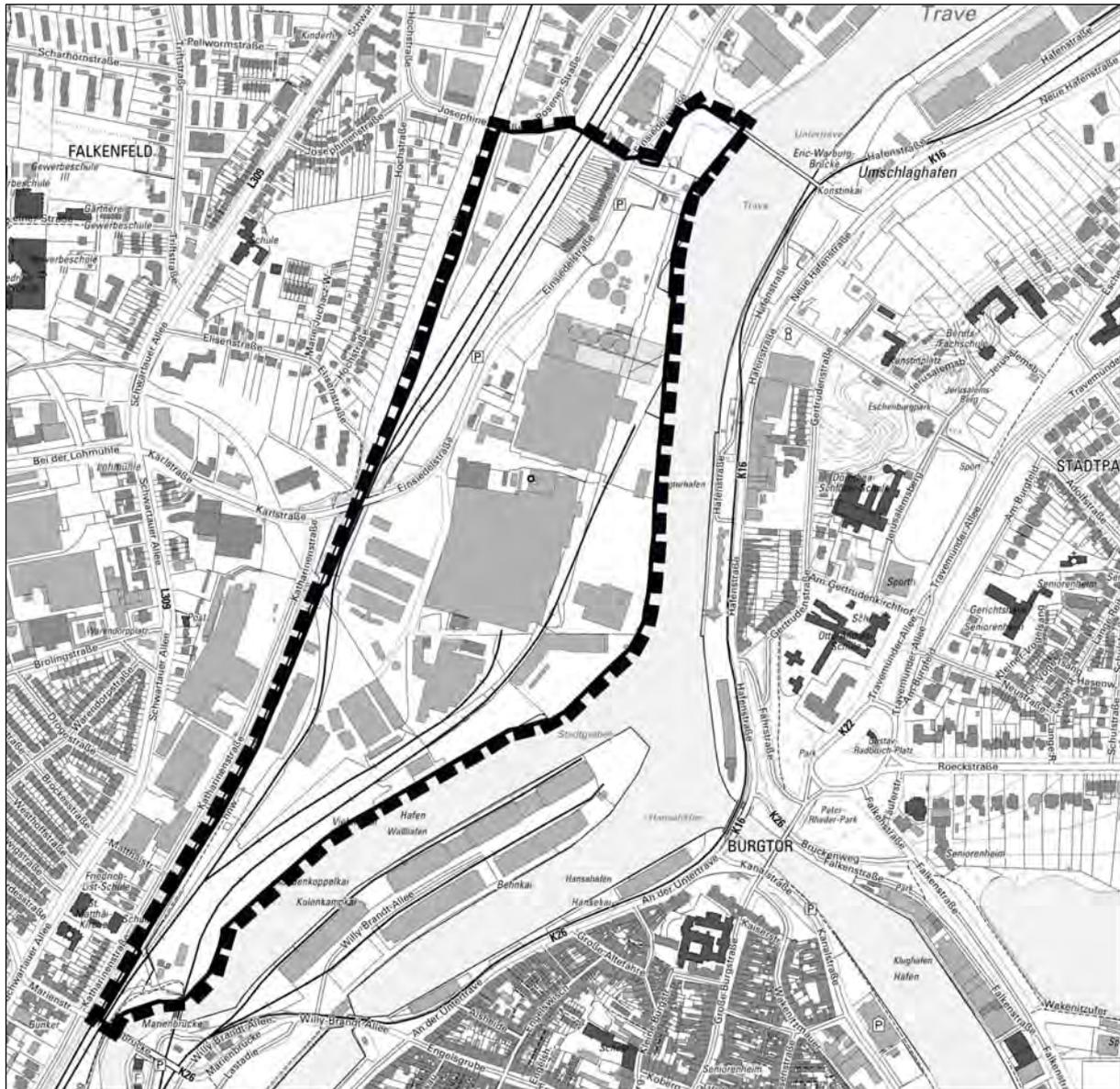


**Begründung (§ 9 Abs. 8 BauGB)  
zum Bebauungsplan  
04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel -**

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 19.10.2015



## Inhaltsverzeichnis

|           |  |           |
|-----------|--|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Einführung</b>  | <b>5</b>  |
| 1.1       | Lage und Abgrenzung des Plangebietes   | 5         |
| 1.2       | Anlass und Erfordernis der Planaufstellung   | 5         |
| 1.3       | Planungsrechtliches Verfahren  | 6         |
| <b>2.</b> | <b>Ausgangssituation</b>   | <b>7</b>  |
| 2.1       | Bisherige Nutzung und Entwicklung  | 7         |
| 2.1.1     | Historischer Abriss  | 7         |
| 2.1.2     | Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)  | 8         |
| 2.1.3     | Vorhaben seit Einleitung der Bebauungsplanung - Veränderungssperre   | 10        |
| 2.1.4     | Verkehrliche Erschließung  | 10        |
| 2.2       | Anlagen zur Abwasserbeseitigung  | 11        |
| 2.3       | Denkmalschutz  | 12        |
| 2.3.2     | Kulturdenkmale:  | 12        |
| 2.3.3     | Lage in der Pufferzone zur UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“   | 13        |
| 2.3.4     | Archäologische Fundstellen   | 13        |
| 2.4       | Natur und Umwelt   | 13        |
| 2.4.1     | Bodenschutz / Bodenversiegelung  | 13        |
| 2.4.2     | Altlasten  | 13        |
| 2.4.3     | Potentielle Kampfmittelbelastung   | 14        |
| 2.4.4     | Hochwasserschutz   | 14        |
| 2.4.5     | Natur- und Artenschutz   | 15        |
| 2.4.6     | Landschaftsbild / Erholung   | 15        |
| 2.5       | Genehmigte Nutzungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz  | 16        |
| 2.6       | Sonstige Genehmigungen   | 16        |
| 2.7       | Eigentumsverhältnisse  | 17        |
| 2.8       | Planungsrechtliche Ausgangssituation   | 17        |
| 2.8.1     | Bebauungsplan 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1  | 17        |
| 2.8.2     | Bebauungsplan 05.02.00 – Vorwerker Hafen Teil 2  | 17        |
| 2.8.3     | Aufstellungsbeschlüsse 04.40.00 - Katharinenstraße / Roddenkoppel - und<br>Aufstellungsbeschluss 05.01.01 - Vorwerker Hafen (Teil 1-LMG) (1. Änderung) - | 17        |
| 2.8.4     | Bebauungsplan 04.40.00 – Einsiedelstraße / Roddenkoppel  | 18        |
| 2.8.5     | Darstellung des Flächennutzungsplanes  | 18        |
| <b>3.</b> | <b>Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen</b>   | <b>19</b> |
| 3.1       | Vorgaben aus dem Baugesetzbuch   | 19        |
| 3.2       | Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan  | 20        |
| 3.3       | Vorgaben aus städtischen Konzepten   | 20        |
| 3.3.1     | Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)  | 20        |
| 3.3.2     | Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)   | 20        |
| 3.3.3     | Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“   | 22        |
| 3.3.4     | Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008  | 23        |
| <b>4.</b> | <b>Planungskonzept</b>   | <b>24</b> |

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| 4.1       | Ziele und Zwecke der Planung  | 24        |
| <b>5.</b> | <b>Inhalt der Planung - Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen</b>  | <b>24</b> |
| 5.1       | Einleitende Flächenbilanz   | 24        |
| 5.2       | Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung   | 25        |
| 5.2.1     | Art der baulichen Nutzung   | 25        |
| 5.2.2     | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise  | 29        |
| 5.3       | Verkehrliche Erschließung   | 32        |
| 5.3.1     | Äußere Erschließung   | 32        |
| 5.3.2     | Innere Erschließung   | 33        |
| 5.3.3     | Ruhender Verkehr, Parkplätze, Stellplätze   | 34        |
| 5.3.4     | Bahnflächen   | 34        |
| 5.3.5     | Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)   | 34        |
| 5.4       | Ver- und Entsorgung   | 34        |
| 5.4.2     | Anlagen zur Stromversorgung   | 35        |
| 5.4.3     | Anlagen zur Abwasserbeseitigung   | 35        |
| 5.5       | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte  | 35        |
| 5.6       | Lärmemissionen  | 36        |
| 5.7       | Grünflächen   | 39        |
| 5.7.1     | Maßnahmen zur Begrünung   | 39        |
| 5.8       | Baugestalterische Regelungen  | 40        |
| 5.9       | Kennzeichnungen   | 41        |
| 5.10      | Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften  | 41        |
| 5.11      | Nachrichtliche Übernahmen   | 41        |
| 5.12      | Hinweise  | 43        |
| <b>6.</b> | <b>Umweltbericht</b>  | <b>43</b> |
| 6.1       | Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte  | 43        |
| 6.2       | Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen                                  | 44        |
| 6.2.1     | Fachgesetzliche Grundlagen  | 44        |
| 6.2.2     | Fachplanerische Grundlagen  | 44        |
| 6.3       | Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen   | 45        |
| 6.3.1     | Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser   | 45        |
| 6.3.2     | Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft   | 47        |
| 6.3.3     | Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)   | 48        |
| 6.3.4     | Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)  | 50        |
| 6.3.5     | Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft   | 53        |
| 6.3.6     | Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen – einschl. menschlicher Gesundheit  | 54        |
| 6.3.7     | Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter   | 57        |
| 6.3.8     | Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern  | 58        |
| 6.3.9     | Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete  | 58        |
| 6.4       | Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)                       | 59        |
| 6.5       | Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen | 59        |

|            |   |           |
|------------|---|-----------|
| 6.6        | Anderweitige Planungsmöglichkeiten  | 60        |
| 6.7        | Zusätzliche Angaben   | 61        |
| 6.7.1      | Gutachten und umweltbezogene Informationen  | 61        |
| 6.7.2      | Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen | 61        |
| 6.7.3      | Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)                                | 61        |
| 6.8        | Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes                                  | 61        |
| 6.9        | Vorhandene Gutachten und umweltbezogene Informationen                                       | 62        |
| <b>7.</b>  | <b>Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b>  | <b>62</b> |
| <b>8.</b>  | <b>Finanzielle Auswirkungen</b>   | <b>62</b> |
| <b>9.</b>  | <b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>  | <b>62</b> |
| 9.1        | Verfahrensübersicht   | 62        |
| 9.2        | Rechtsgrundlagen  | 65        |
| 9.3        | Fachgutachten   | 65        |
| <b>10.</b> | <b>Anhang:</b>  | <b>66</b> |
| 10.1       | Abbildungsverzeichnis:  | 66        |
| 10.2       | Tabellenverzeichnis   | 66        |

## **1. Einführung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord und umfasst im Wesentlichen das Gebiet der Roddenkoppel. Die Fläche liegt zwischen Katharinenstraße/ Einsiedelstraße und der Trave. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Josephinenstraße und den Brückenkopf der Eric-Warburg-Brücke. Im Westen reicht der Geltungsbereich bis an die Grenze der planfestgestellten Bahnflächen der DB Netz AG. Im Süden läuft das Plangebiet spitz zu und wird durch den Verlauf der Marienbrücke am Kreuzungspunkt mit dem Werftstieg begrenzt. Die südöstliche Grenze bildet die Uferkante zum Wallhafen und im Osten endet das Plangebiet an der Uferkante zum Burgtorhafen.

