberflächengewässer auf.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Bebauungsplanung wird voraussichtlich die gewerbliche und verkehrliche Nutzung der Flächen beibehalten. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist auch langfristig nicht geplant und erschließungstechnisch nicht erforderlich. Der erforderliche Neubau des Werkstattgebäudes mit Büro- und Sozialtrakt seitens der LHG müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden und ggf. andere, bislang unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
- Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,7	- Steuerung der künftigen Versiegelung
- Private Versickerungseinrichtungen auf den Grundstücken zur Aufnahme des Niederschlagswassers, die Nutzung als Brauwasser ist möglich.	- Sicherung der Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
- Anpflanzungen von Gehölzen auf den Privatgrundstücken	- Erhöhung der Verdunstung
- Anpflanzung von Straßenbäumen	
- Festsetzungen zur Dachbegrünung	- Retentionsfunktion - Erhöhung der Verdunstung

<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzungen zur Teilversiegelung: Im Plangebiet sind sämtliche Stellplätze und private Wegeflächen auf den Grundstücken wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Unterbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Teilweise Erhaltung der Versickerungsfunktion des Bodens
<ul style="list-style-type: none"> - Der Einsatz von Baumaschinen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren. Die anstehenden Böden sollten generell mit kettengeführten Hebezeugen gelöst und geladen werden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung der Verdichtung des Bodens zur Aufnahme des Niederschlagswassers
<ul style="list-style-type: none"> - nach Beendigung der Bauphase sind die im Zuge der Arbeiten befahrenen unversiegelten Böden wieder tiefgründig aufzulockern. 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimierung irreversibler Bodenverdichtungen zur Aufnahme des Niederschlagswassers - Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktionen - Erhaltung der Versickerung von Niederschlagswasser auf den Freiflächen im Rahmen der bodenbedingten Leistungsfähigkeit.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

a) Ausgangssituation

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen und beinhaltet zwei kleinere private Grünflächen, die als solche gestaltet und ausgebildet sind. Aus den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans 31.10.01 sind bereits Baum- und Strauchpflanzungen vorhanden, die erhalten bzw. erweitert werden. Durch die Planung verändert sich innerhalb des Plangebiets nichts.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Bebauungsplanung wird voraussichtlich die gewerbliche und verkehrliche Nutzung der Flächen beibehalten. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist auch langfristig nicht geplant und erschließungstechnisch nicht erforderlich. Der erforderliche Neubau des Werkstattgebäudes mit Büro- und Sozialtrakt seitens der LHG müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden und ggf. andere, bislang unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Minimierungsmaßnahmen	Auswirkungen
- Festsetzung zur Dachbegrünung	- Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt
- Übernahme der bestehenden Festsetzungen zur Anpflanzung von Straßenbäumen auf den privaten Vorgartenflächen	- Schaffung von Großgrünstrukturen - Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt - Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild
- Festsetzungen zur Baumüberstellung von Stellplatzanlagen	- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild - Beschattung der Stellplatzflächen - Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Arten- und Lebensgemeinschaften**a) Ausgangssituation**

Das Plangebiet ist als Gewerbegebiet ausgewiesen und beinhaltet zwei kleinteilige private Grünflächen, die als solche gestaltet und ausgebildet sind. Aus den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans sind bereits Baum- und Strauchpflanzungen vorhanden, die erhalten werden. Durch die Planung verändern sich innerhalb des Plangebiets die möglichen Lebensräume nicht.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Bebauungsplanung wird voraussichtlich die gewerbliche und verkehrliche Nutzung der Flächen beibehalten. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist auch langfristig nicht geplant und erschließungstechnisch nicht erforderlich. Der erforderliche Neubau des Werkstattgebäudes mit Büro- und Sozialtrakt seitens der LHG müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden und ggf. andere, bislang unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
- Baumfällungen zwischen 01.10. und 28./29.02.2.6.1	- Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG
- Festsetzung von vogelfreundlichem Glas	- Vermeidung von Vogelschlag zum Schutz der Tiere
- Festsetzungen zur Farbtemperatur und der Ausrichtung des Lichtes im Außenbereich	- Schutz der Fledermäuse, Vögel und Insekten

