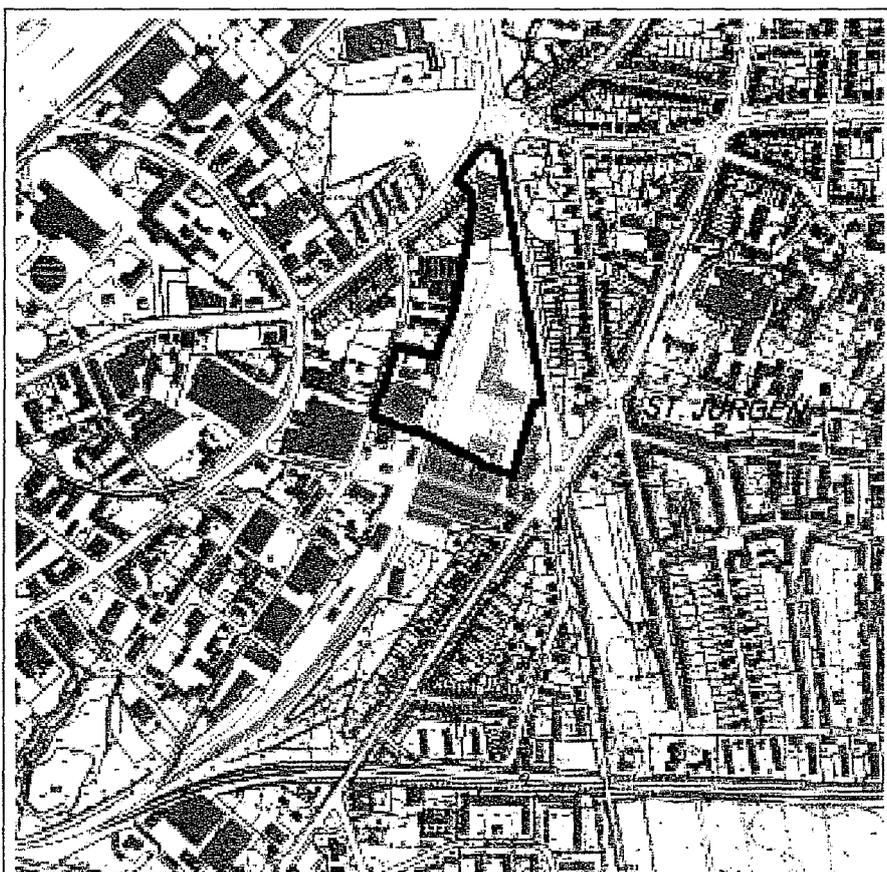


BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 02.76.00 - Berliner Straße -

Fassung vom 22.05.2006



Inhaltsverzeichnis

1. Städtebauliche Flächenwerte.....	3
2. Plangebiet.....	3
3. Städtebauliche Ausgangssituation.....	3
3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung.....	3
3.2 Entwicklung aus anderen Planungen.....	4
3.3 Bisherige Festsetzungen.....	4
4. Planungsgrundsätze.....	4
4.1 Ziel und Zweck der Planung.....	4
5. Inhalt der Planung.....	4
5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung.....	4
5.2 Verkehrserschließung.....	7
5.3 Parkplätze und Stellplätze.....	8
5.4 Grün- und Freiflächen.....	8
5.5 Ver- und Entsorgung.....	9
5.6 Bodenordnung.....	10
6. Kosten und Finanzierung.....	10

Anmerkung: Die Inhalte des Grünordnerischen Fachbeitrages sind zusammengefasst unter Punkt 5.4 sowie im Umweltbericht wiedergegeben.

1. Städtebauliche Flächenwerte

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,8 ha. Das gesamte Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe- ausgewiesen.

2. Plangebiet

Der Plangeltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen. Er wird im Norden durch den Berliner Platz, im Osten durch die Berliner Straße, im Süden durch ein ehemaliges Bahnausbesserungswerk und im Westen durch die Straße Kaninchenborn, bzw. durch Grundstücke entlang der Straße Kaninchenborn und der Geniner Straße begrenzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst folgende Flurstücke:

29/49, 67/3, 202/16, 202/17 (tlw.), 29/50, 75/24, 75/20, 75/57, 29/52, 29/30, 29/53, 29/54, 29/16, 29/58, 29/57, 29/56 und 29/55 aus der Flur 10, Gemarkung St. Jürgen.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet wurde ehemals für Bahnanlagen genutzt (Gleise, Rangierbahnhof, Reparaturwerkstätten). Im Plangebiet und auf den heutigen Straßentrassen verliefen Gleisstrecken zum historischen Bahnhof vor dem Holstentor. Im Zuge der Errichtung des neuen Hauptbahnhofes am heutigen Standort und der damit verbundenen Verlegung von Gleisstrecken wurden die Bahnanlagen für Straßenverbindungen umgenutzt, bzw. beseitigt. Bis 1960 wurde jedoch noch ein Bahnausbesserungswerk betrieben.

Seit den 50er Jahre ist entlang der Geniner Straße ein Gewerbegebiet entstanden, das sich sukzessive über die Straße Kaninchenborn sowie bis an die Berliner Straße heran entwickelt hat.

Bis vor wenigen Jahren bestand auf der heutigen Freifläche südlich des Berliner Platzes ein Autohaus, das abgerissen wurde. Seitdem ist an dieser Stelle eine das Ortsbild störende Brachfläche vorhanden. Daran anschließend wurde ein weiteres Autohaus angesiedelt, das heute noch besteht. Gebäudeteile des ehemaligen Bahnausbesserungswerkes, die im Plangebiet liegen, werden vom Theater der Hansestadt Lübeck als Probephöhne und Lagerräume genutzt. Die Nutzungen in den Gebäuden an der Straße Kaninchenborn sind vakant.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist gekennzeichnet durch Gewerbe, Wohnen, einen Hotelbetrieb und das Gebäude der Bundesagentur für Arbeit.

Die angrenzenden Straßen Berliner Straße nebst Berliner Platz und Geniner Straße sind in das Hauptverkehrsstraßennetz Lübecks eingebunden. Die Geniner Straße stellt eine Direktverbindung in Richtung des Autobahnanschlusses Lübeck-Genin an der A 20 dar. Die Berliner Straße wird im Zuge des Ausbaus der B 207 –neu- (Lübeck - geplanter Autobahnanschluss A 20) künftig eine noch deutlichere Verkehrsfunktion mit überörtlicher Bedeutung übernehmen. Bei der Straße Kaninchenborn handelt es sich um eine reine Gewerbegebietserschließungsstraße.

3.2 Entwicklungen aus anderen Planungen

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Schreiben vom 09.03.2006 mitgeteilt, dass Ziele der Raumordnung dem Planvorhaben nicht entgegenstehen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft

beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat sowie seiner 39. Änderung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche -Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe- und für das Flurstück 64/3 eine gemischte Baufläche dar.

Für den Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes besteht bis auf einen Teilbereich (siehe hierzu Pkt. 3.3) keine rechtsverbindliche Bauleitplanung in Form eines Bebauungsplanes.

3.3 Bisherige Festsetzungen

Für die Flurstücke 75/20, 75/24, 29/30 und 29/53 besteht der Bebauungsplan Nr. 02.70.04. -Geniner Straße / Hinter den Kirschkatzen-. Dieser Bebauungsplan ist ein so genannter „einfacher“ Bebauungsplan, der im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung regelt. Die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes treten nunmehr an die Stelle der bisherigen Festsetzungen.

4. Planungsgrundsätze

Ziel und Zweck der Planung

Die Bedeutung und Funktion der Berliner Straße und der daran angrenzenden Grundstücke als Stadteingangsbereich wird durch die Realisierung der B 207 -neu-, die den Hochschulstadtteil erschließt und den Anschluss an die A 20 herstellt, zukünftig zunehmen.

Deshalb wird eine städtebauliche Neuordnung entlang der Berliner Straße angestrebt.

Zweck des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Absicherung der beabsichtigten städtebaulichen Ordnung.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Nutzung

Es ist geplant, im Plangebiet vorwiegend Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugwerkstattbetriebe für verschiedene Marken anzusiedeln. Damit wird den in der

Kfz-Branche zunehmenden Agglomerationsbestrebungen Rechnung getragen, zumal diese an dem geplanten Standort städtebaulich geordnet realisiert werden können.

Durch die Planung wird eine bereits ehemals ausgeübte gewerbliche Nutzung südlich des Berliner Platzes bauleitplanerisch wieder aufgegriffen und die entsprechend vorhandene Nutzung (Autohaus) ergänzt.

Zwecks Umsetzung der Zielrichtung wird ein Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe- festgesetzt. Gegenüber einem „herkömmlichen“ Gewerbegebiet zeichnet sich das Sondergebiet durch seine spezifische Branchenausrichtung aus.

Über die „Kernnutzung“ hinaus sind weitere, dem Kfz-Gewerbe zuzuordnende Nutzungsarten zulässig (siehe Textziffer I /1). Diese dienen der Angebotsabrundung am Standort und beziehen sich auf Dienstleistungsangebote und Verkaufsmöglichkeiten „rund um das Kraftfahrzeug“ sowie auf eine attraktive Angebotsausstattung des

Plangebietes für Kunden und Besucher. Denkbar sind u. a. Läden für Zubehör und Tuning, Autovermietungsagenturen, Niederlassungen von technischen Überwachungsorganisationen, Büros für Kfz-Sachverständige, Restaurantbetriebe usw. Lagerhäuser und -plätze, Anlagen für Anlagen und Büros sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen können ebenfalls etabliert werden, müssen allerdings den Betrieben direkt zugeordnet sein.

Im Baufeld 1 sind darüber hinaus Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig. Diese zusätzliche Nutzungsmöglichkeit wird vor dem Hintergrund eingeräumt, dass ein stadtbildprägendes Gebäude errichtet werden soll und der Standort Berliner Platz auch für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude besonders geeignet ist.

Bebauung und Gestaltung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Höhe der baulichen Anlagen (hier: Firsthöhe/ Oberkante) bestimmt.

Die festgesetzte GRZ von 0,8 orientiert sich an der gewerblichen Nutzungsausrichtung für das Plangebiet.

Die GRZ kann i. V. m. Stellplätzen, Nebenanlagen usw. bis zu einer GRZ von 0,95 überschritten werden (siehe Textziffer I / 2.1). Der besondere städtebauliche Grund für diese abweichende Bestimmung liegt bei den spezifischen Standortbedingungen, die sich durch einen sehr hohen Bedarf an überbaubarer Fläche (insbesondere auch für die Präsentations- und Abstellflächen) auf beengten Grundstücksstrukturen auszeichnen. In der Abwägung wird der verdichteten Innenentwicklung Vorrang vor einer neuen, flächenintensiven Erschließung auf unerschlossenen Flächen eingeräumt.