Das Plangebiet ist ca. 41 Hektar groß. In den Geltungsbereich sind folgende Adresslagen eingeschlossen: die geraden Hausnummern Josephinenstraße 40 bis 42a, die ungeraden Hausnummern Einsiedelstraße 23a bis 31b, die geraden Hausnummern Einsiedelstraße 6 bis 28 sowie der Bahnweg 2.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Ziel des Bebauungsplanes ist es, für zukünftige Vorhaben den Rahmen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu geben. Die Roddenkoppel liegt zwischen dem ehemaligen Schlachthofgelände und dem dicht besiedelten Stadtquartier St. Lorenz Nord im Westen, der Nördlichen Wallhalbinsel mit der dahinter liegenden Altstadtinsel im Südosten und dem Burgtorhafen mit dem anschließenden Wohnquartieren an der Hafensstraße und Gertrudenstraße im Osten. Nördlich schließt sich der Bereich des Vorwerker Hafens an die Roddenkoppel an.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - soll die Entwicklung des Gebietes mit seiner gewachsenen Gemengelage aus Wohn-, Industrie- und Gewerbenutzungen an die Anforderungen des Lärmschutzes angepasst werden.

Die Lage zur dicht besiedelten Altstadt und die Folgen der Entwicklung des Gebietes St. Lorenz Nord machen es notwendig, die heutigen Anforderungen an Immissionsschutz und Nutzungen für das Gebiet anzupassen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zudem in der ausgewiesenen Pufferzone zum UNESCO-Welterbe Lübecker Altstadt. Seit 2012 ist der Bebauungsplan 01.75.00 - Nördliche Wallhalbinsel - rechtskräftig. Ziele sind hier unter anderem, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohn- und Mischgebietenutzungen zu schaffen.

Aufgrund der mit der Lagerung von Rest- und Abfallstoffen einhergehenden Staubemissionen, dem grundsätzlichen Risiko durch gefährliche Schadstoffe, dem erhöhten Verkehrsaufkommen von Schwerlastverkehr, der großen Flächeninanspruchnahme im innerstädtischen Bereich sowie der optischen Anmutung der Lagerflächen sollen abfallwirtschaftliche Nutzungen zukünftig vorrangig an peripheren Standorten angesiedelt werden.

Die Bürgerschaft forderte bereits 2006 ein städtebauliches Entwicklungskonzept für die südliche Roddenkoppel und die Nördliche Wallhalbinsel mit der Maßgabe, Nutzungen vorzusehen, die ein verträgliches Nebeneinander und Gegenüber dieser Bereiche ermöglichen.

Im Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes gilt im nördlichen Teil der rechtskräftige Bebauungsplan 05.01.00 - Vorwerker Hafen Teil 1 - von 1965. Er reicht südlich bis an die Gleisharfe der Hafensbahn heran und setzt auf allen heute gewerblich genutzten Flächen

Industriegebiete im Sinne der BauNVO fest. Für eine innerstädtische Lage lässt der Bebauungsplan zu viele für die Umgebung unverträgliche Nutzungen und Emissionen zu.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Beurteilung von Vorhaben erfolgte hier nach den Maßgaben der Zulässigkeit in Gewerbegebieten (GE).

Neben der Verbesserung der Lärmschutzanforderungen ist ein weiteres Ziel der Hansestadt Lübeck, die abfallwirtschaftlichen Nutzungen mit Umschlag und Lagerung von Rest- und Abfallstoffen im Wesentlichen auf den Bestand festzuschreiben, um eine Verträglichkeit mit den vorhandenen und geplanten Wohngebieten in unmittelbarer Nähe und den Wohnnutzungen im Plangebiet selbst zu erreichen.

Dazu gehören insbesondere die städtebaulichen Entwicklungsgebiete der Innenentwicklung wie die Nördliche Wallhalbinsel sowie die Wohn- und Mischgebiete in St. Lorenz. Hier spielen Faktoren wie Emissionen durch Staub und Gerüche, das grundsätzliche Risiko von gefährlichen Stoffen, das dadurch induzierte erhöhte Verkehrsaufkommen von Schwerlastverkehr sowie die optische Ausgestaltung von Lagerflächen eine ausschlaggebende Rolle.

Dabei sollen auch die schalltechnischen Anforderungen der geplanten und ausgeübten Nutzungen im Plangebiet sowie die verkehrsbedingten Lärmemissionen überprüft und mit den Nutzungen in der direkten Nachbarschaft abgestimmt werden. Hierfür ist die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln geplant.

Um eine nachhaltige und verträgliche Entwicklung des Gewerbestandortes Roddenkoppel zu erreichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. In diesem müssen Regelungen und Festsetzungen zur zukünftigen baulichen Entwicklung im Geltungsbereich getroffen werden, die eine Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen ermöglicht ohne zu große Einschränkungen zu generieren. Gleichzeitig soll eine Verträglichkeit der schützenswerten Nutzungen in der direkten Nachbarschaft und auch im Plangebiet mit den gewerblichen Nutzungen gewährleistet werden.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - wird in einem normalen Bauleitplanverfahren mit den nach den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Beteiligungsverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren neben der dem Entwurf des Bauleitplanes beizulegenden Begründung ein Umweltbericht zu erarbeiten, in dem gemäß § 2a Nr. 2 BauGB nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Nach § 2a Satz 3 BauGB stellt dieser einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 13 a Abs. 1 Nummer 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ist aufgrund der Größe des Plangebietes nicht möglich. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gilt als Ausschlusskriterium eine maximale Grundfläche von 70.000 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - umfasst ca. 410.000 m<sup>2</sup> (ca. 41 ha) und ist damit eindeutig nicht als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufstellbar.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Bisherige Nutzung und Entwicklung

#### 2.1.1 Historischer Abriss

Die Roddenkoppel wird bis Mitte des 18. Jahrhunderts überwiegend als Weideland und Schiffsanlegestelle genutzt, es gibt nur vereinzelt Gebäude oder Handwerksbetriebe. Von den heute noch vorhandenen Gebäuden ist das Älteste das um 1755 vom Lübecker Kaufmann Küsel als Sommerhaus errichtete „Küsel'sche Palais“ (auch bekannt als „Schlösschen Bellevue“). Das Gebäudeensemble liegt an der Einsiedelstraße (früher Einsegelstraße).

Die industrielle und gewerbliche Nutzungsstruktur und die Hafenentwicklung auf der Roddenkoppel setzen Mitte des 19. Jahrhunderts ein. 1846 entstand auf bis dahin baulich ungenutzten Flächen im südlichen Geltungsbereich die Maschinenfabrik und Eisengießerei „Kollman und Schetelig OHG“, aus der 1873 die Lübecker Maschinenbau-Gesellschaft (LMG) hervorging. Um diese Zeit entsteht auch die Eisenbahnlinie (Eutin-Lübeck) mit Gleisanschluss und Hafenbahnhof auf der Roddenkoppel.

Mit dem 20. Jahrhundert beginnt die Blütezeit der Eisengießerei, Maschinenbauunternehmen und Werftbetriebe, die über ca. ein halbes Jahrhundert anhält. Die LMG wandelte sich bis 1909 zu einer leistungsfähigen Werft, auf der Schiffe bis zu einer Länge von 110m gebaut werden konnten. Zu diesem Zweck entstanden auf dem Gelände die Großbauten der Schiffsbauhallen (Tudorhallen) und mechanischen Werkstätten mit ihren vorgelagerten Schiffsbauplätzen. In diesem Zuge entstanden auch die Wohnhäuser an der Einsiedelstraße im Bereich der Kreuzung zur Josephinenstraße. Zwischen 1923 und dem Ende des 2. Weltkrieges wurde das Areal weiter für die Großindustrie ausgebaut. 1950 fusionierte LMG mit der Firma Orenstein und Koppel AG. Um 1965 erreichte das Werft- und Baggerbau-Areal (u.a. große Schiffsbagger) der LMG seine größte Flächenausdehnung.

Nach wirtschaftlichem Rückgang wurde 1987 der Werftbetrieb eingestellt, große Fabrikareale fielen brach. In den 1990er Jahren wurde der Konzern von Krupp übernommen. Krupp-Fördertechnik reduzierte den Bestand drastisch; ein Großteil der Gebäude und Flächen wurde sukzessive verkauft, umgenutzt oder sie verloren ihre Funktion.

Heute befinden sich auf der Roddenkoppel neben kleineren Firmen vier sehr großflächige Betriebe, die nachfolgend näher beschrieben werden (Lage siehe Abbildung 2: Wesentliche gewerbliche Nutzungen)

Die nördlichen Flächen der LMG wurden in den 1990er Jahren durch die Firma Lagerhaus Lübeck - Dr. Pleines zunächst gemietet und später erworben. Die äußerst verkehrsgünstigen Faktoren an dem Standort direkt an der Trave und in Nähe der Autobahnabfahrt haben dazu geführt, dass das Lagerhaus Lübeck nach Firmenangaben überdurchschnittlich expandieren konnte. Nach anfänglichem Schwerpunkt in der Lagerung von EU-Getreide wurde seit 1998 schrittweise in den Erwerb der Lagerhallen, der Kaianlagen, des großen Freigeländes und in den Ausbau und die Modernisierung der Umschlag- und Siloanlagen investiert. Mittlerweile werden neben Getreide andere Schüttgüter, Dünger, Holz, Metallschrotte und gefährliche wie nicht gefährliche Abfälle gelagert und umgeschlagen.