Minimierungsmaßnahmen	
- Festsetzung zur Dachbegrünung	- Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt
- Übernahme der bestehenden Festsetzungen zur Anpflanzung von Straßenbäumen auf den privaten Vorgartenflächen	- Schaffung von Großgrünstrukturen - Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt - Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild
- Festsetzungen zur Baumüberstellung von Stellplatzanlagen	- Minimierung der Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild - Beschattung der Stellplatzflächen - Ersatzstandort für die Pflanzen- und Tierwelt
- Umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Vorschriften zur Bepflanzung der privaten Grundstücke	- Schaffung von geeigneten Strukturen zur Nahrungssuche und als Habitat

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.6 Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete

a) Ausgangssituation

In ca. 700 m Entfernung südöstlich des Plangebiets liegt das EU-Vogelschutzgebiet „Traveförde“ (2031-401) und in ca. 750 m des FFH-Gebiet „Traveförde und angrenzende Flächen“ (2030-392).

Das Plangebiet befindet sich zudem ca. 950 m südwestlich des Naturschutzgebietes (NSG) „Südlicher Priwall“ und ca. 700 m nördlich des NSG „Dummersdorfer Ufer“. Außerdem befindet sich 300 m entfernt das Landschaftsschutzgebiet „Travemünder Winkel“.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Bebauungsplanung wird voraussichtlich die gewerbliche und verkehrliche Nutzung der Flächen beibehalten. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist auch langfristig nicht geplant und erschließungstechnisch nicht erforderlich. Der erforderliche Neubau des Werkstattgebäudes mit Büro- und Sozialtrakt seitens der LHG müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden und ggf. andere, bislang unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die durch die Aufstellung des Bebauungsplans geplante Umwandlung einer Straßenverkehrsfläche in eine Gewerbegebietsfläche sowie die ergänzenden Klimaschutzmaßnahmen, wie Dachbegrünung, die Begründung von Stellplätzen und die Nutzung solarer Strahlungsenergie, haben keine Auswirkungen auf die zuvor genannten Schutzgebiete.

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.7 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

a) Ausgangssituation

Das Plangebiet umfasst überwiegend Gewerbeflächen sowie Erschließung und kleinteilig private Grünflächen. Die Flächen sind bereits heute weitestgehend als Gewerbegebiet entwickelt. Ausgenommen ist die in Rede stehende bislang als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Fläche im nördlichen Plangebiet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Bebauungsplanung wird voraussichtlich die gewerbliche und verkehrliche Nutzung der Flächen beibehalten. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist auch langfristig nicht geplant und erschließungstechnisch nicht erforderlich. Der erforderliche Neubau des Werkstattgebäudes mit Büro- und Sozialtrakt seitens der LHG müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden und ggf. andere, bislang unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Es sind nur sehr geringe Auswirkungen für klimawirksame Faktoren zu erwarten. Die geplante Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Festsetzungen zur Anpflanzungen von Bäumen, zur Dachbegrünung bilden neuen Bausteine des Bebauungsplans gegenüber dem Ursprungsplan und stellen wichtige Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen dar.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
- Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,7	- Steuerung der künftigen Versiegelung
Minimierungsmaßnahmen	
- Festsetzung zur Dachbegrünung	- Luftbefeuchtung - Bindung von Staub und Schadstoffen - CO ₂ - Bindung
- Übernahme der bestehenden Festsetzungen zur Anpflanzung von Straßenbäumen auf den privaten Vorgartenflächen	- Luftbefeuchtung - Bindung von Staub und Schadstoffen - CO ₂ - Bindung - Reduktion der Aufheizung - Strömungshindernisse
- Festsetzungen zur Baumüberstellung von Stellplatzanlagen	- Luftbefeuchtung - Bindung von Staub und Schadstoffen - CO ₂ - Bindung - Reduktion der Aufheizung - Strömungshindernisse
- Umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Vorschriften zur Bepflanzung der privaten Grundstücke	- Luftbefeuchtung - Bindung von Staub und Schadstoffen - CO ₂ - Bindung - Reduktion der Aufheizung - Strömungshindernisse

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft und Erholung

a) Ausgangssituation

Die Plangebiete werden bereits als hafenbezogenes Gewerbe genutzt und zeichnen sich durch bauliche Anlagen samt zugehöriger PKW und LKW Stellflächen sowie der Bahnanlagen aus. Mit der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes ausgelöst.