Das gestalterische Prinzip für die Gestaltung des Straßenraumes entlang der Berliner Straße geht von einer baulichen Straßenrandfassung aus. Diese muss gem. Textziffer II / 1.1 in Form einer Baukörper überspannenden Rahmenkonstruktion (so genanntes Leitdach) entlang der festgesetzten Baulinie umgesetzt werden.

Unter der Rahmenkonstruktion sollen einzelne, markenspezifische Gebäude errichtet werden können.

Für die Rahmenkonstruktion gilt ein Mindestmaß für die Oberkante von 8,50 m und ein Höchstmaß von 10 m (siehe Textziffer I / 2.2).

Optional soll das Leitdach auch weiter in Richtung Kronsforders Allee entwickelt werden. Aufgrund der Bestands- und Grundstückssituation wird jedoch im südlichen Plangebiet keine Baulinienfestsetzung getroffen.

Es ist davon auszugehen, dass die Höhenentwicklung der Gebäude im Baufeld 2 wegen der unterschiedlichen Funktionsansprüche an die einzelnen Gebäude sowie aufgrund der markenspezifischen Gebäudeformen variiert. Dieses gilt auch für Gebäude oder Gebäudeteile unterhalb der Baukörper überspannenden Rahmenkonstruktion. Insofern fügt die Rahmenkonstruktion die unterschiedlichen Baukörper entlang der Berliner Straße gestalterisch zusammen.

Die Gebäude im Baufeld 2 sollen die Baukörper überspannende Rahmenkonstruktion nicht überragen oder unterbrechen. Deshalb liegt das festgesetzte Höchstmaß für die Firsthöhe / Oberkante von 8 m unterhalb des Mindestmaßes der Baukörper überspannende Rahmenkonstruktion. Im Baufeld 1 ist aufgrund des festgesetzten Höchstmaßes für die Firsthöhe / Oberkante von 25 m ein architektonisch-gestalterischer Übergang zu realisieren, der eine An- bzw. Einbindung des Leitdaches berücksichtigt.

Die Bebauung an der Straße Kaninchenborn kann höher ausfallen, da das Gelände hier abfällt. Es ist eine gewerbebehallengerechte Gebäudehöhe bestimmt worden (12 m als Höchstmaß), die an das Bestandsgebäude angelehnt ist.

Ein besonderes Augenmerk soll auch auf den städtebaulich bedeutenden Bereich am Berliner Platz gelegt werden. In diesem „Auftaktbereich“ soll ein stadtbildprägendes Gebäude errichtet werden. Deshalb wird ein entsprechendes Höchstmaß für die Firsthöhe / Oberkante festgesetzt (25 m). Diese Festsetzung zielt auf die Erreichung bestimmter Gestaltungsabsichten ab.

Im Rahmen einer künftigen baulichen Neuordnung im Kreuzungsbereich Berliner Straße / Kronsfordter Allee, die durch einen gesonderten Bebauungsplan zu regeln ist, sollte auch hier ein „Auftakt“ durch eine entsprechende Gebäudekubatur verdeutlicht werden. Die vorhandene Bebauung ist hierfür in der Höhenentwicklung nicht ausreichend dimensioniert.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die festgesetzten Höchstmaße der Firsthöhen / Oberkanten nicht überragen.

Mit der o. g. örtlichen Bauvorschrift sollen das Ortsbild störende Werbeanlagen im Stadtbild verhindert werden.

Bei den Höhenfestsetzungen gilt als Bezugspunkt die vor Durchführung des Bauvorhabens vorhandene Fahrbahnoberkante öffentlicher Straßen in der Fahrbahnmitte, wobei jeweils der geringste Abstand zwischen der Fahrbahnmitte und dem Bauvorhaben zugrunde zu legen ist. Da der Bereich an der Straße Kaninchenborn topografisch tiefer liegt, werden die Höhenfestsetzungen zudem den maßgebenden Straßen zugeordnet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Die Baulinie parallel zur Berliner Straße gilt nur für die geplante Baukörper überspannende Rahmenkonstruktion; die straßenseitige Rahmenkante muss demzufolge mit der Baulinie konform sein.

Ein geringfügiges Vor- und Zurücktreten um 0,5 m ist zulässig, um eine gewisse Variabilität bei der Umsetzung der Planung zu gewährleisten.

Gebädefassaden von Gebäuden und Gebäudeteilen unterhalb der Baukörper überspannenden Rahmenkonstruktion dürfen wegen der unterschiedlichen Funktionsansprüche an die einzelnen Gebäude sowie aufgrund der markenspezifischen Gebäudeformen hinter die Baulinie zurücktreten.

Gebäude oder Gebäudeteile, die der Ausstellung von Neufahrzeugen dienen, dürfen 6 m hinter die Baulinie zurücktreten. Damit rücken die „repräsentativen“ Gebäude / Gebäudeteile in den Vordergrund. Gebäude oder Gebäudeteile, die der Unterbringung der sonstigen zulässigen Nutzungsarten dienen, dürfen hingegen bis zu 25 m zurücktreten. Damit können beispielsweise Werkstattgebäude im Straßen abgewandten Bereich errichtet werden.

Die Baulinie mündet am Berliner Platz in eine Baugrenze, um für die Umsetzung des „Kopfbaus“ einen gestalterischen Spielraum zu belassen. Vorgesehen ist eine zum Berliner Platz hin kreisförmige Gebäudeform, die dem entsprechenden Standort und der gestalterischen Zielsetzung gerecht wird.

Im südlichen und westlichen Plangebiet sind Baugrenzen „offen“ gelassen worden. Die Grenze des Plangeltungsbereiches stellt hier zugleich die „Grenze“ der überbaubaren Grundstücksfläche dar. Diese Darstellungsform symbolisiert die Zielsetzung, dass eine

vorgesehene Neubebauung auch über das Plangebiet hinaus fortgeführt werden kann / soll, wenn künftig entsprechende Zugriffsmöglichkeiten auf die angrenzenden Flurstücke entstehen sollten.

Im westlichen Plangebiet wird damit eine Verbindungsmöglichkeit zum Flurstück 68/19 angedeutet, die, wenn dieses gewerbliche Flurstück in die Nutzungskonzeption des Gebietes für das Kraftfahrzeuggewerbe einbezogen wird, entsprechend vollzogen werden kann.

Im südlichen Plangebiet wird die Intention verfolgt, die o. g. bauliche Straßenrandfassung entlang der Berliner Straße später einmal fortzuführen und darüber hinaus auch hier eine bauliche Verbindung zum Flurstück 29/35 zu ermöglichen.

Bauordnungsrechtliche Abstandregelungen bleiben hiervon unberührt. Sie gelten ungeachtet der o. g. „offenen“ Darstellung. Die „offene“ Festsetzungsform bedeutet, dass Gebäude mit einem Abstand errichtet werden können oder dass ein Heranbauen an die Grenze gestattet werden darf, wenn landesrechtliche Bestimmungen nicht entgegenstehen.

5.2 Verkehrserschließung

Die Erschließung / Erreichbarkeit des Plangebietes ist über die umliegenden Straßen gesichert. Über die Straße Kaninchenborn ist eine rückwärtige Erschließung, insbesondere für den gewerblichen Verkehr, umsetzbar. Störende Anlieferungen über die Berliner Straße können so vermieden werden.

Die städtebauliche Intention, entlang der Berliner Straße eine bauliche Straßenrandfassung zu entwickeln und darüber hinaus am Berliner Platz ein stadtbildprägendes Gebäude zu errichten, erfordert Ein-/Ausfahrten an bestimmten Stellen, um die Anbindung der möglichen Baugrundstücken sicherstellen zu können. Andernfalls wäre das stadtgestalterische Prinzip in seiner konsequenten Art nicht zu realisieren.

Die innere Erschließung hängt von der künftigen Standortverteilung der einzelnen Betriebe ab. Geplant ist eine private, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsachse im rückwärtigen Bereich der straßenparallelen Bebauung, die alle Betriebsstandorte verbindet.

Zwecks Gewährleistung verkehrssicherer Abläufe im Plangebiet und für den Kundenverkehr werden Querverbindungen in Richtung Berliner Straße erforderlich. Die erste Ein-/Ausfahrt aus Richtung Berliner Platz wird rd. 75 m vom Platz entfernt bestimmt. Dafür entfällt künftig eine genehmigte Ein-/Ausfahrt, die nur rd. 40 m vom Platz entfernt liegt. Aufgrund der örtlichen Situation kommt für diese Ein-/Ausfahrt nur ein „rechts rein / rechts raus“ in Frage. Eine entsprechende Festsetzung ist in den textlichen Festsetzungen getroffen worden.

In Richtung Kronsfordter Allee werden darüber hinaus 3 weitere Ein-/Ausfahrten festgesetzt, die bereits genehmigt sind.

Im Zuge des Ausbaus der B 207 –neu- wird die Berliner Straße noch eine zunehmende Verkehrsfunktion von überörtlicher Bedeutung wahrnehmen. Gem. einem Trendszenario im Verkehrsentwicklungsplan der Hansestadt Lübeck ist ein Verkehrsaufkommen von rd. 18.000 bis 18.400 Kfz/24h bis 2010 für die Berliner Straße prognostiziert.

Der Straßenraum der Berliner Straße ist bereits mit dem Bebauungsplan Nr. 02.68.00 –Berliner Straße- überplant worden. Dieser Bebauungsplan sieht eine Straßenraumbreite

von insgesamt 24 m vor, wobei eine Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf der östlichen Seite der Berliner Straße vorgesehen ist. Ausgenommen hiervon ist lediglich das Grundstück des vorhandenen Hotelstandortes am Berliner Platz. Angesichts dieser planungsrechtlich ausgewiesenen Straßenraumbreite stehen fahrspurbezogene Ausbaumöglichkeiten i. V. m. der Verlegung des östlichen Radweges zur Verfügung.

An der Geniner Straße wird ebenfalls eine Ein-/Ausfahrt festgesetzt. Aufgrund der örtlichen Situation kommt auch für diese Ein-/Ausfahrt nur ein „rechts rein / rechts raus“ in Frage. Eine entsprechende Festsetzung ist in den textlichen Festsetzungen getroffen worden.

Bei Umsetzung der Zu-/Ausfahrt sind die örtlichen Gegebenheiten (vorhandener Parkplatzstreifen, Querung Fuß- und Radweg, mögliche Schleichverkehre zwecks Umfahrung des Berliner Platzes) zu berücksichtigen. Hier werden entsprechende Maßnahmen zur Sicherung und Ordnung im Rahmen der Umsetzung des B-Planes zu treffen sein.