Im Zentrum der Roddenkoppel befinden sich die aktuellen Flächen der LMG Maschinen- und Anlagenbau GmbH (LMG). Heute werden hier Aufträge zum Bau und zur Reparatur großmaßstäblicher Maschinen übernommen. Auf dem Firmengelände befinden sich auch die

denkmalgeschützten sog. Tudorhallen (s.o.). Seit den 1980er Jahren ist der Werftbetrieb eingestellt, große Fabrikareale sind brach gefallen.

Die südlich an das heutige LMG-Gelände grenzenden Flächen wurden in den 1980er Jahren an die BATRA Lübeck GmbH veräußert, eine Maschinenbaufirma, die u.a. Loren und Kleinlokomotiven baute. Die hieraus hervorgegangene Firma BATRA Lübeck GmbH Bauunternehmung wurde in den 1990er Jahren insolvent. Im Rahmen einer Zwangsversteigerung erwarb 2001 die Gollan Gruppe die Flächen und betreibt dort heute mit der Gollan Recycling GmbH einen Lagerbetrieb mit der Vermietung von Lagerflächen sowie der Lagerung, Sortierung und dem Umschlag von nicht besonders gefährlichen Abfällen wie z.B. Bauschutt, Bau- und Abbruchholz, gemischte Metalle oder Sperrmüll.

Die Flächen auf der Südspitze des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck und werden von der Lübeck Port Authority (LPA) verwaltet. Hier befinden sich umfangreiche Gleisanlagen der Lübecker Hafenbahn einschließlich des Bahnhofs „Lübeck Hafen“. Von hier führen auch Gleisanlagen zum Vorwerker Hafen. Seit 2004 hat sich auf diesen Flächen die Firma Nordic Rail Service GmbH (NRS) angesiedelt, die eine Waggonwerkstatt mit Reparatur und Wartung von Güterwagen betreibt. Der angrenzende Roddenkoppelkai am Wallhafen verfügt über einen Gleisanschluss und wird für den Umschlag von Holz genutzt.

Westlich des NRS-Geländes, zwischen den Gleisen der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden und der Hafenbahn befindet sich die ehemalige Quarantäne-Station des Seegrenz-Schlachthofs. Das Gelände ist über die Katharinenstraße und den Bahnweg erschlossen.

### **2.1.2 Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)**

Bezüglich der gewerblichen bzw. industriellen Nutzungsstruktur befinden sich zwischen der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden und dem Gleiskörper der Lübecker Hafenbahn, erschlossen über die Josephinenstraße ein ehem. Betonwerk, eine Verwaltungsgesellschaft sowie ein Fachgroßhandel für Friseurbedarf in bedarfsgerechten Gewerbebauten.

Südlich des Brückenkopfes der Eric-Warburg-Brücke und westlich der Einsiedelstraße befindet sich eine Abwasser-Pumpstation.

Auf der und nördlichen und zentralen Roddenkoppel prägen großmaßstäbliche Hallen und Silos das Bild. Die Lagerhaus Lübeck - Dr. Pleines GmbH & Co. KG verfügt über Getreide- und Düngemittelsilos, Tanks für Flüssigdünger, Hallen für Getreide- und Düngemittellagerung und zusätzliche Lagerflächen für die zeitweilige Lagerung von gefährlichen und nichtgefährlichen Abfällen. Das Unternehmen hat Genehmigungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) (siehe Kap. 2.5) für die Lagerung und den Umschlag von Düngemitteln, Getreide, Holz, Metallschrott sowie gefährlichen und nichtgefährlichen Abfällen. In diesem Rahmen nutzt es auch die dem Gelände zugehörigen Kaianlagen des Burgtorhafens zum Umschlag von Waren zwischen Land und Wasserweg.

Im anschließenden zentralen Bereich der Roddenkoppel befindet sich das Firmengelände der LMG Maschinen- und Anlagenbau GmbH (LMG). Aus diesem Grund ist das Gelände geprägt durch Großbauten wie Schiffsbauhallen und mechanische Werkstätten. Darunter auch die sog. Tudorhallen gegenüber der nördlichen Spitze der Wallhalbinsel. Aus der Historie begründet, hat die Firma für ihre Flächen eine Genehmigung für einen Werftbetrieb, die auch heute noch Bestand hat. Neben dem Bau und der Reparatur von großmaßstäblichen Maschinen und Anlagen der verschiedenen Industriesparten werden hier Teile für Windkrafträder bearbeitet, gelagert und umgeschlagen.

Südlich anschließend befindet sich das Grundstück der Unternehmensgruppe Gollan. Die auf dem Grundstück stehenden Hallen sind teilweise als Lagerflächen vermietet. Die mittlere Halle wird für den Umschlag von nicht gefährlichen Abfällen genutzt. Eine planfestgestellte Gleistrasse führt mittig durch das Gelände der Unternehmensgruppe Gollan bis auf das Grundstück der LMG.

In diesem Teilbereich des Plangebietes befindet sich darüber hinaus ein weiterer Lagerbetrieb dessen Lagerhalle allerdings bei einem Großbrand 2011 zerstört wurde und heute in weiten Teilen brach liegt.

Die südlich daran anschließenden städtischen Flächen werden im Westen durch die 80 m mal 20 m große Halle der Waggonwerkstatt (NRS) geprägt. Die NRS wartet und repariert Güterwagen. Insgesamt ist eine Fläche von ca. 16.000 qm angemietet, es gibt Erweiterungsoptionen für weitere Bauabschnitte und die Firma hat eine Genehmigung für das Arbeiten im Drei-Schicht-Betrieb. Weitere Teile dieses Bereichs werden durch die Gleisharfe und den Bahnhof „Lübeck Hafen“ der Lübecker Hafenbahn geprägt. Der angrenzende Roddenkoppelkai am Wallhafen mit Gleisanschluss wird für den Umschlag von Holz genutzt (LPA).

Zwischen den Gleisen der Hafenbahn und der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden, in Höhe der Katharinenstraße, befindet sich die ehemalige Quarantäne-Station des Schlachthofs.

Die Flächen zwischen der Einsiedelstraße und dem Gleiskörper der Hafenbahn, die zum Vorwerker Hafen führen, sind weitestgehend frei von Bebauung. Hier befinden sich die Stellplatzflächen der LMG und zwei Trafos.

Im Geltungsbereich des künftigen Bebauungsplanes gibt es, neben bzw. zwischen den gewerblichen Betrieben gelegen, nachfolgend aufgeführte Wohnnutzungen (siehe Abbildung 1: Lage der Wohnnutzungen). An der Einsiedelstraße 23-31, südlich angrenzend an die Kreuzung zur Josephinenstraße, befindet sich ein Ensemble in zweigeschossiger Rotklinkerbauweise welches in seiner Typologie auf die Arbeitersiedlungen aus dem beginnenden 20. Jahrhundert schließen lässt.

In den Teilbereichen die bisher als Industriegebiet festgesetzt sind, bestehen östlich der Einsiedelstraße, insgesamt auf zwei Grundstücken weitere Wohnnutzungen. Zum einen handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus in der Einsiedelstraße 8, welches früher zum ehemaligen Betriebsgelände eines Werftbetriebes gehörte, sich aber heute in Privateigentum befindet. Zudem wird das Küsel'sche Palais bzw. Schlösschen Bellevue in der Einsiedelstraße 10 ebenfalls bewohnt. Ein weiteres Gebäude mit Wohnnutzung befindet sich in der Einsiedelstraße 22 in direkter nördlicher Nachbarschaft zum Lagerhaus- und Hafenumschlagsbetrieb und südlich der Abwasser-Pumpstation auf einer bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Fläche. Das Gebäude hat Bestandsschutz. In dem Industriegebiet westlich der Bahnlinie liegt an der Josephinenstraße 40 ein vermutlich betriebszugehöriges Wohnhaus auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerkes.

Aus der Lage der Wohnnutzungen wird die Gemengelage der unterschiedlichen Nutzungen mit dem entsprechenden Konfliktpotential deutlich. In direkter Nachbarschaft befinden sich hier Wohnnutzungen mit unterschiedlichen Schutzansprüchen einerseits und Gewerbebetriebe mit entsprechenden Emissionen, wirtschaftlichen Interessen und Bedarfen andererseits.

### **2.1.3 Vorhaben seit Einleitung der Bebauungsplanung - Veränderungssperre**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 04.40.00 – Einsiedelstraße / Roddenkoppel - eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen.

Die Veränderungssperre ist ein Instrument der Bauleitplanung. Mit deren Erlass dürfen bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen grundsätzlich nicht mehr durchgeführt werden. Die Gemeinde kann in Bauantragsverfahren Ausnahmen von der Veränderungssperre zulassen (§ 14 Abs. 2 BauGB), sofern das Vorhaben den Vorgaben des künftigen Bebauungsplanes nicht entgegensteht.

Für den Geltungsbereich der Veränderungssperre wurden bereits drei Ausnahmen von der Veränderungssperre durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck beschlossen.

#### 1. Ausnahme aus der Veränderungssperre

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 29.04.2013 wurde für eine Gewerbehalle sowie angrenzende Freiflächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches der Veränderungssperre eine Nutzungsänderung in eine Schiffsschreinerei, Bootsshop und Winterlager bewilligt. Dabei soll in der Halle auf einer Grundfläche von ca. 1.000 m<sup>2</sup> eine Schiffsschreinerei mit Bootsshop betrieben werden. Im Bootsshop sollen neben Anhänger und Bootstrailern auch Neu- und Gebrauchtboote verkauft werden. Des Weiteren soll im Winter die Bootslagerung auf einer Freifläche südlich der Halle und auf einer untergeordneten Fläche in der Halle erfolgen.