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.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Bebauungsplanung wird voraussichtlich die gewerbliche und verkehrliche Nutzung der Flächen beibehalten. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist auch langfristig nicht geplant und erschließungstechnisch nicht erforderlich. Der erforderliche Neubau des Werkstattgebäudes mit Büro- und Sozialtrakt seitens der LHG müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden und ggf. andere, bislang unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die geplanten textlichen Festsetzungen zum Thema Klimaschutz und Klimaanpassung für neue bauliche Anlagen (u.a. Dachbegrünung) und Stellplatzflächen (u.a. Baumanpflanzungen) können kleinteilig einen Baustein zur Erholungsfunktion beitragen.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Minimierungsmaßnahmen	
- Festsetzung zur Dachbegrünung	- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes
- Übernahme der bestehenden Festsetzungen zur Anpflanzung von Straßenbäumen auf den privaten Vorgartenflächen	- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes - Gestaltung des Übergangsbereiches zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und den privaten Vorbereichen der Gewerbegrundstücke
- Festsetzungen zur Baumüberstellung von Stellplatzanlagen	- Einbindung der Stellplatzanlagen in das Ortsbild
- Umfangreiche Baum- und Gehölzpflanzungen sowie Vorschriften zur Bepflanzung der privaten Grundstücke	- Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.9 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur und auf sonstige Sachgüter

a) Ausgangssituation

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet keine kulturhistorisch, archäologisch oder sonstigen sachgutrelevanten Objekte bekannt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Bebauungsplanung wird voraussichtlich die gewerbliche und verkehrliche Nutzung der Flächen beibehalten. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist auch langfristig nicht geplant und erschließungstechnisch nicht erforderlich. Der erforderliche Neubau des Werkstattgebäudes mit Büro- und Sozialtrakt seitens der LHG müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden und ggf. andere, bislang unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
- Hinweis auf die Regelungen des § 15 DSchG zum Auffinden von Kulturdenkmälern.	- Sicherung erforderlichen Maßnahmen zum Schutz und zur Erforschung möglicher Funde

c) Vorgesehene Ausgleichsmaßnahmen

Es sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

6.3.10 Auswirkungen auf den Menschen / die menschliche Gesundheit

a) Ausgangssituation

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans 31.10.01 - Gewerbegebiete Skandinavienkai - aus dem Jahr 2004 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die darin ermittelten und im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel werden in den Bebauungsplan 31.10.02 übernommen. Eine weitergehende Untersuchung ist nicht erforderlich, da durch die Planung keine weiteren Zu- und/oder Abgangsverkehre erzeugt werden und die gewerblichen Nutzungen, wie sie derzeit vorzufinden sind, bestehen bleiben.

Voraussichtliche Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei einer Nichtdurchführung der Bebauungsplanung wird voraussichtlich die gewerbliche und verkehrliche Nutzung der Flächen beibehalten. Ein Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen ist auch langfristig nicht geplant und erschließungstechnisch nicht erforderlich. Der erforderliche Neubau des Werkstattgebäudes mit Büro- und Sozialtrakt seitens der LHG müsste an anderer Stelle im Stadtgebiet errichtet werden und ggf. andere, bislang unversiegelte Flächen in Anspruch nehmen.

b) Voraussichtliche Veränderungen bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung sind keine Veränderungen oder Beeinträchtigungen zu erwarten.

Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Vermeidungsmaßnahmen	Auswirkungen
- Übernahme der bestehenden immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans 31.10.01	- Schutz der umgebenden sensibleren Nutzungen gegenüber der gewerblichen Nutzung

c) Vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Immissionen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

6.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten zur Umsetzung des Vorhabens

Mit dem Bebauungsplan 31.10.02 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemäßen Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen innerhalb des Hafenstandortes geschaffen werden. Ziel ist die Anpassung und Aktualisierung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 31.10.01 aus dem Jahr 2004, um eine nachhaltige, wirtschaftliche und zugleich umweltgerechte Nutzung der vorhandenen Flächen zu gewährleisten.

Der bislang festgesetzte, jedoch nie realisierte Wendehammer im nördlichen Bereich wird aufgegeben. Damit entfällt die Möglichkeit einer vollständigen Versiegelung durch Straßenbau; die Fläche wird stattdessen als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt und kann somit flächensparender und bodenschonender entwickelt werden.