In der Planzeichnung ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, da hier der Verkehrsablauf am Berliner Platz Vorrang hat. Der ausgewiesene Bereich begründet sich durch seine Lage im staugefährdeten Zufahrtbereich der Geniner Straße zum Berliner Platz, bzw. aus Leistungsfähigkeitsgründen (Ausfahrt Berliner Platz in die Berliner Straße).

Die öffentlichen, straßenparallelen Geh- und Radwege bleiben erhalten. Bei der Umsetzung der Planung ist auf die Querungspunkte ein besonderes Augenmerk zu legen.

Das Plangebiet ist über Haltestellen des städtischen Linienbusverkehrs an den ÖPNV angebunden. Es befinden sich Haltestellen an der Geniner Straße und an der Kronsfordter Allee.

Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

5.3 Parkplätze und Stellplätze

Private Stellplätze und Kundenparkplätze sind im Rahmen der Bauanträge nachzuweisen.

Zwecks Kompensierung des ungünstigen Grundstückszuschnitts im Bereich des Berliner Platzes werden voraussichtlich auch Gemeinschaftsstellplatzanlagen erforderlich. Durch den Abriss des Bürogebäudes auf dem Flurstück 75/20 kann zusammen mit den Flurstücken 75/24, 29/30 und 29/53 (tlw.) eine Fläche entstehen, die dem ruhenden Verkehr dient. Hier wäre auch der Bau einer Parkpalette möglich.

Öffentliche Parkplätze sind im Plangebiet nicht vorgesehen, da die privaten Stellplatzanlagen den ruhenden Verkehr abdecken werden.

5.4 Grün- und Freiflächen

Das Plangebiet liegt im städtisch besiedelten Raum. Es ist im Bereich der vorhandenen Baustrukturen komplett anthropogen, d. h. durch den Menschen beeinflusst und zeichnet sich durch einen hohen Versiegelungsgrad der vorhandenen Flächen aus.

Zwischen dem Gehweg und möglichen privaten Erschließungsflächen (Fahrwege und Stellplätze) ist entlang der Berliner Straße, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, eine mindestens 0,50 m breite Fläche gärtnerisch zu begrünen und von Versiegelung

frei zu halten. Diese dient außerdem als Abgrenzung sowie als „Schutzabstand“ gegenüber dem öffentlichen Gehweg.

Unter einer zu erhaltenden Baumreihe aus Mehlbeeren auf der Böschung zwischen dem bestehenden Autohaus und den Flächen an der Straße Kaninchenborn ist ein bereits bestehender 3,50 m breiter und ca. 90 m langer Pflanzstreifen als Magerstandort zu entwickeln. Westlich an die Fläche angrenzend befindet sich am Fuß der Böschung das Flurstück 29/52, das ebenfalls für einen Magerstandort zur Verfügung steht. Die Fläche ist ca. 40 m lang und 6 m breit. Auf der Fläche befindet sich momentan ein Brombeergebüsch, das entfernt werden muss, um einen nährstoffarmen Standort für Ruderalgesellschaften zu entwickeln. Ein weiterer Magerstandort ist in einer nördlich an den Baumstreifen angrenzenden „Nische“ zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verspringt an dieser Stelle auf einer Länge von ca. 25 m um ungefähr 5 m. Es handelt sich momentan um eine offene Fläche, die an den Rändern Brombeergebüsch aufweist. Das Gebüsch ist zu entfernen, so dass auf der gesamten Fläche ebenfalls trockene Ruderalgesellschaften auf Magersubstrat entwickelt werden können.

5.5 Ver- und Entsorgung

Eine gesicherte Ver- und Entsorgung ist aufgrund vorhandener Netze der Ver- und Entsorgungsträger gegeben und weiterhin umsetzbar. Die Ver- und Entsorgung der möglichen baulichen Entwicklungen wird durch den Anschluss an diese Netze auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt. Für die jeweiligen Anschlüsse gelten die satzungsrechtlichen Vorgaben der Hansestadt Lübeck und der Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Die Trinkwasser-, Strom-, und Gasversorgung sowie die Abwasser- und Abfallentsorgung erfolgt über die entsprechenden Ver- und Entsorgungsbetriebe.

Telekommunikationsanschlüsse erfolgen über das Angebot örtlicher Anbieter.

Eine vorhandene Trafostation an der Geniner Straße wird bestandsorientiert festgesetzt.

Im Bereich Berliner Platz / Geniner Straße befinden sich Leitungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung. Betroffene Leitungen sollen umgelegt werden, um in diesem städtebaulich bedeutenden Bereich am Berliner Platz ein stadtbildprägendes Gebäude errichten zu können. Zwecks planungsrechtlicher Sicherung der Leitungstrasse ist ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgelegt. Die Leitungen sollen grundbuchlich gesichert werden.

Im Plangebiet liegt zudem eine grundstücksbezogene Entwässerungsleitung. Hierzu teilte die Energie- und Wasser Lübeck GmbH folgendes mit (Mail-Nachricht an Bereich Stadtplanung vom 15.05.2006):

„Im Zusammenhang mit dem Bau des Autohauses BMW wurde die alte Entwässerungsleitung DN 400 bereits umgelegt und an den Kanal in der Berliner Straße angeschlossen. An diesen Kanal angeschlossen sind (...) das Theater Lübeck sowie das COOP-Grundstück. Im Zusammenhang mit der Trennung der Entwässerung in der Kronsfordter Allee und Berliner Straße, die zur Zeit in der Ausschreibungsphase sind, soll auch die Entwässerung auf den beiden oben genannten Grundstücken neu geordnet werden. Mit dieser Neuordnung kann die alte vorhandene Leitung außer Betrieb genommen werden. Daher sahen die Entsorgungsbetriebe keine Veranlassung die Leitungsrechte dauerhaft zu sichern, und im Bebauungsplan festzusetzen.“

Die Leitungssicherung ist im Zusammenhang mit der geplanten Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das ehemalige DB-Ausbesserungswerk zu betrachten.

Die Löschwasserversorgung ist und wird im ausreichenden Maße über die Wasserversorgung i. V. m. Hydranten zur Löschwasserentnahme sichergestellt. Der Löschwasserbedarf sowie die erforderlichen Hydrantenabstände sind nach den DVGW-Richtlinien W 405 und W 331 vorzusehen.

Darüber hinaus sind betriebsinterne Feuerlöscheinrichtungen auf der Grundlage geltender Rechtsvorschriften und Baunormen sicherzustellen.

Die Zufahrten auf den privaten Grundstücken für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen zudem den Anforderungen der Landesbauordnung und der geltenden DIN-Norm genügen.

Im Generalentwässerungsplan der Hansestadt Lübeck ist in der Prognose das Plangebiet mit einem Abflussbeiwert von 0,7 veranschlagt.

Das anfallende Niederschlagswasser darf demnach zu 70 % direkt abgeführt werden. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten oder zu versickern. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die Rückhaltung soll bewirken, dass das angefallene Niederschlagswasser zeitversetzt in das Kanalnetz abgegeben wird. Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser oder das vorbehandelte Niederschlagswasser von versiegelten Freiflächen kann auch zur Versickerung gebracht werden, wobei in jedem Fall der Schutz des Grundwassers gewährleistet sein muss.

Auf den Flurstücken 29/49 und 29/50 befindet sich ein RW-Kanal (DN 400), der als Anschlusskanal für die geplanten Vorhaben genutzt werden kann. Auf den Flurstücken 202/16 und 202/17 befindet sich zudem eine Schmutzwasserleitung (DN 250), die ebenfalls als Anschlussleitung für die geplanten Vorhaben genutzt werden kann.

Unmittelbar entlang des Plangeltungsbereiches am Berliner Platz und der Berliner Straße verlaufen Breitbandkommunikationskabel im öffentlichen Straßenraum, die bei der Bauausführung von Erschließungsmaßnahmen (z. B. Zu-/ Abfahrten) zu berücksichtigen sind.

5.6 Bodenordnung

Bodenordnungen sind auf freiwilliger Basis durchzuführen.

Im Bereich Berliner Platz werden gewidmete Straßenverkehrsflächen (Flurstück 29/50) zugunsten eines möglichen Baugrundstücks überplant. Der Bebauungsplan bereitet eine Entwidmung von Teilflächen vor. Lediglich der Rad- und Gehwegbereich entlang der Geniner Straße bleibt als gewidmete Straßenverkehrsfläche erhalten.

6. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen keine Kosten für die öffentliche Hand.

Im Rahmen erforderlich werdender Leitungsverlegungen gilt das Verursacherprinzip.

Lübeck, den 22.05.2006

Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Dörnen GmbH,
in Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung



Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Bereich Stadtplanung
Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F. Boden'.

Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

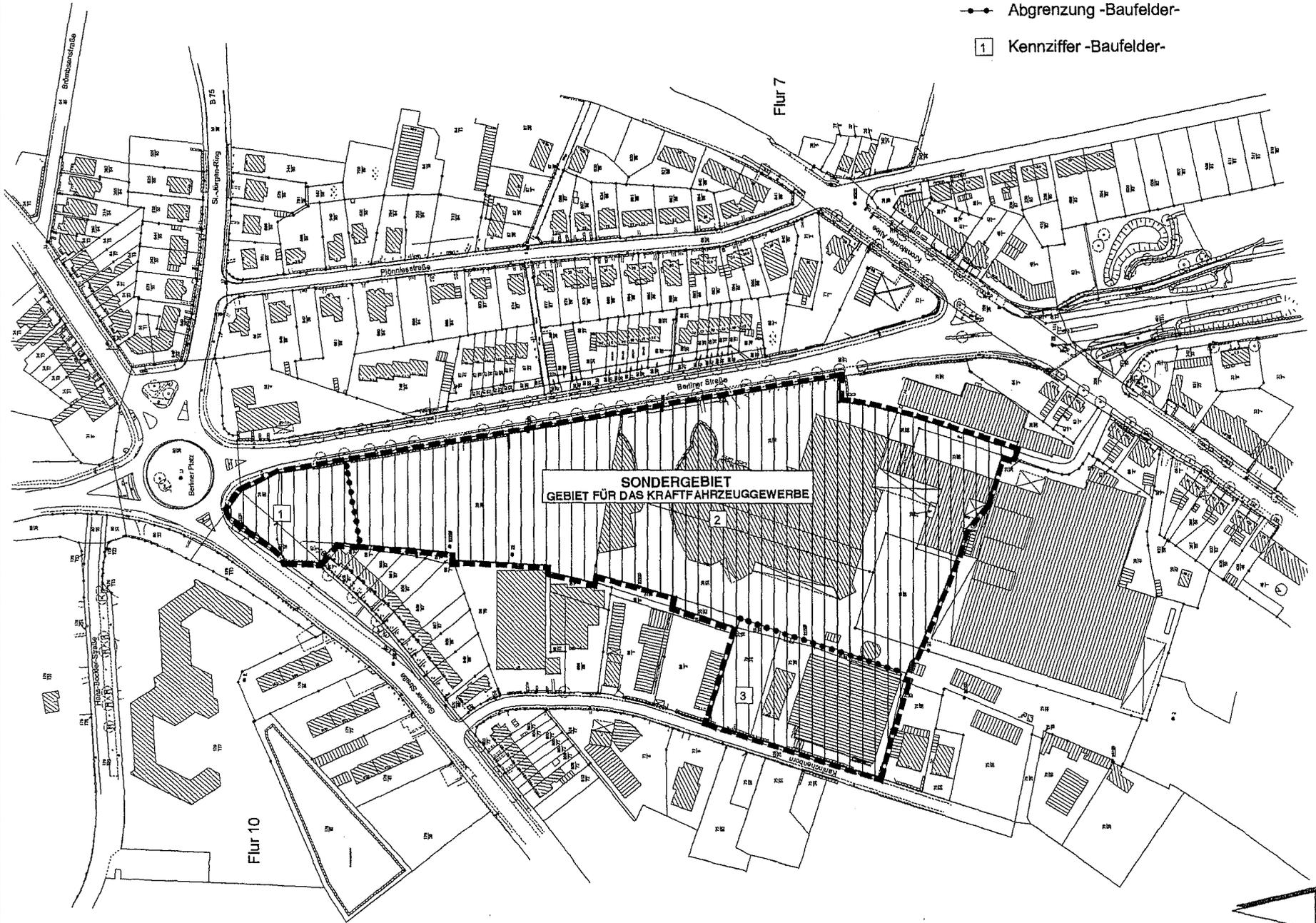
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Schnabel'.