#### 2. Ausnahme aus der Veränderungssperre

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 21.10.2013 wurde die Erweiterung der Waggonwerkstatt um den Neubau einer Werkstatthalle und der Nutzung bestehender Hallen- und Offenflächen für den Reparaturbetrieb, einer Erweiterung der Betriebszeiten auf den Dreischichtbetrieb sowie die Umsetzung und Erweiterung einer Containeranlage mit Sozial- und Büroräumen bewilligt. Bei dieser Ausnahme aus der Veränderungssperre handelt es sich um die zweite von drei geplanten Ausbaustufen.

#### 3. Ausnahme aus der Veränderungssperre

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 19.05.2014 wurde zusätzlich zur zweiten und unabhängig von der dritten geplanten Ausbaustufe auf dem Gelände der Waggonwerkstatt der Neubau einer Lagerhalle als Erweiterung bewilligt. Diese Ausnahme aus der Veränderungssperre beinhaltet darüber hinaus die Lageverschiebung/ -drehung der bereits genehmigten aber noch nicht errichteten Containeranlage mit Sozial- und Büroräumen.

### **2.1.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist verkehrlich erschlossen. Der An- und Abtransport von Gütern kann sowohl über Straße (Einsiedelstraße, Josephinenstraße), Schiene (Lübecker Hafenbahn) als auch den Wasserweg (Kaianlagen) erfolgen.

#### Straßenverkehr

Die Einsiedelstraße ist als Kreisstraße K 25 klassifiziert und mit Anschluss an die Eric-Warburg-Brücke wesentlicher Bestandteil der Nordtangente, die mit Beschluss vom 28.06.1999 planfestgestellt ist. Da sie das Bindeglied zwischen der Bundesautobahn BAB 1, Abfahrt Lübeck-Zentrum und dem Herrentunnel ist, fließt hier auch der Verkehr, der über Landstraße die Ziele Schwerin, Wismar oder Rostock hat. Zusätzlich sind über die Einsiedelstraße auch der Vorwerker Hafen und das Gewerbegebiet Posener Straße verkehrlich angebunden. In Summe ist die Einsiedelstraße im Abschnitt des Bebauungsplanes stark belastet.

Die Reihen- und Doppelhäuser an der Kreuzung zur Josephinenstraße sind über einen parallel zur Hauptverkehrsachse verlaufenden Stichweg angeschlossen. Über die Josephinenstraße sind sowohl das Stadtteilzentrum an der Schwartauer Landstraße als auch das Gewerbegebiet Posener Straße angeschlossen. Über die Posener Straße verläuft auch die wichtige innerstädtische Verbindung zwischen Lübecker Altstadt und Bad Schwartau. Die Josephinenstraße überquert mit der Josephinenbrücke II die Bahnstrecke 1100 Lübeck – Puttgarden und gilt als stark belastet.

Unterhalb der Marienbrücke gibt es eine Zufahrtmöglichkeit von der Werftstraße über die Eutiner Brücke zum Gelände der Waggonwerkstatt, die aber keine öffentliche Durchwegung der Roddenkoppel ermöglicht. Die Flächen des Viehhofes im Süden des Plangebietes, westlich der Gleise der Hafenbahn und östlich der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden, befinden sich in einer Insellage. Sie sind von der Katharinenstraße mit einer Brücke über den Gleiskörper und den Bahnweg erschlossen.

Über diese Brücke besteht auch für Fußgänger und Radfahrer eine Querverbindung von der Katharinenstraße über einen Brückenweg zum Werftstiege, westlich des Stadtgrabes, sowie zur nördlichen Wallhalbinsel über die Eutiner Brücke.

Die innere Erschließung der Roddenkoppel erfolgt über den Abzweig nördlich der Karlstraßenbrücke als Privatstraße. Sie ist bisher gering belastet.

#### Gleisanlagen

Im Süden und Westen des Bebauungsplangebietes gibt es umfangreiche Gleisanlagen. Die Gleise der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden verlaufen ohne Haltepunkt parallel zur Grenze des Geltungsbereiches außerhalb des Planungsgebietes.

Im Geltungsbereich selbst befinden sich umfangreiche Gleisanlagen der Lübecker Hafenbahn. Dazu gehören die Bahnhöfe „Lübeck Hafen“ und „Vorbahnhof Vorwerk“ sowie die Gleisanlagen der Waggonwerkstatt (NRS) und Gleisanschlüsse auf einem der Firmengelände (LMG). Die Gleise der Hafenbahn werden zu Tages- und Nachtzeiten genutzt. Die Stärke der Frequentierung hängt von den jeweils aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen der ansässigen Betriebe und des Lübecker Hafenbetriebes ab.

#### Wasserweg

Auf dem Wasserweg ist das Plangebiet im Wallhafen über den „Roddenkoppelkai“ angeschlossen. Im Bereich des Burgtorhafens hat die dort ansässige Firma (Lager- und Umschlagbetrieb) zwei private Kaianlagen („Lagerhauskai 1 und 2“) in Betrieb.

#### Fuß- und Radwegeverbindungen

Fußläufige Anbindungen bestehen zudem nach Süden über die Eutiner Brücke mit kurzer Anbindung an die Altstadt sowie nach Westen über einer Fußgängerbrücke über die Bahngleise zur Katharinenstraße.

#### ÖPNV-Anbindung

Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 3. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009). Seit August 2014 ist die Einsiedelstraße über zwei Haltestellen (Einsiedelstraße, Eric-Warburg-Brücke) direkt an den ÖPNV mit der Buslinie 8 (Gustav-Radbruch-Platz - Sereetzer Weg) angeschlossen.

## **2.2 Anlagen zur Abwasserbeseitigung**

Unterhalb des Brückenkopfes zur Eric-Warburg-Brücke befindet sich eines der zentralen Hauptpumpwerke Lübecks. Das Pumpwerk „Einsiedel“ bündelt unter anderem das Abwasser

von St. Lorenz Nord aus dem Wertstraßensammler, sowie Druckrohrleitungen aus dem zentralen Stadtbereich und die Dükerleitungen für den Stadtteil St. Gertrud. Das Abwasser wird über den Hauptsammler „Posener Kanal“ zum Zentralklärwirk befördert. Das Plangebiet wird in gesamtter Länge von Südwest nach Nordost vom Wertstraßensammler gequert.

### **2.3 Denkmalschutz**

Durch die Änderung des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein vom 30.12.2014 entfällt die bisherige Unterteilung in einfache und besondere Kulturdenkmale. Die besonderen Kulturdenkmale gehen von dem bisher geführten Denkmalsbuch in die zukünftig gültige Denkmalsliste über. Die mögliche Eintragung der bisherigen einfachen Kulturdenkmale in die Denkmalsliste muss durch die untere Denkmalbehörde überprüft werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei ehemalige besondere Kulturdenkmale, eingetragen im Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck (Gem. § 5(1) DSchG in der Fassung vom 12. Januar 2012), die seit der Änderung des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 (DSchG SH 2015) in die nun gültige Denkmalschutzliste übergegangen sind.

Darüber hinaus befinden sich im Geltungsbereich ein ehemaliger Hochbunker und ein ehemaliges einfaches Kulturdenkmal (Einsiedelstraße 23a bis 31b) (Gem. § 1(2) DSchG in der Fassung vom 12. Januar 2012), deren Übernahme in die Denkmalschutzliste nach Inkrafttreten des neuen DSchG SH 2015 durch die untere Denkmalbehörde geprüft wird/ wurde.

#### **Einsiedelstraße 23a bis 31b:**

Bei diesen Gebäuden handelt es sich um ein Ensemble aus Doppel- und Reihenhäusern, die in traditioneller Rotklinkerbauweise ausgeführt sind. Die Objekte befinden sich jeweils in privatem Einzeleigentum. Historisch ist es eine der ersten Arbeitersiedlungen mit Selbstversorgungsgärten des bekannten Lübecker Architekten Johannes Baltzer. Da allerdings nur wenig unveränderte Substanz erhalten ist, kommt die Denkmalpflege nach eingehender Prüfung zu dem Schluss, die Gebäude nicht als Denkmal nach DSchG auszuweisen.

#### **2.3.2 Kulturdenkmale:**

##### **Einsiedelstraße 6 - Schiffsbauhallen:**

Hierbei handelt es sich um eine 1908 im Tudorstil errichtete Schiffsbauhalle (nachfolgend kurz Tudorhalle genannt) bestehend aus zwei winklig zueinander stehenden Flügeln. Der Denkmalschutz erstreckt sich zusätzlich zum Gebäudekomplex auf den Vorplatz (Wasserbauplatz) zwischen den Schiffsbauhallen und der Kaikante zur Trave (siehe Planzeichnung). Auf diesem Vorplatz befanden sich früher die den Hallen zugehörigen Hellinge (Schiffsbauplätze). Der Gebäudekomplex steht zurzeit leer und befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand.

##### **Einsiedelstraße 6 - Hochbunker:**

Bei diesem Bauwerk handelt es sich um einen Hochbunker der Bauart Winkel, benannt nach dem Konstrukteur Leo Winkel. Der Luftschutzbunker befindet sich zentral auf den heutigen Flächen der Firma Gollan (ehemals LMG). Er liegt städtebaulich in der Sichtachse der privaten Erschließungsstraße und ist in einer architektonisch prägnanten Gestalt, die typisch für diese Bauart ist, als Spitzbunker konstruiert. Die untere Denkmalbehörde hat nach eingehender Prüfung den Hochbunker in die Denkmalschutzliste aufgenommen.

### **Einsiedelstraße 10:**

Das Küsel'sche Palais (bekannt als „Schlösschen Bellevue“) wurde vom damaligen Lübecker Kaufmann Hieronymus Küsel um 1755 als Sommerhaus erbaut. Das Ensemble mit seinen Torhäusern entstammt der Zeit des Übergangs vom Barock zum Rokoko. Das Objekt befindet sich heute in privatem Besitz. Ursprünglich gehörten zum Haus ein weitreichender im französischen Stil gestalteter Garten und eine Baumallee hinunter zum damaligen Schiffsanleger an der Trave. Heute gehört nur noch eine kleinere Gartenfläche zum Objekt. Der Denkmalschutz umfasst hier das Hauptgebäude, die beiden Torhäuser sowie die zwischen den Torhäusern befindliche Toranlage.