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen des Klima- und Ressourcenschutzes angepasst. Dazu gehören insbesondere Regelungen zur Begrünung von Dachflächen, zur Durchlässigkeit von Stellplätzen und Wegen sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien auf Dachflächen. Ziel ist es, den Energieverbrauch zu senken, die Regenwasserversickerung zu verbessern und die ökologische Qualität des Gewerbegebiets zu erhöhen.

Teile der Festsetzungen sind bereits heute Bestandteil des Bebauungsplans 31.10.01 und werden durch die in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 31.10.02 übernommen.

Aufgrund der nicht weiter erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche des Bebauungsplans 31.10.01 ist eine Überplanung als Gewerbegebietsfläche sinnvoll und zielführend. Eine Festsetzung als Grünfläche oder einer anderen Art der Nutzung würde das Planungsziel nicht abbilden und stellt daher keine umsetzbare Alternative dar.

6.5 Zusätzliche Angaben

6.5.1 Gutachten und sonstige Quellen umweltbezogener Informationen

Mit dem Bebauungsplan 31.10.02 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemäßen Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen innerhalb des Hafenstandortes geschaffen werden. Ziel ist die Anpassung und Aktualisierung der bisherigen Festsetzungen

des Bebauungsplans 31.10.01 aus dem Jahr 2004, um eine nachhaltige, wirtschaftliche und zugleich umweltgerechte Nutzung der vorhandenen Flächen zu gewährleisten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden keine neuen Gutachten erstellt. Es wurde auf die im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplans 31.10.01 erarbeiteten Gutachten und fachlichen Grundlagen zurückgegriffen, um vorhandene Erkenntnisse zur Gebietssituation und zu den relevanten Umweltbelangen zu berücksichtigen. Eine Aktualisierung wurde aufgrund der im Wesentlichen unveränderten Nutzung und Rahmenbedingungen nicht als erforderlich angesehen. Ergänzend wurden die erforderlichen Informationen den einschlägigen Umweltportalen und den verfügbaren amtlichen Datengrundlagen entnommen.

6.5.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen traten keine Schwierigkeiten auf. Sämtliche erforderlichen Informationen und Datengrundlagen standen in ausreichendem Umfang zur Verfügung, sodass die Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange ohne Einschränkungen erfolgen konnte.

6.5.3 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Ein Monitoring zur Überprüfung der Wirkungen der Planung auf die Umwelt ist nicht erforderlich, da keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die vorgesehenen Festsetzungen gewährleisten eine ausreichende Vermeidung und Minderung möglicher Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für unvorhersehbare Entwicklungen, die eine nachträgliche Beobachtung erforderlich machen würden.

6.6 Zusammenfassung des Umweltberichtes

a) Entwicklung der Schutzgüter bei Umsetzung der Planung

Mit dem Bebauungsplan 31.10.02 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemäßen Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen innerhalb des Hafenstandortes geschaffen werden. Ziel ist die Anpassung und Aktualisierung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 31.10.01 aus dem Jahr 2004, um eine nachhaltige, wirtschaftliche und zugleich umweltgerechte Nutzung der vorhandenen Flächen zu gewährleisten.

Der bislang festgesetzte, jedoch nie realisierte Wendehammer im nördlichen Bereich wird aufgegeben. Damit entfällt die Möglichkeit einer vollständigen Versiegelung durch Straßenbau; die Fläche wird stattdessen als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,7 festgesetzt und kann somit flächensparender und bodenschonender entwickelt werden.

Darüber hinaus werden die textlichen Festsetzungen an die aktuellen Anforderungen des Klima- und Ressourcenschutzes angepasst. Dazu gehören insbesondere Regelungen zur Begrünung von Dachflächen, zur Durchlässigkeit von Stellplätzen und Wegen sowie zur Nutzung erneuerbarer Energien auf Dachflächen. Ziel ist es, den Energieverbrauch zu senken, die Regenwasserversickerung zu verbessern und die ökologische Qualität des Gewerbegebiets zu erhöhen.

Folgende umweltrelevante Inhalte und Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans:

- Anpassung bestehender gewerblicher Bauflächen unter Berücksichtigung flächensparender Nutzung und des Schutzes der Bodenfunktionen,
- Reduzierung potenzieller Versiegelung durch den Entfall der bisher festgesetzten, nicht realisierten Straßenflächen,
- Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen,
- Festsetzungen zur Luft- und Wasserdurchlässigkeit von Stellplätzen und Wegeflächen,
- Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität im Gewerbegebiet,
- Nutzung erneuerbarer Energien (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) zur Minderung von CO₂-Emissionen,
- Sicherung der Entwässerung über naturnahe Versickerungsflächen,
- Festsetzungen zur Gliederung und Einfriedung von Stellplatzanlagen zur städtebaulichen und landschaftlichen Einbindung.