Herbert Schnabel

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 02.76.00 Berliner Straße

Legende

-  Sonstiges Sondergebiet
-  Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe
-  Abgrenzung -Baufelder-
-  Kennziffer -Baufelder-

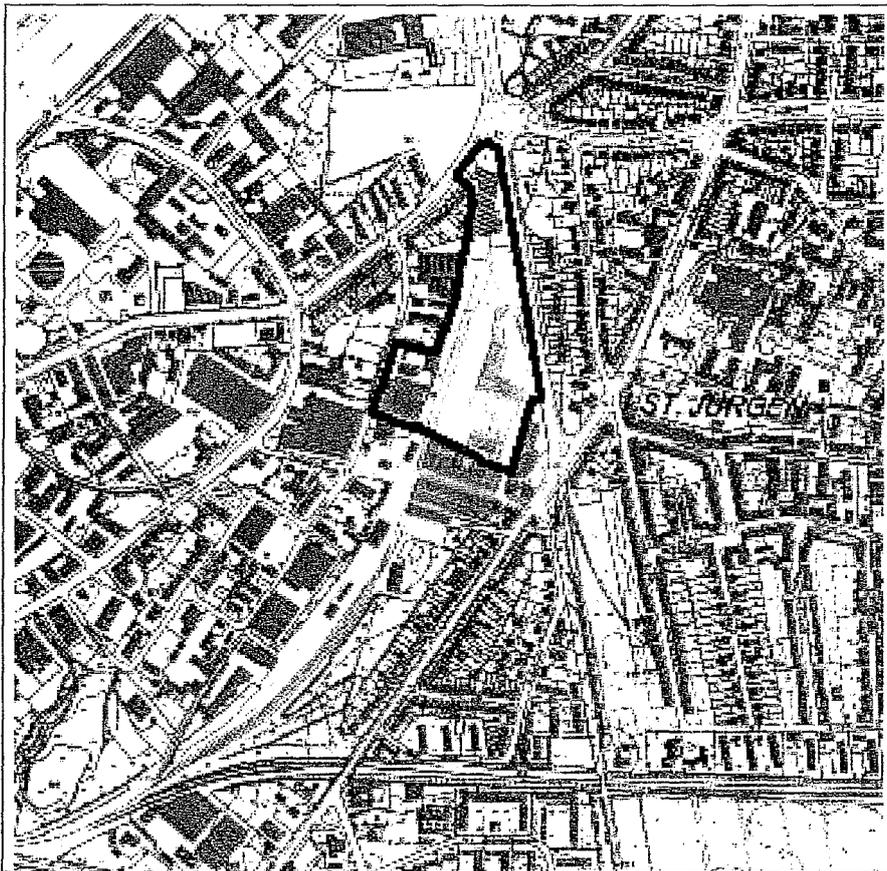


UMWELTBERICHT

(§ 2a BauGB)

als gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan 02.76.00 - Berliner Straße -

Fassung vom 22.05.2006



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1.	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	3
1.2.	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung	3
2.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	
2.1.	Schutzgut Mensch	5
2.2.	Schutzgut Pflanzen und Tiere	6
2.3.	Schutzgut Boden	9
2.4.	Schutzgut Wasser	10
2.5.	Schutzgut Luft und Klima	11
2.6.	Schutzgut Landschaft	12
2.7.	Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter ... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
2.8.	Wechselwirkungen	12
2.9.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands.....	13
2.10.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	14
2.11.	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	16
3.	Zusätzliche Angaben	
3.1.	Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten	16
3.2.	Maßnahmen zur Überwachung	17
3.3.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17

1. Einleitung

1.1. Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Plangeltungsbereich liegt im Stadtteil St. Jürgen. Er wird im Norden durch den Berliner Platz, im Osten durch die Berliner Straße, im Süden durch ein ehemaliges Bahnausbesserungswerk und im Westen durch die Straße Kaninchenborn, bzw. durch Grundstücke entlang der Straße Kaninchenborn und der Geniner Straße begrenzt.

Die Bedeutung und Funktion der Berliner Straße und der daran angrenzenden Grundstücke als Stadteingangsbereich wird durch die Realisierung der B 207 –neu-, die den Hochschulstadtteil erschließt und den Anschluss an die A 20 herstellt, zukünftig zunehmen.

Deshalb wird eine städtebauliche Neuordnung entlang der Berliner Straße angestrebt.

Es ist geplant, im Plangebiet vorwiegend Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugwerkstattbetriebe für verschiedene Marken anzusiedeln. Damit wird den in der Kfz-Branche zunehmenden Agglomerationsbestrebungen Rechnung getragen, zumal diese an dem geplanten Standort städtebaulich geordnet realisiert werden können.

Durch die Planung wird u. a. eine bereits ehemals ausgeübte gewerbliche Nutzung südlich des Berliner Platzes bauleitplanerisch wieder aufgegriffen und die entsprechend vorhandene Nutzung (Autohaus) ergänzt.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 5,8 ha.

Das gesamte Plangebiet ist als Sonstiges Sondergebiet -Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe- ausgewiesen.

1.2. Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Der Bebauungsplan entwickelt sich auch aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat sowie seiner 39. Änderung.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine Sonderbaufläche -Großflächiger Einzelhandel und Gewerbe- dar. Es werden somit nur Bauflächen dargestellt.

Der Bebauungsplan schafft die rechtsverbindliche Grundlage für die Errichtung von baulichen Anlagen und Erschließungsflächen in derzeit un bebauten Bereichen sowie baulichen Ergänzungen in bereits bebauten und versiegelten Bereichen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in der Abwägung zu berücksichtigen.

Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

“Unabhängig von der Eingriffsregelung sind u. a. folgende naturschutzfachliche Belange und Regelungen zu berücksichtigen:

- Artenschutz § 42 BNatSchG
- Gesetzlich geschützte Biotop §15a/b LNatSchG
- Baumschutzsatzung

Besonders zu beachten ist die Beeinträchtigung national besonders und streng geschützter Arten. Die zentralen Vorschriften des Artenschutzes finden sich im § 42 BNatSchG. Im Falle einer Tötung besonders und streng geschützter Arten oder einer Beschädigung oder Zerstörung ihrer Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG einzuholen. Danach kann von den Verboten des § 42 BNatSchG eine Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschriften im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde (...) oder zu einer nicht gewollten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft oder überwiegende Gründe des Gemeinwohls die Befreiung erfordern.

Die Ausnahmetatbestände müssen allerdings mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar sein. Daher kann die Befreiung mit Auflagen und Bedingungen versehen werden. Zuständig für die Befreiung ist das Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) in Flintbek.

Damit unter Beachtung der oben formulierten Ausnahmetatbestände eine Befreiung grundsätzlich erteilt werden kann, empfiehlt das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume das „Hineinplanen in eine Befreiung“. Dies bedeutet, dass die Planung die naturschutzfachlichen Maßnahmen darstellt, die dazu führen dürften, dass die Ausnahmetatbestände mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren sind, so dass der Genehmigungsbehörde die Erteilung einer Befreiung erleichtert wird.

Neben den national besonders und streng geschützten Arten ist das Europarecht zu berücksichtigen. Von europäischer Relevanz sind alle europäischen Vogelarten. Nach der EU-Vogelschutzrichtlinie gibt es keine realistische Befreiungsmöglichkeit von den dort aufgeführten Verboten im Falle der Betroffenheit einer europäischen Vogelart. Allerdings beinhalten die Verbote der EU-Vogelschutzrichtlinie nur die Zerstörung oder Beschädigung von Eiern und Nestern sowie Störungen während der Brut- und Aufzuchtzeit. Bei Eingriffen, die außerhalb der Brutzeit stattfinden, ist nach derzeitiger Auffassung eine Befreiung von den Verboten des § 42 BNatSchG nur erforderlich, wenn der wirksame Ersatz betroffener Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nicht ort- und zeitnah möglich ist.“¹

Die o. g. Belange wurden einer faunistischen Potenzialbewertung sowie artenschutzrechtliche Prüfung nach § 42 Abs. 1 BNatSchG unterzogen und bei der Planung berücksichtigt.

Durch die Planung werden potenzielle Schallquellen hinzukommen. Ein ausreichender Schallschutz, als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse, erfordert eine sachgerechte Konkretisierung dieses Ziels in der Bauleitplanung und zwar auf der Grundlage immissionsschutzrechtlicher Vorgaben (DIN 18005 [1; 2], TA Lärm, RLS-90, DIN 4109).

Die Belange des Schallschutzes wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet und bei der Planung berücksichtigt. Die vorliegende

¹ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag / Landschaftsarchitekt ter Balk / Lübeck 2006

Untersuchung baut auf einem Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes mit Stand vom Januar 2006 auf. Im Laufe des Verfahrens wurde der Plangeltungsbereich reduziert. Diese Änderung berührt nicht die inhaltlichen Aussagen der Untersuchung.

Die ehemalige Nutzung des Geländes durch die Bahn sowie anschließender gewerblicher Nutzungen lässt Altlasten vermuten. In diesem Zusammenhang ist die Bundes-Bodenschutz- und AltlastenVO zu berücksichtigen. Das Plangebiet wurde bereits untersucht und bewertet. Der Untersuchung und Bewertung liegen historisch-deskriptive Erfassungen und Gefährdungsabschätzungen zugrunde.