#### **2.3.3 Lage in der Pufferzone zur UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“**

Das Plangebiet liegt nahezu vollständig in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“. Gemäß DSchG SH 2015 stehen Welterbestätten als Schutzzonen unter Denkmalschutz ohne dass es hierzu einer gesonderten Festsetzung durch eine Rechtsverordnung bedarf. Auch wenn die Pufferzone selbst nicht unter die Schutzzone nach Denkmalrecht fällt, kommt ihr insbesondere aufgrund von Sichtbeziehungen auf die Lübecker Altstadt quasi als Umgebungsschutzbereich eine wichtige denkmalpflegerische Funktion zu. Die bei Bauvorhaben innerhalb der Pufferzone und bei deren Planung zu beachtenden Anforderungen sind im Managementplan zur UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ dargelegt (siehe hierzu Kap. 3.3.3).

#### **2.3.4 Archäologische Fundstellen**

Auf Grund der Nähe zur historischen Altstadt Lübecks können im Plangebiet archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden.

### **2.4 Natur und Umwelt**

#### **2.4.1 Bodenschutz / Bodenversiegelung**

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes besteht fast ausschließlich aus versiegelten, industriell und gewerblich genutzten Flächen, Straßenverkehrsflächen und umfangreichen Bahngleisanlagen.

Grünflächen befinden sich in direktem Bezug zu den Wohnnutzungen in Form von Hausgärten und im Bereich der Gleiskörper als die Schienenwege begleitende Ruderalflächen. Hier finden sich auch wenige Sträucher und vereinzelt Bäume. Im Südwesten des Gebietes besteht darüber hinaus auf einem Firmengelände eine zusammenhängende Baumreihe. Seit der Umgestaltung der Einsiedelstraße gibt es hier eine Anpflanzung junger Alleebäume.

#### **2.4.2 Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes wurden bereits in früheren Zeiten für Teilflächen bereits Historisch-deskriptive Erfassungen und Umwelttechnische Untersuchungen mit unterschiedlichem Beweisniveau durchgeführt. Neben diesen Untersuchungen wurden im Rahmen von Bau- und Sofortmaßnahmen umweltrechtlich und abfallrechtlich relevante Böden in Teilen bereits saniert.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 wurde für das Plangebiet eine Historisch-deskriptive Erfassung durch ein Fachgutachterbüro durchgeführt. Soweit schädliche Bodenveränderungen und / oder Altlasten durch Untersuchungen bekannt waren, wurden diese in die Ergebnisse der aktuellen Untersuchung eingearbeitet. Danach bestanden zwei Kontaminationsflächen (KF) deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren. Diese Flächen wurden im Entwurf zum Bebauungsplan 04.40.00 in der Plan-

zeichnung gekennzeichnet. Zwischenzeitlich wurden die betroffenen Flächen durch den Eigentümer saniert und die Sanierung durch die untere Bodenschutzbehörde bestätigt. Die Kennzeichnung ist somit nicht mehr erforderlich und entfällt.

Eine Bewertung des sich aus der Nutzungshistorie ableitenden Gefährdungspotenzials und der Altlastenrelevanz wurde erstellt und erfolgte in Anlehnung an den Altlastenleitfaden des Landes Schleswig-Holstein. Der sich daraus ergebende Handlungsbedarf wurde durch Empfehlungen zum weiteren Untersuchungsbedarf konkretisiert. Danach ergeben sich insgesamt 60 Altlastenverdachtsflächen, die entsprechend ihrem Gefährdungspotential zwei Kategorien mit entsprechenden Handlungsempfehlungen zugeordnet werden.

Für Flächen mit ausgewiesener Wohnbebauung innerhalb des Geltungsbereiches besteht kein Altlastenverdacht. Verdachtsflächen, für die eine Gefährdung auch bei Nutzungsparallelität wahrscheinlich und damit eine Untersuchung vor B-Planänderung erforderlich wären, wurden im gesamten Geltungsbereich nicht ermittelt und sind demnach auch nicht gekennzeichnet.

#### **2.4.3 Potentielle Kampfmittelbelastung**

Nach Auskunft des Landeskriminalamtes, Abteilung 3 - Kampfmittelräumdienst - im Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein sind im Planungsgebiet keine Munitionsfunde bekannt (Schreiben vom 24.02.2015). Darüber hinaus handelt es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für durchzuführende Arbeiten bestehen keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind.

#### **2.4.4 Hochwasserschutz**

Der unmittelbar an den Wallhafen und die Untertrave angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist Geländehöhen zwischen 1,50 m und 11,00 m über Normalhöhennull (NHN) auf und befindet sich bei Geländehöhen unterhalb von 3,0 m bzw. 3,50 m über NHN damit im Überflutungsbereich der Trave. Ein Überschwemmungsgebiet wurde von der obersten Wasserbehörde für das Gebiet der Untertrave bisher noch nicht festgesetzt.

Am 26.11.2007 ist die Richtlinie 2007/60/EG über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken (EG-HWRL) in Kraft getreten. Ziel der Hochwasserrichtlinie ist es, einen Rahmen für die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken zur Verringerung der hochwasserbedingten nachteiligen Folgen auf die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe und die wirtschaftlichen Tätigkeiten in der Gemeinschaft zu schaffen.

Die einzelnen Schritte zur Umsetzung dieser Richtlinie sind die vorläufige Bewertung des Hochwasserrisikos und die Bestimmung der Gebiete mit potenziell signifikantem Hochwasserrisiko, die Erstellung von Hochwassergefahren- und -risikokarten sowie die Erstellung von Hochwasserrisikomanagementplänen. Der letzte Arbeitsschritt der Erstellung von Hochwasserrisikomanagementplänen steht dabei noch aus.

Nach den Hochwassergefahrenkarten sind weite Teile im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach vorläufiger Bewertung des Hochwasserrisikos Bestandteil der Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser. Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Flussgebietseinheit (FGE) „Schlei/ Trave“ und im Detail Bearbeitungsgebiet „Untere Trave“.

Gemäß Hochwasserrisikokarten tritt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Konflikt durch einen bestehenden Betrieb auf, der unter die Richtlinie 2010/75/EU über Industrie-

emissionen (IED) fällt und innerhalb des Hochwasserrisikogebietes liegt (siehe Abbildung 4 und Abbildung 5, Hochwasserrisikokarten für Küstenhochwasser).

#### **2.4.5 Natur- und Artenschutz**

Der Gehölzstreifen auf den Grundstücken südlich der Nordtangente und westlich der inneren Erschließung des Gebietes bietet Gehölzvögeln Brutmöglichkeiten. Auf den weitläufigen Industriegrundstücken östlich der Einsiedelstraße bestehen durch den Bunker und die Hallen Unterschlupf- und Nistmöglichkeiten für streng geschützte Fledermäuse und Gebäudebrüter wie Mauersegler, Haussperling und Hausrotschwanz. Darüber hinaus befindet sich eine Möwenkolonie aus Silber- und Sturmmöven auf dem Dach der LMG.

Im Plangebiet sind die zwischen Karlstraßenbrücke und Josephinenbrücke liegenden Flächen, die die Trasse der Hafentramway flankieren, gesetzlich geschützt.

Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich festgesetzte Ausgleichsflächen sowie eine kleine Teilfläche des Natura 2000 Gebietes FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“. Dabei handelt es sich um einen kleinen an die Wasserfläche der Trave (Stadtgraben) angrenzenden Uferstreifen, der an der Eutiner Brücke endet (siehe Abbildung 7).

Die für dieses FFH-Gebiet formulierten Erhaltungsziele dürfen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden. Gemäß § 34 BNatSchG sind Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen.

Detaillierte Angaben zum Bestand der Fauna und Flora sowie zu den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes sind dem Fachgutachten „Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung und FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal““ sowie der „Bestandsaufnahme / Biototypenkartierung“ zu entnehmen.

#### **2.4.6 Landschaftsbild / Erholung**

Das Plangebiet ist als Gewerbe- und Industriegebiet vollständig anthropogen überformt, sodass ein natürliches Landschaftsbild heute nicht mehr erlebbar ist. Dies gilt auch für den Flussverlauf der Trave, dessen Ufer durchgängig mit Spundwänden befestigt und durch hafenbezogene Nutzungen geprägt sind.

Das überformte Landschafts- und Ortsbild wird östlich der Einsiedelstraße von großformatigen Gebäuden und Hallen des Industriegebietes geprägt. Wenige Wohngebäude, die an der Straße liegen heben sich in ihrer Gestalt deutlich ab. Von der Einsiedelstraße hin zur Uferkante fällt das Gelände deutlich um mehrere Meter ab. An der Kreuzung zur Josephinenstraße bildet das Ensemble aus Wohnhäusern in Rotklinkerbauweise mit langen Hausgärten zur Bahnlinie Lübeck Hbf. - Puttgarden hin einen Kontrast zu den sonst vorherrschenden Gewerbe- und Industriebauten.

Südlich dieser zusammenhängenden Wohnbebauung prägen die Stellplatzflächen der LMG das Bild bis zur Karlstraßenbrücke zwischen Bahnlinie und Einsiedelstraße. Im Süden der Roddenkoppel stehen nur vereinzelt Gebäude, hier sind die Gleisanlagen der Hafentramway prägend. Entlang der Gleise und zwischen den gewerblichen und industriellen Nutzungen ergänzen Ruderalfluren das Ortsbild.

Eine deutliche Zäsurwirkung haben sowohl die Verkehrsflächen der Einsiedelstraße als auch die Gleiskörper der Bahnlinie Lübeck Hbf. –Puttgarden. Vom östlichen Ufer der Trave insbe-

sondere von der Hafensstraße und der Nordspitze der Altstadtinsel aus ist die Uferkante bzw. Kailinie mit dem Blick auf die industriellen Hallenbauten der Roddenkoppel besonders kennzeichnend für das Ortsbild. Besonders prägnant ist die denkmalgeschützte Tudorhalle. Von der Eric-Warburg-Brücke aus flankieren die Bauten der Roddenkoppel den Blick auf die Silhouette der Altstadt und des UNESCO-Welterbes.