Teile der Festsetzungen sind bereits heute Bestandteil des Bebauungsplans 31.10.01 und werden durch die in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 31.10.02 übernommen.

Die Umsetzung des Bebauungsplans 31.10.02 führt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Das Plangebiet ist bereits heute überwiegend gewerblich genutzt, und die bestehenden Grünflächen sowie Baum- und Strauchpflanzungen werden erhalten.

Insgesamt gewährleisten die Festsetzungen des Bebauungsplans eine weitgehende Vermeidung und Minderung von Eingriffen in die Schutzgüter.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen dienen der gezielten Vermeidung und Minderung potenzieller nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter. Dazu gehören die Begrenzung der überbaubaren Flächen durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, die Herstellung von Stellplätzen, Wegen und Fahrradabstellanlagen in luft- und wasserdurchlässiger Bauweise sowie die Begrünung von Dachflächen mit standortgerechten Pflanzen. Zudem werden vorhandene Grünflächen und Gehölzbestände planungsrechtlich gesichert. Durch diese Vorgaben werden Eingriffe in Boden, Wasser, Pflanzen, Tiere, Klima und städtebauliche Grünstrukturen vermieden, negative Effekte reduziert und die ökologischen Funktionen der Flächen gesichert.

b) Zusammenfassende Übersicht erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen

Für alle untersuchten Schutzgüter werden keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen. Es sind keine Veränderungen, Beeinträchtigungen oder zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Die bestehenden Verhältnisse bleiben unverändert, und von der Planung gehen keine nachteiligen Effekte aus.

7.2 Wohnfolgebedarfe

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen. Es sind keine Veränderungen, Beeinträchtigungen oder zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Die bestehenden Verhältnisse bleiben unverändert, und von der Planung gehen keine nachteiligen Effekte aus.

7.3 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen. Es sind keine Veränderungen, Beeinträchtigungen oder zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Die bestehenden Verhältnisse bleiben unverändert, und von der Planung gehen keine nachteiligen Effekte aus.

7.4 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung beschränken sich darauf, dass die bisher im Bebauungsplan vorgesehene nördliche Verlängerung der Skandinavienallee in das Gewerbegebiet entfällt. Im Vergleich zur tatsächlichen gegenwärtigen Nutzung des Gebiets ergeben sich dadurch jedoch keine Veränderungen, die bestehende verkehrliche Situation bleibt unverändert.

7.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Die vorliegende Planung hat keine Auswirkungen. Es sind keine Veränderungen, Beeinträchtigungen oder zusätzlichen Belastungen zu erwarten. Die bestehenden Verhältnisse bleiben unverändert, und von der Planung gehen keine nachteiligen Effekte aus.

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel der Begründung verwiesen.

7.6.1 Auswirkungen auf Natur- und Landschaft

Die Umsetzung des Bebauungsplans führt zu keinen erheblichen Eingriffen in naturschutzrechtlich relevante Flächen oder Lebensräume. Bestehende Grünflächen, Baum- und Strauchbestände werden erhalten und fachgerecht gepflegt. Gezielte Begrünungsmaßnahmen, wie die extensive Dachbegrünung und die Pflanzung standortgerechter Bäume auf Stellplatzflächen, tragen zusätzlich dazu bei, mögliche Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere zu mindern. Durch diese Festsetzungen werden ökologische Funktionen gesichert und negative Auswirkungen auf die biologische Vielfalt weitgehend vermieden.

7.6.2 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Im Plangebiet sind keine Vorkommen streng geschützter Tierarten bekannt, und es sind keine Eingriffe in Habitaträume nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu erwarten. Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zur Begrünung, insbesondere die Pflanzung standortgerechter Bäume sowie die extensive Dachbegrünung, berücksichtigen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote. Damit wird sichergestellt, dass bestehende Lebensräume für Tiere

nicht beeinträchtigt werden und die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes eingehalten werden.

Der Bebauungsplan definiert zudem entsprechende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und Insekten durch die Verwendung von vogelfreundlichem Glas und Fledermaus- und Insektenfreundlicher Beleuchtung.