„Im Generalentwässerungsplan der Hansestadt Lübeck ist in der Prognose das Plangebiet mit einem Abflussbeiwert von 0,7 veranschlagt.“² Dieser Wert wird bei der Planung berücksichtigt.

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Schutzgut Mensch

Bezüglich des Schutzgutes Mensch ist der Schutz vor Lärmimmissionen eine vorrangige Aufgabe zur Sicherung gesunder Lebensverhältnisse.

Hinsichtlich der vorliegenden Planung sind Vorbelastungen zu berücksichtigen.

„Das Plangebiet ist der Geräuscheinwirkung des Straßenverkehrs auf den benachbarten Straßen und der Geräuscheinwirkung benachbarter Gewerbeflächen ausgesetzt.

Geräuschemissionen durch gewerbliche Aktivitäten innerhalb des Bebauungsplangebietes führen zu Geräuschimmissionen in der Wohnnachbarschaft.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen erfolgt für die Wohnnachbarschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches nach DIN 18005 [1; 2].“³

„Nach Auskunft des Fachbereiches Stadtplanung der Hansestadt Lübeck sind die dem B-Plangebiet benachbarte Wohnbebauung zwischen Berliner Straße und Plöniesstraße sowie die Gebäude Kronsforders Allee 79 bis 97 a als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die Gebäude Kronsforders Allee 72 bis 84 a befinden sich in einem als Mischgebiet ausgewiesenen Bereich. Für die Gebäude zwischen der Geniner Straße und den Gewerbeflächen am Kaninchenborn (Geniner Straße 47 bis 105) besteht derzeit keine rechtsgültige Ausweisung. Nach Ansicht des Fachbereiches Stadtplanung ist von einer Schutzbedürftigkeit entsprechend Mischgebiet auszugehen. Für die an das B-Plangebiet grenzenden Gewerbeflächen besteht eine Ausweisung als Sondergebiete „Großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe“ (4. Änderung Bebauungsplan Nr. 02.70.04 Geniner Str./Hinter den Kirschkatzen).“⁴

„Für die dem B-Plangebiet benachbarten Gewerbeflächen am Kaninchenborn und die Fläche der ehemaligen Bahn-Reparaturwerkstatt existieren keine Festsetzungen zur Emissionsbegrenzung.

In der vorliegenden Untersuchung wird für die durch diese Gewerbeflächen verursachte Vorbelastung davon ausgegangen, dass die Orientierungswerte für Gewerbelärm in der Wohnnachbarschaft dieser Flächen ausgeschöpft, aber nicht überschritten werden.“⁵

² Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe Lübeck / Schreiben vom 20.02.2006

³ aus: Schalltechnische Untersuchung / Dipl.-Ing. Knut Rasch / Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger der IHK zu Lübeck für Lärmimmissionen und Prognosen für Luftimmissionen / Lübeck 2006

⁴ aus: Schalltechnische Untersuchung / a. a. O.

⁵ aus: Schalltechnische Untersuchung / a. a. O.

„Die bestehenden Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel und das geplante Sondergebiet -Gebiet für das Kraftfahrzeuggewerbe- werden hinsichtlich ihrer Schutzbedürftigkeit wie Gewerbegebiete (GE) eingestuft.“⁶

„Das Plangebiet ist von den Verkehrsgeräuschemissionen des Straßenverkehrs auf der Geniner Straße, dem Berliner Platz, der Berliner Straße, der Berliner Allee, der Possehlstraße, dem St. Jürgenring und der Kronsfordter Allee betroffen.“⁷

Weitere Umweltauswirkungen in bezug auf das Schutzgut Mensch ergeben sich aus der vorliegenden Planung nicht, zumal die Ver- und Entsorgung auf der Grundlage der geltenden Rechtsvorschriften sichergestellt wird.

Bewertung

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist mit einer Verschlechterung der Lärmsituation zu rechnen, wenn keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Aus diesem Grund werden entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

„Zur Ermittlung der maximal zulässigen Gewerbegeräuschemissionen wird die flächenbezogene Schallleistung für uneingeschränkte Gewerbenutzung nach DIN 1800 von 60 dB(A)/qm soweit reduziert, bis die zulässigen Werte am Einwirkungsort durch die Summe der Geräuschemissionen aus Zusatzbelastung (Geräuschemissionen bedingt durch Gewerbebetriebe innerhalb des Bebauungsplangebietes) und Vorbelastung (Geräuschemissionen bedingt durch Gewerbebetriebe außerhalb des Bebauungsplangebietes) eingehalten werden.

Mit den für die drei gebildeten Teilflächen des Bebauungsplangebietes aufgeführten flächenbezogenen Schallleistungen werden an den benachbarten Einwirkungsorten unter Einbeziehung der Vorbelastung die Orientierungswerte der DIN 18005 [1] eingehalten.“⁸

Hinsichtlich des Straßenlärms „sind tags Beurteilungspegel von ca. 55 dB(A) bis zu ca. 74 dB(A) am Berliner Platz und an der Kreuzung Berliner Straße / Kronsfordter Allee / Berliner Allee zu erwarten. Beurteilungspegel von 74 dB(A) entsprechen dem Lärmpegelbereich VI der DIN 4109 [7].

Nachts werden Beurteilungspegel von ca. 47 dB(A) bis ca. 65 dB(A) prognostiziert. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden somit in Teilen des Plangebietes tags um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 10 dB(A) überschritten. Auf Grund der dargestellten, durch den Verkehr auf öffentlichen Straßen bedingten Richtwertüberschreitungen ist die Umsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 [7] erforderlich. Ein Schutz von Freiflächen durch aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, - wall) ist im vorliegenden Fall auf Grund der vorgesehenen gewerblichen Nutzung nicht erforderlich.“⁹

Für den vorliegenden Bebauungsplan sind die Lärmpegelbereiche IV und V relevant.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet liegt im städtischen Raum. Es ist im Bereich der vorhandenen Bebauung komplett anthropogen, d. h. durch den Menschen beeinflusst.

⁶ aus: Schalltechnische Untersuchung / a. a. O.

⁷ aus: Schalltechnische Untersuchung / a. a. O.

⁸ aus: Schalltechnische Untersuchung / a. a. O.

⁹ aus: Schalltechnische Untersuchung / a. a. O.

„Im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes hat sich auf der ca. 1,5 ha großen Brachfläche, die ehemals als Gewerbefläche genutzt wurde, eine großflächig trockene Ruderalflur entwickelt. Die gesamte Fläche wird von trockenen, überwiegend niedrig wüchsigen und lückigen Ruderalgesellschaften geprägt, die zu den Rändern hin an Biomasse gewinnen und dort einen höherwüchsigen, frischen Charakter annehmen. Stellenweise zeigen sich Anzeichen von Trockengesellschaften. Die Fläche ist offen und weitgehend gehölzfrei. Nur an den nährstoffreicheren, beschatteteren Rändern kommen einzelne Sträucher und junge Gebüsche, meist Brombeergebüsche, auf. Die offenen Ruderalgesellschaften sind vergleichsweise arten- und blütenreich und dienen zahlreichen wirbellosen Tieren als Lebensraum. Im südlichen Bereich befindet sich eine größere asphaltierte Fläche.“¹⁰

„Für die oben beschriebene Ruderalflur ist eine faunistische Potenzialanalyse mit integrierter artenschutzrechtlicher Prüfung durchgeführt worden (Fachbeitrag Büro BIO-PLAN, Neumünster 2006). Untersucht wurde das potenzielle Vorkommen ausgewählter, gebietstypischer besonders und/oder streng geschützter Tierarten folgender Tiergruppen:

- Brutvögel
- Laufkäfer
- Hautflügler (Bienen und Hummeln)
- Tagfalter

Für die europarechtlich relevanten Vögel ist das Bebauungsplangebiet so gut wie bedeutungslos. Das Vorkommen der in Schleswig-Holstein vom Aussterben bedrohten Haubenlerche wird als nicht wahrscheinlich eingeschätzt. Besondere Maßnahmen für die Vogelwelt sind daher nicht notwendig. Sofern die Bauausführung außerhalb der Vogelbrutzeit stattfindet, ist für die europäischen Vogelarten keine Befreiung nach § 62 BNatSchG notwendig.

Das Plangebiet bietet zahlreichen Wildbienenarten potenziell geeigneten Lebensraum mit entsprechenden Nist- und Nahrungsressourcen. Alle potenziell vorkommenden Wildbienen sind besonders geschützt. Neben allgemein häufigen Arten, deren Betroffenheit aufgrund ihrer Ausweichmöglichkeiten in benachbarte Biotope des Siedlungsraumes als gering eingestuft wird, ist das Vorkommen von fünf auf den Lebensraum spezialisierten Arten anzunehmen. Die lokale Betroffenheit dieser naturschutzfachlich relevanten Arten wurde je nach Art als mittel bzw. hoch eingestuft.

Im Bebauungsplangebiet kommen drei besonders geschützte Laufkäferarten potenziell vor. Die lokale Betroffenheit dieser Arten wurde aufgrund des Lebensraumverlustes als mittel eingestuft. Eine Betroffenheit der Arten auf regionaler oder überregionaler Ebene ist nicht gegeben. Es handelt sich um häufige und weit verbreitete Laufkäferarten.

Außerdem kommen zwei gefährdete, jedoch gesetzlich nicht geschützte Laufkäferarten vor, die deutlich spezialisierter sind, so dass der Lebensraumverlust zu einer hohen Betroffenheit auf lokaler Ebene führen dürfte. Unter artenschutzrechtlichen Aspekten sind diese Arten jedoch nicht relevant.

Im Planungsgebiet leben potenziell fünf besonders geschützte, jedoch weit verbreitete und wenig auf den Lebensraum spezialisierte Tagfalterarten sowie zwei als gefährdet eingestufte Tagfalterarten, die jedoch nicht gesetzlich geschützt sind. Durch den Le-

¹⁰ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag / a. a. O.

bensraumverlust ergibt sich für alle genannten Tagfalterarten eine mittlere Betroffenheit auf lokaler Ebene. Eine Betroffenheit der Arten auf regionaler oder überregionaler Ebene ist nicht gegeben. Die mittlere Betroffenheit resultiert daraus, dass während und nach der Vorhabensrealisierung für alle vergleichsweise vagilen Arten ein ort- und zeitnahes Ausweichen in benachbarte Lebensräume möglich sein dürfte.“¹¹

„Zwischen der Fläche des bestehenden Autohauses und dem Gelände an der Straße Kaminchenborn befindet sich eine markante Baumreihe aus 48 Mehlbeeren von 6 - 8 m Kronendurchmesser und 100 - 130 cm Stammumfang, die die Böschungskante nach zeichnet und betont. Die Bäume befinden sich hinsichtlich der Vitalität in einem guten Zustand, die Kronen sind jedoch momentan verschnitten.