Eine fußläufige Verbindung entlang der südlichen Kaikante zwischen der Nordtangente über den Abzweig der inneren Erschließung des Gebietes bis hin zur Südspitze des Plangebietes in Höhe der Marienbrücke hat über lange Zeit bestanden, ist aber neuerdings aufgrund von Absperrungen des Hafenabschnittes durch die LPA nicht mehr passierbar.

## **2.5 Genehmigte Nutzungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, die Nutzungen ausüben, die nach §4 Abs. 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungspflichtig sind. Dazu zählen im Norden die Lagerhaus Lübeck - Dr. Pleines GmbH & Co. KG, daran anschließend die Firma Lübecker Maschinen- und Anlagenbau GmbH (LMG) und die Gollan Recycling GmbH nördlich der Waggonwerkstatt.

### Lagerhaus Lübeck - Dr. Pleines GmbH & Co. KG

Für die Lagerhaus Lübeck - Dr. Pleines GmbH & Co. KG besteht die größte Anzahl an Genehmigungen nach BImSchG. Auf dem Grundstück befinden sich neben Lagerhallen, ca. 12.000 m<sup>2</sup> Freiflächen, Silos und Tankanlagen in denen in Summe bis zu 320.000 t im Jahr an Abfällen und Schüttgütern umgeschlagen und zwischengelagert werden.

Ein detaillierter Annahmekatalog für die verschiedenen Abfallarten besteht, wobei es seit 2005 keine Zuweisung mehr der Mengen je Abfallart gibt. Insgesamt dürfen dort jährlich bis zu 250.000 t gefährliche und nicht gefährliche Abfälle umgeschlagen werden – darunter auch Glasabfälle und asbesthaltige Baustoffe. Hinzu kommen jährlich 70.000 t Schüttgüter wovon ca. 15.000 t schwach staubender Schüttgüter auf den Anlegestellen 1 + 2 zwischengelagert werden können. Darüber hinaus befindet sich auf dem Gelände in mehreren straßenbildprägenden Silos ein Tanklager für Flüssigdünger mit einem Umschlagvolumen von 25.000 t pro Jahr.

### LMG Maschinen- und Anlagenbau GmbH

Auch für das Grundstück der LMG besteht eine genehmigte Nutzungen nach BImSchG. Dabei handelt es sich um eine Strahlanlage einschließlich Lackier- und Trocknungsanlage Aus der Historie begründet, entspricht die Baugenehmigung von 1958 einer Schiffbaugenehmigung (Genehmigung für einen Werftbetrieb), welche noch heute Gültigkeit hat.

## **2.6 Sonstige Genehmigungen**

### Gollan Recycling GmbH

Für das Grundstück der ehemaligen Batra-Flächen besteht eine Nutzungsgenehmigung, welche den Umschlag von nicht besonders überwachungsbedürftigen Abfällen in einer ehemaligen Werkshalle der LMG zulässt. Bei den Stoffen, die dort gelagert, sortiert und umgeschlagen werden dürfen, handelt es sich um Bauschutt, gemischte Bau- und Abbruchabfälle, Bau- und Abbruchholz, gemischte Metalle, biologische abbaubare Abfälle (mit Ausnahme organischer Abfälle aus Haushaltungen), gemischte Siedlungsabfälle und Sperrmüll.

## **2.7 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. Das gilt sowohl für die zu Wohnzwecken als auch für die betrieblich genutzten Grundstücke. Die Parkplatzzflächen zwischen den Bahngleisen und der Einsiedelstraße gehören zum Firmengelände der Maschinen- und Anlagenbaufirma (LMG).

Die Straßenverkehrsflächen der Nordtangente zwischen Karlstraßenbrücke und Eric-Warburg-Brücke sowie der Josephinenstraße befinden sich in städtischem Eigentum. Gleiches gilt für die südlichen Gewerbe- und Hafentflächen auf der Roddenkoppel, die durch die Lübeck Port Authority und durch die Waggonwerkstatt genutzt werden. Die Gleiskörper der Lübecker Hafenbahn befinden sich ebenfalls in städtischem Eigentum.

Die innere Erschließung der Roddenkoppel (Abzweig von der Einsiedelstraße) ist eine Gemengelage aus städtischen und privaten Flächen, die mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belegt, jedoch nicht öffentlich gewidmet ist.

## **2.8 Planungsrechtliche Ausgangssituation**

### **2.8.1 Bebauungsplan 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1**

Der aufzustellende Bebauungsplan überplant große Teile des Bebauungsplanes 05.01.00 - Vorwerker Hafen Teil 1 - von 1964. Der überplante Bereich umfasst ca. 34 ha. Nicht überplant wird das als (WA) festgesetzte Wohngebiet an der Elisenstraße. Der Bebauungsplan 05.01.00 von 1964 setzt für den Bereich östlich der Einsiedelstraße überwiegend Industriegebiet (GI) fest.

Westlich der Einsiedelstraße bis zur Trasse der Hafenbahn wurden die bereits damals bestehende Reihenhaus- und Doppelhausbebauung als Mischgebiet (MI) gesichert. Daran südlich anschließend, sowie zwischen den planfestgestellten Bahntrassen der Deutschen Bahn und der Hafenbahn, sind weitere Industriegebiete festgesetzt.

Die Bahntrassen der Deutschen Bahn bzw. der Hafenbahn sowie die Straßenverkehrsfläche der Nordtangente (Einsiedelstraße) durchschneiden das Plangebiet in Nord-Südrichtung. Der Abschnitt der Einsiedelstraße zwischen Karlstraße und Eric-Warburg-Brücke mit Anschluss an die Kreisstraße K 16 (Neue Hafenstraße) ist planfestgestellt.

### **2.8.2 Bebauungsplan 05.02.00 – Vorwerker Hafen Teil 2**

Im nördlichen Teil des Plangebietes überplant der Bebauungsplanentwurf im Bereich südlich des Brückenkopfes der Eric-Warburg-Brücke zu einem kleinen Anteil mit einer Fläche von ca. 0,5 ha den nördlich angrenzenden Bebauungsplan 05.02.00 - Vorwerker Hafen Teil 2 – von 1964. Für die betroffenen Flächen setzt der gültige Bebauungsplan 05.02.00 ein Industriegebiet fest.

### **2.8.3 Aufstellungsbeschlüsse 04.40.00 - Katharinenstraße / Roddenkoppel - und Aufstellungsbeschluss 05.01.01 - Vorwerker Hafen (Teil 1-LMG) (1. Änderung) -**

Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan 05.01.01 - Vorwerker Hafen (Teil 1-LMG) (1. Änderung) - umfasst, zum großen Teil die Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1 -. Der südliche Teil des gültigen Bebauungsplanes 05.01.00 wird mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - überplant (siehe Abbildung 3: Aktuelles Planungsrecht).

Darüber hinaus umfasst der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - die südlichen Flächen der Roddenkoppel, ca. 10 ha an Flächen, die planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen sind. Auf diesen Flächen befinden sich überwiegend die Gleiskörper der Lübecker Hafenbahn sowie die Flächen der Waggonwerkstatt. In Summe umfasst der Geltungsbereich, der über den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 04.40.00 erfasst ist, eine Fläche von ca. 17 ha.

Die Geltungsbereiche beider Aufstellungsbeschlüsse grenzen aneinander und haben beide die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und die Begrenzung bestehender Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe-/ Hafennutzung und angrenzenden Wohnnutzungen zum Ziel. Im Zuge der Entwurfserstellung für die frühzeitige Beteiligung sind sie zu einem beide Geltungsbereiche umfassenden Plan zusammengeführt worden.

#### Veränderungssperre

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 04.40.00 – Katharinenstraße / Roddenkoppel - eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen, die am 23.10.2012 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft getreten ist. Die Geltungsdauer wurde gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB per Satzungsbeschluss vom 26.06.2014 um ein weiteres Jahr verlängert und endet am 22.10.2015. Gemäß § 17 (5) BauGB endet die Geltungsdauer dann vorzeitig, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt.

#### **2.8.4 Bebauungsplan 04.40.00 – Einsiedelstraße / Roddenkoppel**

Die Aufstellungsbeschlüsse der Bebauungspläne 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - sowie 05.01.01 – Vorwerker Hafen (Teil 1-LMG) (1. Änderung) - werden in diesem Verfahren zu einem Geltungsbereich zusammengefasst und künftig unter der Bezeichnung Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - weitergeführt. Dies begründet sich unter anderem darin, dass der Bereich der Roddenkoppel in seiner gesamten Ausdehnung ähnlichen Voraussetzungen und Bedarfen unterliegt, und damit die Weiterführung in einem Verfahren sinnvoll ist.

Der westlich der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden bestehende Annex eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) wird nicht überplant und verbleibt im Bebauungsplan 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1 -.

Zusätzlich erweitert wird der Geltungsbereich um die Fläche der Adresslage Einsiedelstraße 28, die östlich der Einsiedelstraße direkt südlich an den Brückenkopf der Eric-Warburg-Brücke angrenzt. Die Fläche wird von Norden über das Grundstück Einsiedelstraße 30-34 erschlossen. Der aufzustellende Bebauungsplan überplant in diesem kleinen Teilbereich den gültigen Bebauungsplan 05.02.00 - Vorwerker Hafen Teil 2 -.

#### **2.8.5 Darstellung des Flächennutzungsplanes**

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Bauflächen dar.

An der Südspitze des Gebietes befindet sich im Bereich der Gleiskörper und der Waggonwerkstatt eine größere Fläche, die als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ belegt ist.

Die Gleiskörper der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden sind als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Bahnanlagen dargestellt. Gleiches gilt für die Gleisanlagen der Lübecker Hafenbahn, die westlich der Einsiedelstraße zum Vorwerker Hafen führen.

Im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches des künftigen Bebauungsplanes 04.40.00 Einsiedelstraße / Roddenkoppel ist das Pumpwerk „Einsiedel“ als Fläche für Versorgungseinrichtungen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gekennzeichnet.

Der Verlauf der Einsiedelstraße im Bereich der Nordtangente sowie der im Geltungsbereich liegende Abschnitt der Josephinenstraße sind als überörtliche Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.

#### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Die geplanten Festsetzungen eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes Hafen im Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - können aus der Gewerbeflächen- bzw. Sonderbauflächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

Die geplante Festsetzung eines Mischgebietes (MI) im Bereich der Gewerbegebietsdarstellung des FNP kann aufgrund der Kleinteiligkeit (ca. 8.000 m<sup>2</sup>) unberücksichtigt bleiben.

### **3. Planungsbindungen aus übergeordneten Gesetzen und Planungen**

Vor dem Hintergrund, dass durch historisch gewachsene Strukturen vielerorts Gemengelagen entstanden sind, in denen Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen z.T. in enger Verzahnung sind, so dass Nutzungskonflikte entstehen, haben Bund und Land in Gesetzen, Erlassen und Planungen Vorgaben zur Weiterentwicklung gewachsener örtlicher Strukturen und den damit verbundenen Konflikten gemacht. Darauf aufbauend hat die Hansestadt Lübeck Entwicklungsziele für die verschiedenen gewachsenen Strukturen in städtischen Konzepten formuliert und beschlossen.

#### **3.1 Vorgaben aus dem Baugesetzbuch**

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind nach den Grundsätzen des § 1 BauGB u. a. insbesondere zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- die Belange des Hochwasserschutzes.

Diese Grundsätze des Baugesetzbuches sind Ausdruck einer Stadtentwicklungspolitik des Bundes, die die Innenentwicklung und Urbanität der Städte stärken und im Sinne der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse Ortsteile und Gemengelagen weiterentwickeln will. Dabei gilt es u.a. mögliche Emissionen wie z.B. Lärm-, Staub- oder Geruchsemissionen zu berücksichtigen ebenso wie die Belange des Hochwasserschutzes einzubeziehen.

Dabei geht nicht um das Verdrängen vorhandener Nutzungen, sondern um ein verträgliches Miteinander und eine Optimierung der vorhandenen Strukturen.

### **3.2 Vorgaben aus dem Landesentwicklungsplan**

Der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein (LEP 2010) ist für die Träger der öffentlichen Verwaltung verbindlich; die Ziele der Raumordnung sind bei der Bauleitplanung zu beachten und unterliegen nicht der Abwägung.

Die Hansestadt Lübeck hat im zentralörtlichen System des LEP 2010 die Funktion eines Oberzentrums. Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler Bedeutung. Sie versorgen die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.

Gemäß dem städtebaulichen Integrationsgebot sollen großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur an städtebaulich integrierten Standorten im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Versorgungsbereichen geplant und zugelassen werden. Die Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche soll nur ausnahmsweise zugelassen werden

Die Beachtung der vorgenannten Vorgaben und Bindungen ist im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfen und durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan sicherzustellen.

### **3.3 Vorgaben aus städtischen Konzepten**

#### **3.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) betrachtet die Teilräume Schlachthof, Roddenkoppel und ehemaliger Güterbahnhof zusammenfassend als einen Planungsraum. Ihr gemeinsamer thematischer Schwerpunkt liegt in der Umnutzung innerstädtischer Brachflächen.

Der Planungsraum ist dadurch gekennzeichnet, dass hier unterschiedliche Interessen mit unterschiedlichen Entwicklungszielen koordiniert werden müssen und Nutzungskonflikte ausgeräumt werden müssen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Roddenkoppel und Schlachthof sind Teile der Entwicklungsachse St. Lorenz Nord. Mittelfristig soll das Gelände eine Neustrukturierung mit nicht störender gewerblicher Nutzung bis hin zu hochwertiger Mischnutzung, auch mit Wohnen, erfahren. Das ISEK sieht hier neben dem Potential einer nachhaltigen Stadtentwicklung eine Chance zur Standortentwicklung für Lübeck. Mit der städtebaulichen Integration der derzeit ungenutzten Flächen würde auch ein positiver Beitrag für die Bestandsgebiete geleistet. Für das Gelände soll eine vorbereitende Untersuchung erarbeitet werden, ggf. ist es ein potentiell für das Bundesstädtebauförderprogramm „Stadtumbau West“. Unter dem Stadtteilprofil St. Lorenz Nord werden diverse Projektvorschläge im ISEK gemacht. Für das Plangebiet wird die Umnutzung der Roddenkoppel (und des Schlachthofes) zu einem Standort für Gewerbe, Wohnen und Grün vorgeschlagen.

#### **3.3.2 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (2011)**

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 24.02.2011 ein Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept (Zentrenkonzept 2011) beschlossen, das von der Verwaltung der

Hansestadt Lübeck auf der Grundlage eines Fachgutachtens erstellt worden ist. Wesentliche Ziele des Zentrenkonzeptes 2011 sind die Stärkung der Zentren und der oberzentralen Versorgungsfunktion der Innenstadt sowie die Sicherung einer flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung.

Das Zentrenkonzept 2011 ist bei der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in der Hansestadt Lübeck und bei deren Steuerung durch die Bauleitplanung zu beachten. Im Einzelnen besteht das Zentrenkonzept 2011 aus:

- der „Lübecker Sortimentsliste“ der zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente (s.u.),
- einer Gliederung und Zuordnung der Einzelhandelsstandorte Lübecks (Lübecker Zentrensystem) in die Kategorien Innenstadt (Hauptzentrum), Stadtteilzentren, Nahversorgungszentren, Sonderstandorte (differenziert nach Sonderstandorten (über-) regionaler Bedeutung und nach sonstigen Sonderstandorten),
- einer Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche Lübecks und Abgrenzung der Sonderstandorte (über-) regionaler Bedeutung sowie
- den Lübecker Leitsätzen zur Stärkung der Zentren und Sicherung der Nahversorgung einschließlich der zugehörigen Ausführungen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht das Zentrenkonzept keine Einzelhandelsstandorte vor. Die nächstgelegenen Einzelhandels- und Sonderstandorte sind folgende:

Südlich des Plangebietes befindet sich in ca. 1 km Entfernung die Innenstadt als Hauptzentrum, und ca. 1 km nördlich liegt das nächstgelegene Stadtteilzentrum „Schwartauer Allee“. Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum „Schwartauer Allee / Schlachthof“ schließt in Höhe der Katharinenstraße westlich an das Plangebiet an, befindet sich aber zurzeit gemäß Zentrenkonzept in Prüfung.

Westlich liegt in ca. 1 km Entfernung der Sonderstandort „An der Lohmühle“, der ausschließlich der Ansiedelung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten als Hauptsortiment vorbehalten ist.

Die Lübecker Sortimentsliste unterscheidet drei allgemeine Arten von Sortimenten:

#### Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Becher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung

- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitärwaren (Sanitätshäuser)

#### Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

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

#### Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tiers, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (Inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

### 3.3.3 Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“

Im September 2010 hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck den Managementplan für das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ beschlossen. Das Plangebiet liegt gemäß Managementplan überwiegend in der sogenannten Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ (siehe Abbildung 6). Lediglich die Flächen westlich der Einsiedelstraße liegen außerhalb der Pufferzone. Der Managementplan dient als verbindliches Planungsinstrument unter anderem dazu, die Ziele und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, Nutzung und Entwicklung der Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ festzulegen. Innerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtansichten, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu überprüfen.

Aufgrund der großen räumlichen Ausdehnung des Plangebietes im Nordwesten der Lübecker Altstadt sind zahlreiche Sichtachsen aus dem Lübecker Umland durch die Bebauungsplanung für das Plangebiet Roddenkoppel / Einsiedelstraße potentiell betroffen. Im Einzelnen sind dies (mit Nummerierung gemäß Sichtachsenplan zum Managementplan):

- der Blick von der Bismarcksäule auf dem Pariner Berg (36) als Aussichtspunkt,
- Sichtbezüge von den Punkten L 71 südl. Reinsbek / Autobahnbrücke (25), B 206 Langniendorf (26), A 20 Mönkhagen (29) und L 184 südl. Pohnsdorf (33) als so genannten Spots sowie

- Sichtbeziehungen über längere Strecken in bzw. im Verlauf von Pöhlerwold (24), K 52 östl. Cashagen (30), Cashagen-Oberwohde (31), Oberwohde-Arfrade (32) Pohnsdorf – Klein-Parin (34), Klein Parin – Pariner Berg (35) und K 18 Pariner Berg – Groß Parin (37) als Streckenansichten.

Soweit der Bebauungsplan keine Bebauungshöhen zulässt, die den baulichen Bestand übertragenden, werden die vorgenannten Sichtachsen aus dem Umland durch die Planung nicht berührt.

Bezüglich Veränderungen der Bebauung und der Bebauungshöhen sensibler sind hingegen Blickbeziehungen und Stadtansichten aus dem näheren Umfeld des Plangebietes. So sind bei der Bebauungsplanplanung Sichtbezüge von den Sichtpunkten Eric-Warburg-Brücke im Norden und Eutiner Brücke im Osten sowie Streckenansichten von der Katharinenstraße (südl. Abschnitt) bzw. von dem parallel hierzu zwischen den Bahnanlagen verlaufenden Fuß- und Radweges (Bahnweg) zu berücksichtigen.

### **3.3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008**

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, beschlossen am 04.03.2008, stellt die Flächen des Geltungsbereiches überwiegend als stark versiegelte Industriefläche dar. Die westlich der Einsiedelstraße verorteten, schienenbegleitenden Flächen sowohl der Hafenbahn als auch der Bahnlinie Lübeck Hbf. – Puttgarden, sind als geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG gekennzeichnet und gehören zur Kategorie der artenreichen Steilhänge.

Die Flächen, die zum Küsel'schen Palais gehören, und die angrenzenden Flächen werden als Biotope der gemischten Bauflächen dargestellt. Die gleiche Darstellung gilt für die Reihen- und Doppelhausbebauung an der Kreuzung zur Josephinenstraße. Die Flächen um das Pumpwerk „Einsiedel“ werden als Ruderalfluren gekennzeichnet.

Im Schutzgebietskonzept sind die südlich an das Plangebiet angrenzenden Wasserflächen Bestandteil des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“, ebenso wie ein schmaler Uferstreifen westlich angrenzend an die Eutiner Brücke.