7.6.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Die Planung des Gewerbegebiets berücksichtigt die vorhandene Infrastruktur und die bereits bestehenden Erschließungsstrukturen. Durch die geringfügige Änderung der Straßenführung entstehen keine nennenswerten zusätzlichen Verkehrsbelastungen oder Neuversiegelungen.

Energetische Optimierungen oder Einflüsse auf das Kleinklima werden durch die Maßnahme nicht wesentlich verändert. Auch die Versorgungstechnik und die Topografie des Plangebiets bleiben in ihrem bisherigen Umfang unverändert.

Die geplante Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Festsetzungen zur Anpflanzungen von Bäumen, zur Dachbegrünung bilden neuen Bausteine des Bebauungsplans gegenüber dem Ursprungsplan und stellen wichtige Klimaschutz und -anpassungsmaßnahmen dar.

7.6.4 Berücksichtigung des Hochwasserschutzes

Im Plangebiet bestehen keine Hochwasserrisiken, da keine relevanten Gewässer oder Überschwemmungsflächen betroffen sind. Durch die geringfügige Änderung der Straßenführung und die geplante gewerbliche Nutzung entstehen keine zusätzlichen Gefährdungen für den Hochwasserschutz. Maßnahmen zur Hochwasserabwehr sind daher nicht erforderlich.

7.7 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die Durchführung des Bebauungsplans führt zu keinen Einschränkungen der aktuell ausgeübten oder zulässigen Nutzungen innerhalb des Plangebiets. Es entstehen keine konfliktträchtigen Nutzungsänderungen, und es sind keine entschädigungsrechtlichen Auswirkungen zu erwarten. Die geplante Anpassung der Straßenführung betrifft ausschließlich Flächen, die bisher nicht genutzt oder versiegelt wurden.

Die geplante Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Festsetzungen zur Anpflanzungen von Bäumen, zur Dachbegrünung bilden neuen Bausteine des Bebauungsplans gegenüber dem Ursprungsplan. Diese sind bei Neuplanungen zu berücksichtigen. Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen sind daher nicht zu erwarten.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans

Bodenordnung

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

9. Finanzielle Auswirkungen

9.1 Ausgaben (Kosten und Finanzierung)

Durch Aufstellung des Bebauungsplans entstehen für die Hansestadt Lübeck keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Beauftragung eines Planungsbüros sowie für ggfs. erforderliche Fachgutachten werden von der LHG getragen.

Für die Stadt entstehen durch die Umsetzung der Planung lediglich mittelbar Kosten für die dauerhafte Unterhaltung und Pflege der herzustellenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen. Diese sind jedoch bereits durch den Ursprungsbebauungsplan 31.10.01 begründet.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 20.01.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans 31.10.02 beschlossen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets im Bebauungsplan 31.10.02 kann aus der Flächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 13.12.2024 (GVOBl. 2024, 875, 928),

- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturenschutzgesetz - LNatSchG S-H) vom 24.02.2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 30.09.2024 (GVOBl. S. 734).

10.3 Fachgutachten

Mit dem Bebauungsplan 31.10.02 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur zeitgemäßen Weiterentwicklung bestehender Gewerbeflächen innerhalb des Hafenstandortes geschaffen werden. Ziel ist die Anpassung und Aktualisierung der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans 31.10.01 aus dem Jahr 2004, um eine nachhaltige, wirtschaftliche und zugleich umweltgerechte Nutzung der vorhandenen Flächen zu gewährleisten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurden keine neuen Gutachten erstellt. Es wurde auf die im Zuge des ursprünglichen Bebauungsplans 31.10.01 erarbeiteten Gutachten und fachlichen Grundlagen zurückgegriffen, um vorhandene Erkenntnisse zur Gebietssituation und zu den relevanten Umweltbelangen zu berücksichtigen. Eine Aktualisierung wurde aufgrund der im Wesentlichen unveränderten Nutzung und Rahmenbedingungen nicht als erforderlich angesehen. Ergänzend wurden die erforderlichen Informationen den einschlägigen Umweltportalen und den verfügbaren amtlichen Datengrundlagen entnommen.

Lübeck, den 04.05.2026

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.4 / MW

in Zusammenarbeit mit der
PROKOM Stadtplaner und Ingenieure GmbH