Entlang der Berliner Straße verläuft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zwischen Fuß-/Radweg und Fahrbahn ein Baumstreifen mit Linden, die einen Kronendurchmesser von durchschnittlich 5 m aufweisen. Die Lindenallee zeichnet den Straßenraum der Berliner Straße nach und gilt nach § 7 LNatSchG als ortsbildprägend.“¹²

Bewertung

„Das geplante Vorhaben führt für zahlreiche national besonders geschützte Tierarten aus den Gruppen der Wildbienen, Laufkäfer und Tagfalter zu einer mittleren bis hohen Betroffenheit auf lokaler Ebene. Eine Betroffenheit auf regionaler oder überregionaler Ebene ist nicht gegeben. Europarechtlich geschützte Arten sind kaum betroffen, national streng geschützte Arten kommen nicht vor. Kommt es zu einer Beeinträchtigung der besonders geschützten Arten, ihrer Entwicklungsformen und ihrer Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten im Sinne des § 42 BNatSchG, ist eine Befreiung nach § 62 BNatSchG notwendig.“¹³

„Die Baumreihen fallen unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck, ebenso wie einige weitere Einzelbäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.“¹⁴

Entlang der Berliner Straße sind im Rahmen der Umsetzung der Planung Flächen oder Maßnahmen zum Schutz der vorhandenen Alleebäume zu berücksichtigen, die in etwa den Kronenbereich der Bäume umfassen müssen.

Der Bereich „Stadtgrün und Friedhöfe“ der Hansestadt Lübeck teilt mit Schreiben vom 16.02.2006 mit, dass ein besonderes Augenmerk auf die Straßenbäume an der Berliner Straße gelegt wird. „Hier gibt es aus der Vornutzung heraus eine (großzügige) Grundstückszufahrt, die nach Möglichkeit vorrangig genutzt werden sollte, bevor neue Lücken in der Baumreihe entstehen. Wenn dies nicht möglich und eine neue Zufahrt unumgänglich ist, sollte die jetzige Überfahrt rückgebaut werden und die Baumreihe mit neu zu pflanzenden Bäumen geschlossen werden.“¹⁵

Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch nicht bestimmt werden, ob und in welchem Umfang Bäume gefällt werden müssen, um die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die Berliner Straße zu gewährleisten. Gegebenenfalls zu rodende Bäume müssen nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck ersetzt werden.

¹¹ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag / a. a. O.

¹² aus: Grünordnerischer Fachbeitrag / a. a. O.

¹³ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag / a. a. O.

¹⁴ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag / a. a. O.

¹⁵ aus: Stellungnahme des Bereichs „Stadtgrün und Friedhöfe“ der Hansestadt Lübeck / Schreiben vom 16.02.2006

„Die markante Baumreihe aus Mehlbeeren entlang der Böschungskante zwischen dem Gelände des bestehenden Autohauses und den Flächen an der Straße Kaninchenborn ist weitmöglichst zu erhalten. Die Bäume im nördlichen Abschnitt sind im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt, während der Erhalt der Bäume im südlichen Abschnitt sich nach der weiteren Planung richtet. Von der Straße Kaninchenborn ist eine Zufahrt, insbesondere für den LKW-Verkehr auf das höhere Niveau geplant. Gegebenenfalls zu rodende Bäume müssen nach der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck ersetzt werden.“¹⁶

2.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet stehen weitestgehend anthropogene Auffüllungen aus Sanden mit Bauschutt und Schlackenbeimengen an. Sie reichen bis in eine Tiefe von rd. 0,5 bis 1,5 m unter Geländeoberkante. Unterhalb der Auffüllungen folgen teilweise geogene Geschiebelehmsschichten bzw. Beckenschluffschichten, die ab etwa 4,0 m Tiefe von Feinsanden unterlagert werden.^{17 u. 18}

„Aufgrund des Niveauunterschiedes zwischen dem Gelände Berliner Straße / Berliner Platz und dem Gelände an der Straße Kaninchenborn ist davon auszugehen, dass das Schichtglied "Auffüllungen" in diesem Bereich fehlt.“¹⁹

1997 wurde eine historisch-deskriptive Erfassung im Bereich des Plangebiets (hier: Bereich zwischen dem ehemaligen Bahnausbesserungswerk und dem Berliner Platz) durchgeführt. Ziel war eine Zusammenstellung und Auswertung aller verfügbaren Informationen zur Eingrenzung von potenziellen Altlastenverdachtsflächen.

Die eingegrenzten Verdachtsflächen wurden 1998 im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung überprüft.

„Nach gegenwärtigem Kenntnisstand ist aufgrund der festgestellten Schadstoffgehalte, der Möglichkeit der Ausbreitung der Schadstoffe sowie der hydrologischen und geologischen Verhältnisse bei gleich bleibender gewerblicher Nutzung keine Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser, Bodenluft und menschliche Gesundheit gegeben. Weitere ordnungsbehördliche Maßnahmen im Rahmen der Gefahrenabwehr sind deshalb gegenwärtig nicht erforderlich.

Die abgeteuften Rammkernsondierungen haben Bodenmaterial angetroffen, dass gemäß LAGA-Richtlinie überwiegend den Zuordnungsklassen Z 1.1 und Z 1.2 zugeordnet wurde.“²⁰

2005 wurde zudem der Bereich Kaninchenborn 15-19 untersucht. Im Rahmen der Untersuchungen (hier: historisch-deskriptive Altlastenerfassung und umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung) konnte keine schädliche Bodenveränderung im Sinne einer Beeinträchtigung der Bodenfunktion, die geeignet ist, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen, ermittelt werden. Es sind somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.^{21 u. 22}

¹⁶ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag / a. a. O.

¹⁷ aus: Gefährdungsabschätzung Berliner Straße – Berliner Platz / Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH / Lübeck, August 1998

¹⁸ aus: Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung Berliner Straße 6 / Baukontor Dümcke GmbH / Lübeck, Januar 1995

¹⁹ aus: Umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung Kaninchenborn 15-19 / Dipl.-Ing. Mücke GmbH / Bad Schwartau, Dezember 2005

²⁰ aus: Stellungnahme der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde / Lübeck / Schreiben vom 03.02.2006

²¹ aus: Umwelttechnische Untersuchung zur Gefährdungsabschätzung Kaninchenborn 15-19 / a. a. O.

²² aus: Stellungnahme der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde / a. a. O.

Bewertung

Die Planung trägt zu einem lokalen Verbrauch von derzeit unbebautem Grund und Boden bei. Dennoch wird der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden berücksichtigt, da die Entwicklung innerhalb eines ansonsten infrastrukturell erschlossenen Stadtgebiets in einem wesentlich günstigeren Verhältnis steht, als beispielsweise eine Ansiedlung auf der so genannten grünen Wiese ohne jegliche Erschließungsvoraussetzungen. Eine Ansiedlung dort würde wesentlich gravierende Auswirkungen auf den Grund und Boden haben.

Die Bodenstruktur im Plangebiet ist zudem durch Abgrabungen und Aufschüttungen überformt.

Die o. g. Auffüllungsbodenschicht ist als Gründungsträger für eine möglichst rissichere Gründung nicht geeignet. Auch die tiefer anstehenden Beckenschluffe sind noch relativ stark zusammendrückbar.²³

Im Rahmen von Baumaßnahmen sind entsprechend erforderliche Maßnahmen (z. B. Bodenaustausch) zu berücksichtigen, zumal nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch größere Organschichten vorzufinden sind.

Im Zusammenhang mit den o. g. Bodenuntersuchungen wird seitens der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde empfohlen, zukünftige Erd- und Tiefbauarbeiten bei Abriss- und Baumaßnahmen fachgutachterlich begleiten zu lassen. „Ein späterer abfallrechtlicher Handlungsbedarf kann nicht völlig ausgeschlossen werden.“²⁴

2.4 Schutzgut Wasser

„In den Bodenauffüllungen des Plangebietes ist stellenweise ein oberflächennaher Stauwasserkörper ausgebildet, der gegenüber einem Schadstoffeintrag nicht geschützt ist. Im Liegenden der grundwasserleitenden Geschiebelehmschichten folgen Feinsande, den den ersten Grundwasserleiter bilden und aufgrund einer nicht flächendeckend ausgebildeten Schluffschicht vor einem Schadstoffeintrag nicht geschützt sind.“²⁵

Wie bereits unter dem Punkt 2.3 (Schutzgut Boden) erwähnt, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand bei gleich bleibender gewerblicher Nutzung keine Gefährdung der Schutzgüter **Grundwasser**, Bodenluft und menschliche Gesundheit gegeben.

„Im Generalentwässerungsplan der Hansestadt Lübeck ist in der Prognose das Plangebiet mit einem Abflussbeiwert von 0,7 veranschlagt.“²⁶

Bewertung

Da die Flächen bereits bebaut, überprägt und vorbelastet sind (Verdichtungen, Aufschüttungen), sind auch keine erheblichen Beeinträchtigungen für besonders hochwertige Funktionen des Schutzgutes Grundwasser zu erwarten, zumal eine ordnungsgemäße Beseitigung des Ab- und Oberflächenwassers erfolgen wird und die erforderlichen technischen Vorkehrungen bei den einzelnen Betrieben (z. B. Abscheidetechnik usw.) eingehalten werden müssen.

Das anfallende Niederschlagswasser darf zu 70 % direkt abgeführt werden. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten oder zu versickern. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

²³ aus: Baugrunduntersuchung und Gründungsbeurteilung Berliner Straße 6 / a. a. O.

²⁴ aus: Stellungnahme der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde / a. a. O.

²⁵ aus: Gefährdungsabschätzung Berliner Straße – Berliner Platz / a. a. O.

²⁶ aus: Stellungnahme der Entsorgungsbetriebe Lübeck / a. a. O.

Die Rückhaltung soll bewirken, dass das angefallene Niederschlagswasser zeitversetzt in das Kanalnetz abgegeben wird. Das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser oder das vorbehandelte Niederschlagswasser von versiegelten Freiflächen kann auch zur Versickerung gebracht werden.

Eine Rückhaltung kann beispielsweise über unterirdische Rückhaltebecken oder Staukanäle erfolgen.

Eine Versickerung ist an folgende Voraussetzungen gebunden:

- Versickerungsfähiger Boden
- Vorhandener Grundwasserleiter
- Schutz des Grundwassers

Ein geeigneter Boden zur Versickerung ist in Oberflächennähe nicht vorhanden. Insofern kann beispielsweise eine Rohr- oder Schachtversickerung oder eine Kombination beider Versickerungsmöglichkeiten erfolgen, die in den anstehenden grundwasserleitenden Bodenschichten zur Wirkung kommt.

Bei der Planung und Ausführung sind die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Zudem müssen die wasserrechtlichen Belange aus Gründen der Reinhaltung des Grundwassers eingehalten werden.

2.5 Schutzgut Luft und Klima

Das Plangebiet hat für das Klima der Stadt eine untergeordnete Bedeutung. Es handelt sich weder um ein wichtiges Kaltluftentstehungsgebiet, noch liegen im Plangebiet wichtige Austauschbahnen.

Die kleinklimatischen Bedingungen im Plangebiet werden durch einen hohen Versiegelungsgrad in den bereits bebauten Bereichen und durch die unbebaute Fläche südlich des Berliner Platzes geprägt. In den bebauten Bereichen herrschen i. d. R. ungünstige klimatische Bedingungen mit geringer Luftfeuchtigkeit und hohen Tagestemperaturen vor; im Bereich der Freifläche fallen die Bedingungen hingegen günstiger aus.

Die vorhandenen Einzelbäume und Gehölzstrukturen im Plangebiet und dessen Umgebung tragen durch Aufnahme und Bindung von Luftschadstoffen sowie durch Abgabe von Sauerstoff zur begrenzten Luftregeneration bei.

Emissionsquellen für Luftschadstoffe existieren nicht, abgesehen von dem Verkehr auf den stark befahrenen Hauptverkehrsstraßen.

Wie bereits unter dem Punkt 2.3 (Schutzgut Boden) erwähnt, ist nach gegenwärtigem Kenntnisstand bei gleich bleibender gewerblicher Nutzung keine Gefährdung der Schutzgüter Grundwasser, **Bodenluft** und menschliche Gesundheit durch Bodenverunreinigungen gegeben.

Bewertung

Eine Bebauung bzw. Versiegelung hat grundsätzlich negative Auswirkungen auf das lokale Kleinklima. Durch die Erhöhung des Anteils an befestigten und versiegelten Flächen im Plangebiet kommt es bei starker Sonneneinstrahlung zu einer höheren Erwärmung bodennaher Luftschichten.

Negative Auswirkungen auf das Klima der Stadt sind jedoch nicht zu erwarten.

Die Zunahme von Verkehrsbewegungen führt zu einer Erhöhung des Schadstoffausstoßes.

2.6 Schutzgut Landschaft

Bei der Betrachtung des Landschafts-/ Ortsbildes fällt der Blick zunächst auf Verkehrsflächen sowie auf technogen überprägte Gewerbegebietsflächen. In den angrenzenden Bereichen mit Wohnbebauung sind gärtnerisch gestaltete Flächen vorhanden.

Bewertung

Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft im Plangebiet und in seiner näheren Umgebung ist städtisch überformt.

„Das Planungsgebiet und insbesondere die Brachfläche befinden sich an einer städtebaulich wichtigen Stelle im Stadtgefüge, nämlich an einem Bündelungspunkt mehrerer Verkehrsachsen, der als Stadteingangsbereich bezeichnet werden kann. Die momentane Situation, geprägt durch die weitläufige Brachfläche, entspricht nicht der Funktion im Stadtgefüge. Daher wird die Brachfläche als stadtbildstörend bewertet. Die Berliner Straße weist ebenfalls städtebauliche Defizite auf, da sie kaum durch Gebäude gefasst ist. Auf der östlichen Straßenseite ist die kleinteilige Reihenhausbauung aufgrund der Gärten weit von der Straße abgerückt, auf der westlichen Straßenseite befindet sich die Brachfläche bzw. ein Autohaus mit Solitärcharakter. Momentan besteht die einzige Fassung der Straße aus der Lindenallee, die den Straßenraum nachzeichnet. Die Lindenallee an der Berliner Straße sowie die Baumreihe aus Mehlbeeren entlang der Böschungskante an der Straße Kaninchenborn stellen städtebaulich markante und leitende Strukturen im Ortsbild dar.“²⁷

Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes für das Landschaftsbild ist keine Umwelterheblichkeit festzustellen.

2.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, wie wertvolle Bauten oder archäologische Schätze, sind nicht vorhanden.

2.8 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern bestehen vielfältige Wirkungszusammenhänge bzw. Austauschprozesse. Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgen über verschiedene Wirkpfade, die sich in der Regel über mehrere Schutzgüter erstrecken und zu Wirkketten verkoppeln lassen.

In urbaner Umgebung werden die Wechselwirkungen insbesondere anthropogen, d. h. durch den Menschen beeinflusst.

Es lassen sich folgende Wirkketten und hier insbesondere im Zusammenhang mit der Bebauung der Freifläche südlich des Berliner Platzes aufzeigen:

- Versiegelung > Vernichtung offener Bodenstrukturen > Erhöhung des Oberflächenwasseranfalls
- Versiegelung > Vernichtung von Lebensräumen von Tieren und von Pflanzenstandorten

²⁷ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag / a. a. O.

- Versiegelung > Wärmeabstrahlung von versiegelten Flächen > Einfluss auf das lokale Kleinklima
- Neubebauung > Zunahme des Verkehrs > erhöhter Schadstoffausstoß
- Stellplatz- und Gewerbebau > Schallimmissionen > Einfluss auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Stellplatz- und Gewerbebau > Erhöhung der Verschmutzungsgefahr durch Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser

2.9 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei Realisierung der Planung wird die bestehende Umweltsituation gegenüber dem jetzigen Zustand beeinträchtigt.

Auch bei Umsetzung der getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Minderung, zur Vermeidung und zum Ausgleich bleiben einzelne, erhebliche Beeinträchtigungen auf die Umweltsituation bestehen. Dieses gilt insbesondere für den Bereich der Freifläche südlich des Berliner Platzes.

Die einzelnen, erheblichen Beeinträchtigungen auf die Umweltsituation werden in der folgenden Tabelle dargestellt:

Schutzgut	erhebliche Beeinträchtigungen
Mensch	Zunahme der Schallquellen
Pflanzen und Tiere	Vernichtung von Lebensräumen von Tieren und von Pflanzenstandorten
Boden	Lokale Versiegelung und Verdichtung derzeit nicht bebauter Flächen
Wasser	Erhöhung des Oberflächenwasseranfalls, das abgeführt werden muss
Luft und Klima	Veränderung des lokalen Kleinklimas und Erhöhung der Luftschadstoffe durch zunehmenden Verkehr
<u>Entwicklung des Umwelt</u>	

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt die Umweltsituation in den bebauten Bereichen auf dem Status Quo.

Weitere bauliche Entwicklungen oder bauliche Veränderungen bleiben auf der Grundlage des Baurechtes zulässig (Innenentwicklung). Dieses gilt auch für die Freifläche südlich des Berliner Platzes. Ohne die verbindliche Bauleitplanung könnte diese Entwicklung jedoch stadtgestalterisch ungeordnet vollzogen werden.

Aufgrund der Realisierung der B 207 –neu- ist infolge ansteigender Verkehrszahlen auch mit höheren Belastungen zu rechnen.

2.10 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schallschutz

Gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung ist mit einer Verschlechterung der Lärmsituation zu rechnen, wenn keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Aus diesem Grund sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden.

Zum einen werden zum Schutz angrenzender Wohnnutzungen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für 3 Teilflächen des Sondergebiets festgesetzt:

- Teilfläche 1 60 / 45 dB(A)/qm tags / nachts
- Teilfläche 2 58 / 44 dB(A)/qm tags / nachts
- Teilfläche 3 59 / 44 dB(A)/qm tags / nachts

Die Geräuschemissionen von Betrieben und Anlagen dürfen diese immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten. Der Nachweis ist wie folgt zu führen.²⁸

- Der für den Betrieb zulässige Schalleistungspegel wird aus der für den Betrieb vorgesehenen Grundstücksfläche und dem festgesetzten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel berechnet.
- Der für den Betrieb zulässige Immissionsanteil an den maßgeblichen Immissionspunkten nach TA Lärm wird aus dem zulässigen Schalleistungspegel berechnet. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt entsprechend TA Lärm.
- Die durch den Betrieb zu erwartende Geräuschemission wird entsprechend TA Lärm prognostiziert. Die prognostizierte Geräuschemission darf den zulässigen Immissionsanteil nicht überschreiten.

Zum anderen ist das Plangebiet selbst vor Straßenlärm zu schützen. Für Aufenthalts- und evtl. Schlafräume ist deshalb ein passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt. Der ermittelte Lärmpegelbereich VI berührt keine Baufelder.

Die DIN 4109 gibt die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile vor, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Minimierung der Beeinträchtigung besonders geschützter Arten

„Zur Minimierung der Beeinträchtigung besonders geschützter Arten werden auf dem Gelände des Bebauungsplanes mehrere Streifen mit Magersubstrat angelegt, auf denen trockene Ruderalgesellschaften entwickelt werden. Diese Flächen sollten eine möglichst sonnenexponierte Lage aufweisen.

Unter der zu erhaltenden Baumreihe aus Mehlbeeren auf der Böschung zwischen dem bestehenden Autohaus und den Flächen an der Straße Kaninchenborn ist der bereits bestehende 3,50 m breite und ca. 90 m lange Pflanzstreifen als Magerstandort zu entwickeln. Gegebenenfalls kann dieser Streifen nach Süden hin fortgesetzt werden. Das hängt jedoch von der Detaillierung der Planung in diesem Bereich ab, da hier eine

²⁸ aus: Schalltechnische Untersuchung / a. a. O.

Zufahrt geplant ist. Der Streifen befindet sich auf einer Böschung, die in Westrichtung ausgerichtet ist, und ist daher trotz der Baumreihe gut besonnt. Eventuell westlich angrenzende hochragende Mauern (Fertigbetonteile) sollten ggf. beseitigt werden, um eine Verschattung so gering wie möglich zu halten.

Westlich an die Fläche angrenzend befindet sich am Fuß der Böschung das Flurstück 29/52, das ebenfalls für Minimierungsmaßnahmen für den Artenschutz zur Verfügung steht. Die Fläche ist ca. 40 m lang und 6 m breit. Auf der Fläche befindet sich momentan ein Brombeergebüsch, das entfernt werden muss, um einen nährstoffarmen Standort für Ruderalgesellschaften zu entwickeln.

Ein weiterer Magerstandort ist in einer nördlich an den Baumstreifen angrenzenden „Nische“ zu entwickeln. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verspringt an dieser Stelle auf einer Länge von ca. 25 m um ungefähr 5 m, so dass sich diese Fläche ebenfalls zur Entwicklung von Flächen für den Artenschutz anbietet. Es handelt sich momentan um eine offene Fläche, die an den Rändern Brombeergebüsch aufweist. Das Gebüsch ist zu entfernen, so dass auf der gesamten Fläche ebenfalls trockene Ruderalgesellschaften auf Magersubstrat entwickelt werden können.

Insgesamt ist bei der Anlage der Magersubstratflächen darauf zu achten, dass kein zusätzliches Oberflächenwasser auf diesen Flächen versickert wird, um einen Nährstoffeintrag zu vermeiden. Alle weiteren Nährstoffeinträge sowie mögliche Verschattungen sollten ebenfalls vermieden werden. Die Flächen müssen von höherem Aufwuchs wie z.B. Büschen frei gehalten und jährlich ausgehagert werden. Hierzu ist eine einmalige Mahd im Herbst jedes Jahres durchzuführen. Das Mähgut ist abzufahren, um einen Nährstoffeintrag zu vermeiden. Als Magersubstrat ist beispielsweise Kies oder Schotter geeignet.

Insgesamt werden im Bebauungsplangebiet auf knapp 700 qm Fläche nährstoffarme, möglichst sonnenexponierte Standorte mit Magersubstrat zur Entwicklung trockener Ruderalgesellschaften angelegt, um die Beeinträchtigung besonders geschützter Arten zu minimieren.²⁹

Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan getroffen worden.

Ausweichfläche

„Voraussetzung für die Erteilung einer artenschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG ist nach derzeitiger Rechtsauslegung und den Auflagen des Landesamtes für Natur und Umwelt (Schreiben 16.02.2006), dass es den betroffenen besonders geschützten Arten möglich ist, ort- und zeitnah auszuweichen. In diesem Zusammenhang wurde die Suche nach einem geeigneten ortnahen Ausweichlebensraum vorgenommen. Dabei stellte sich heraus, dass in direkter Nachbarschaft, in ca. 500 m Entfernung zu der Ruderalfläche im Bebauungsplangebiet, eine weitere, relativ große Brachfläche existiert, die grundsätzlich geeignet wäre, einen Großteil der betroffenen Arten zeitnah aufzunehmen. Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Bahnfläche, die auf der Ostseite von einer Kleingartenanlage flankiert wird. Die Ruderalfläche im Bebauungsplangebiet sowie die potenzielle Ausweichfläche haben denselben „Ursprung“, da der gesamte Bereich zwischen dem Berliner Platz im Norden und der DB-Strecke im Süden bis Anfang des 20. Jahrhunderts für Bahnanlagen genutzt wurde. Der nördliche Bereich wurde anschließend zum Gewerbegebiet umgenutzt (auf der Ruderalfläche stand bis vor wenigen Jahren ein Autohaus), während die potenzielle Ausweichfläche im Süden als

²⁹ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag / a. a. O.

ehemalige Bahnfläche seit einigen Jahren brach liegt. Momentan präsentieren sich zwei Drittel der Ausweichfläche als gehölzfreier Bereich, der insgesamt einen etwas nährstoffreicheren und höherwüchsigen Charakter aufweist als die Ruderalfläche im Bebauungsplangebiet. Insbesondere im Bereich der Gleise finden sich aber auch die für die betroffenen Arten besonders wichtigen Offenbodenstandorte. Die angrenzenden Kleingärten weisen einen hohen Blütenreichtum auf. Aus Sicht des Biologen (Büro BIOPLAN) sind die grundlegenden Voraussetzungen für ein Ausweichen der betroffenen besonders geschützten Arten auf die potenzielle Ausweichfläche in direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet gegeben. Nach Aussage des Landesamtes für Natur und Umwelt (Schreiben 16.02.2006) ist für die Erteilung einer Befreiung die rechtliche Sicherung der Ausweichfläche nicht notwendig.³⁰

Das anfallende Niederschlagswasser darf zu 70 % direkt abgeführt werden. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten oder zu versickern.

2.11 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Auf der Grundlage des wirksamen Flächennutzungsplanes kommt theoretisch eine Reihe von Gewerbeflächenreserven der Hansestadt Lübeck für die Ansiedlung von Betrieben des Kraftfahrzeuggewerbes in Frage. Der geplante Standort ist jedoch aus folgenden Gründen prädestiniert:

- Die Freifläche südlich des Berliner Platz stellt sich aus städtebaulicher Sicht als ortsbildstörende Brachfläche dar, die ehemals mit einem Autohaus bebaut war. Durch die Planung wird eine Reaktivierung der Brachfläche und eine stadtgestalterisch wichtige Straßenrandbebauung erfolgen können.
- Im Plangebiet ist bereits ein Autohaus vorhanden. Den in der Kfz-Branche zunehmenden Agglomerationsbestrebungen kann an diesem Standort Rechnung getragen werden.
- Das Umfeld des Plangebietes ist bereits durch gewerbliche Nutzungen an der Geniner Straße und der Straße Kaninchenborn geprägt.
- Der Standort ist aufgrund der Umgebungsstrukturen (Gewerbe und Hauptverkehrsstraßen) für nicht gewerbliche Nutzungen ungeeignet. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans gehen zudem von einer gewerblichen Nutzung aus.
- Der Standort verfügt über eine gute Erreichbarkeit über das Hauptverkehrsstraßennetz und den ÖPNV.

Aus den o. g. Gründen wird der geplante Standort bevorzugt.

3. Zusätzliche Angaben

3.1 Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten

Um die Art und den Umfang der Umweltauswirkungen bestimmen und umweltfachlich prüfen zu können, wurden zunächst Bestandsaufnahmen durchgeführt. Zudem wurde eine Auswertung relevanter Fachplanungen, -gutachten und -gesetze vorgenommen. Darüber hinaus wurden die vorliegenden Äußerungen der Behörden und sonstigen

³⁰ aus: Grünordnerischer Fachbeitrag / a. a. O.

Trägern öffentlicher Belange über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung berücksichtigt.

Nennenswerte Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben des Umweltberichtes ergaben sich nicht.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Nach Realisierung der Planung sieht die Hansestadt Lübeck mittelfristig eine Überwachung vor. Das so genannte Monitoring wird sich auf die Einhaltung des Schallschutzes sowie auf die Umsetzung der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft beziehen.

Im Rahmen von Bau- und Betriebsgenehmigungen wird zudem die ordnungsgemäße Behandlung des Bodens und des Wassers und die Einhaltung der passiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen. Er wird im Norden durch den Berliner Platz, im Osten durch die Berliner Straße, im Süden durch ein ehemaliges Bahnausbesserungswerk und im Westen durch die Straße Kaninchenborn, bzw. durch Grundstücke entlang der Straße Kaninchenborn und der Geniner Straße begrenzt. Die Bedeutung und Funktion der Berliner Straße und der daran angrenzenden Grundstücke als Stadteingangsbereich wird durch die Realisierung der B 207 –neu-, die den Hochschulstadteil erschließt und den Anschluss an die A 20 herstellt, zukünftig zunehmen.

Deshalb wird eine städtebauliche Neuordnung entlang der Berliner Straße angestrebt.

Es ist geplant, im Plangebiet vorwiegend Kraftfahrzeughandels- und Kraftfahrzeugwerkstattbetriebe für verschiedene Marken anzusiedeln. Damit wird den in der

Kfz-Branche zunehmenden Agglomerationsbestrebungen Rechnung getragen, zumal diese an dem geplanten Standort städtebaulich geordnet realisiert werden können.

Durch die Planung wird u. a. eine bereits ehemals ausgeübte gewerbliche Nutzung südlich des Berliner Platzes bauleitplanerisch wieder aufgegriffen und die entsprechend vorhandene Nutzung (Autohaus) ergänzt.

Gemäß den Ergebnissen einer schalltechnischen Untersuchung ist mit einer Verschlechterung der Lärmsituation zu rechnen, wenn keine Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen werden. Aus diesem Grund sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen worden. Zum einen werden zum Schutz angrenzender Wohnnutzungen immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel für 3 Teilflächen des Sondergebiets festgesetzt. Die Geräuschemissionen von Betrieben und Anlagen dürfen diese immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel nicht überschreiten.

Zum anderen ist das Plangebiet selbst vor Straßenlärm zu schützen. Für Aufenthalts- und evtl. Schlafräume ist deshalb ein passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 festgesetzt. Die DIN 4109 gibt die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile (Wand / Fenster) vor, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind.

Die Bedeutung der aktuellen Bestandssituation stützt sich insbesondere auf den Biotop- und Artenschutz, der sich aus den auf der Brachfläche vorhandenen trockenem, im

innerstädtischen Raum relativ seltenen Ruderalfluren ergibt. In diesem Zusammenhang sind die Vorschriften des § 42 BNatSchG (besonders und/oder streng geschützte Arten) anzuwenden.

Auf der Ruderalfläche leben zahlreiche national besonders geschützte Wildbienen-, Laufkäfer- und Tagfalterarten sowie eine geringe Zahl europarechtlich geschützter Vogelarten. Vorkommen streng geschützter Arten können im Planungsraum ausgeschlossen werden.

Da die Fläche vollständig überplant wird, muss für die Beeinträchtigung der besonders geschützten Arten eine Befreiung nach § 62 BNatSchG von den Verboten des § 42 BNatSchG eingeholt werden. Nach Aussage des Landesamtes für Natur und Umwelt wird eine Befreiung in Aussicht gestellt, wenn auf dem Gelände des Bebauungsplanes Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen durchgeführt werden und ortsnah eine Ausweichfläche für die betroffenen Arten nachgewiesen wird.

Als Minimierungsmaßnahmen werden auf dem Gelände des Bebauungsplanes ca. 700 qm mit Magersubstrat angelegt, auf denen trockene Ruderalgesellschaften entwickelt werden. Die Baumaßnahme wird außerhalb der Brutzeit der maßgeblichen Arten durchgeführt.

In direkter Nachbarschaft zum Bebauungsplangebiet existiert eine relativ große Brachfläche, die grundsätzlich geeignet ist, einen Großteil der betroffenen Arten zeitnah aufzunehmen.

Die Beeinträchtigungen im Sinne des Biotop- und Artenschutzes können in ausreichendem Maße minimiert bzw. kompensiert werden. Insofern ist davon auszugehen, dass die notwendige Befreiung vom Landesamt für Natur und Umwelt erteilt werden kann.

Das anfallende Niederschlagswasser darf zu 70 % direkt abgeführt werden. Das darüber hinaus anfallende Niederschlagswasser ist zurückzuhalten oder zu versickern.

Weitere Maßnahmen erfolgen nicht, da im vorliegenden Fall bereits Eingriffe vor der Bebauungsaufstellung erfolgt sind, bzw. zulässig waren. Somit ist die Eingriffs-/Ausgleichsregelung gem. § 1a Abs. 3 S. 5 BauGB nicht anzuwenden.

Die Baumreihen im Plangebiet und entlang der Berliner Straße fallen unter die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.

Lübeck, den 22.05.2006

Architektur + Stadtplanung, Baum Ewers Dörnen GmbH,
in Abstimmung mit dem Bereich Stadtplanung