Im Entwicklungskonzept sind die Hangflächen an den Gleiskörpern zusätzlich als potentielle, lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Biotopverbundes gekennzeichnet. Letzteres gilt auch für die Wasserflächen der Trave, die auf ganzer Länge im Osten an das Plangebiet angrenzt. Darüber hinaus sind die umlaufenden Flächen an der Südspitze des Plangebietes sowohl im Bereich der Bahnflächen als auch der Kaikante in Teilen als Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG für das Projekt „Gleisverlegung Wallhalbinsel“ (festgesetzt am 01.02.1994) belegt.

Die straßenbegleitenden Grünflächen entlang der Einsiedelstraße wurden im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Zusatz Ausgleichsflächen nach § 15 BNatSchG festgesetzt (Beschluss vom 28.06.1999).

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“, Stand Februar 2010, in dem das Thema Erholung auf der Grundlage des Landschaftsplanes vertiefend behandelt wird, ist die Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer von der Eutiner Brücke über die Brücke am Bahnweg zu Katharinenstraße als prägnante Wegeverbindung gekennzeichnet.

## 4. Planungskonzept

### 4.1 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Roddenkoppel geschaffen werden.

Das Plangebiet ist überwiegend ein gewerblicher Standort, daher wird hier der gewerblichen Nutzung auch weiterhin der Vorrang gegenüber anderen Nutzungen eingeräumt. Darüber hinaus ist es Ziel der Hansestadt Lübeck, die abfallwirtschaftlichen Nutzungen mit Umschlag und Lagerungen von Rest- bzw. Abfallstoffen und Schüttgütern zum Schutz der angrenzenden Altstadt, den städtebaulichen Entwicklungsgebieten der Innenentwicklung wie der Nördlichen Wallhalbinsel sowie den Wohn- und Mischgebieten in St. Lorenz Nord und nordwestlich des Burgtores mit Rücksicht auf die Bestandsnutzungen einzuschränken, um das Gebiet langfristig für eine städtebaulichen Entwicklung zu öffnen, die dem innerstädtischen Standort gerecht wird.

Im Einzelnen werden mit der Planaufstellung folgende wesentliche Ziele verfolgt:

- Sicherung des Standortes für die bestehenden Gewerbebetriebe
- Sicherung der Hafennutzung entlang der Kaikante im Wallhafen,
- Begrenzung der Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe-/Hafennutzung und den angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen,
- weitgehender Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen zum Schutz der Einzelhandels- und Sonderstandorte im Sinne des Lübecker Zentrenkonzeptes,
- Schutz der Anwohner und der Arbeitsplätze vor unzumutbaren Lärmbelästigungen,
- Begrenzung der Bebauungshöhen zur Vermeidung bzw. Minderung von Beeinträchtigungen der Stadtansichten auf das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“,
- Berücksichtigung des Naturschutz- und Erholungswertes der Trave.

## 5. Inhalt der Planung - Begründung und Abwägung der wesentlichen Festsetzungen

### 5.1 Einleitende Flächenbilanz

In der folgenden Tabelle sind die Flächenanteile der jeweiligen Nutzungsarten nach BauNVO aufgeführt.

**Tabelle 1: Aufstellung der Flächen**

| <b>Bebauungsplangebiet insgesamt ca. 41 ha (410.000 m<sup>2</sup>)</b> | <b>41,05 ha</b> |
|--|-----------------|
| davon:   |                 |
| Gewerbegebiet  | ca. 27,40 ha    |
| Mischgebiet  | ca. 1,20 ha     |
| Sondergebiet Hafen   | ca. 1,20 ha     |
| Versorgungsflächen (Abwasser)  | ca. 0,15 ha     |
| Bahnanlagen (in nachrichtlicher Übernahme)                             | ca. 7,50 ha     |
| Straßenverkehrsflächen   | ca. 2,50 ha     |
| Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung                         | ca. 0,40 ha     |
| Verkehrsrün  | ca. 0,60 ha     |
| private Grünflächen  | ca. 0,10 ha     |

## 5.2 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

#### a) Sondergebiet Hafen

Der Wallhafen ist öffentliches Hafengebiet. Hier finden gelegentliche Holzumschläge am Roddenkoppelkai statt. Aufgrund der Nutzung als Handelshafen ist die Festsetzung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich.

In SO-Gebieten mit der Bestimmung Hafen dürfen bauplanungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Das gilt auch für das Festsetzen von Nutzungen, solange sie die Zweckbestimmung nicht unzumutbar eingrenzen. Ziel ist es, die Hafennutzung an dieser Stelle zu sichern und verträglich mit den umliegenden Wohnnutzungen zu gestalten.

Im SO<sub>Hafen</sub> sind Anlagen zulässig, die dem Betrieb eines Handelshafens dienen. Die Lagerung und der Umschlag von Stückgütern bleiben zulässig. Die Lagerung und der Umschlag von Abfall, Recyclingstoffen und Schüttgütern werden ausgeschlossen.

Damit soll insbesondere die geplante Wohnnutzung auf der nördlichen Wallhalbinsel (siehe u.a. Bebauungsplan 01.75.00 - Nördliche Wallhalbinsel -, 2012) vor Immissionen wie Gerüchen und Stäuben geschützt werden.

Ein Umschlag von Schüttgütern drängt sich auch aufgrund der schmalen Landfläche zwischen Kaikante und Gleisanlagen nicht auf. Der Bereich Lübeck Port Authority (LPA) hat bisher den Roddenkoppelkai im Wallhafen nicht für den Umschlag von Schüttgütern benötigt und hat im Lübecker Hafen auf alternative Standorte Zugriff, an denen der Umschlag von Schüttgütern zulässig ist. Die derzeit praktizierte Hafennutzung wird somit nicht eingeschränkt. Ein ergänzender Aspekt für den Ausschluss des Abfallumschlags sind das südlich an den SO<sub>Hafen</sub> angrenzende FFH-Gebiet „Travetal“ sowie die ebenfalls hier gelegenen Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, der Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

#### b) Gewerbegebiet

Ziel des Bebauungsplanes 04.40.00 ist es, Nutzungskonflikte mit Wohnnutzungen, die im Planungsgebiet oder angrenzend an dieses liegen, abzumildern und die Voraussetzungen für eine langfristige städtebauliche Entwicklung an diesem innenstadtnahen Standort zu schaffen. Deshalb setzt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen die bisher als Industriegebiet (GI) festgesetzten Flächen und einen Großteil der bisher als unbeplanter Innenbereich geltenden Flächen zukünftig als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO fest.

Dabei kann dem Trennungsgrundsatz des § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) nicht durch ausreichende Abstände zur unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung Rechnung getragen werden, da hier eine Gemengelage von industriell geprägten Gewerbenutzungen und Wohnnutzungen vorliegt, die über Jahrzehnte gewachsen ist und die z.T. schon vor den bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen für das Plangebiet bestand. Das gilt für die gewerblichen Nutzungen östlich der Einsiedelstraße ebenso wie für die gegenüberliegende Wohnbebauung, die vormals als Arbeitersiedlung entstanden ist (siehe Kap. 2.3), und für die im bisherigen Industriegebiet bzw. daran angrenzenden, vorhandenen Wohnnutzungen an der Einsiedelstraße. Um Nutzungskonflikte nicht zu verfestigen sondern zu minimieren, sind im gesamten Bereich östlich der Einsiedelstraße gewerbliche Nutzungen Ziel des Bebauungsplanes. Bei der Überplanung von Gemengelagen gilt die Vorgabe, die konkurrie-

renden Nutzungsinteressen unter Beachtung der gegenseitigen Rücksichtnahme auszugleichen. Das bedeutet für die Wohnnutzungen, zum Teil höhere Immissionen in Kauf nehmen zu müssen als es der Trennungsgrundsatz bei der Neuplanung von Gebieten bedingt. Für die Gewerbebetriebe bedeutet es, die Einschränkung der zukünftig zulässigen Lärmemissionen und zulässigen Nutzungen hinnehmen zu müssen.

### Einschränkung der Lagerung und des Umschlags von Abfällen und Schüttgütern

Im Sinne der Minimierung des Konfliktpotentials wird die bisher im Planungsgebiet bereits genehmigte und ausgeübte Nutzung des Umschlags und der Lagerung von Abfällen und Schüttgütern im Wesentlichen auf den Bestand festgeschrieben. Diesbezüglich und um die darüber hinaus vorhandenen bzw. möglichen zukünftigen Nutzungskonflikte weitestgehend abmildern zu können, gliedert sich das Gewerbegebiet in elf Teilgebiete (GE<sub>1</sub>, GE<sub>2 Nord</sub>, GE<sub>2 West</sub>, GE<sub>2 Mitte</sub>, GE<sub>2 Ost</sub>, GE<sub>3</sub>, GE<sub>4 West</sub>, GE<sub>4 Ost</sub>, GE<sub>5</sub>, GE<sub>6</sub> und GE<sub>7</sub>). Je nach Nutzung und Genehmigungsbestand des Teilgebietes und seiner Lage im Verhältnis zu den angrenzenden Nutzungen sind die Teilgebiete nach Art der Nutzung gegliedert.

In den Teilen des Gewerbegebietes mit den Bezeichnungen GE<sub>1</sub>, GE<sub>2 Mitte</sub>, GE<sub>2 Ost</sub>, GE<sub>3</sub>, GE<sub>4 West</sub>, GE<sub>5</sub>, GE<sub>6</sub> und GE<sub>7</sub> sind die Lagerung und der Umschlag von Abfällen gemäß Abfallverzeichnis-Verordnung (Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung – AVV) vom 10.12.2001, in der aktuellen Fassung vom 24.02.2012; nachfolgend AVV genannt) ausgeschlossen. Bei den Teilgebieten GE<sub>1</sub>, GE<sub>3</sub>, GE<sub>2 Ost</sub>, GE<sub>4 West</sub>, GE<sub>5</sub>, GE<sub>6</sub> und GE<sub>7</sub> soll so eine Ausweitung dieser Nutzungen auf diese Standorte verhindert werden.

Im Teilgebiet GE<sub>2 Mitte</sub> wird in Absprache mit dem betroffenen Betrieb (Fa. Gollan) die abfallrechtliche Nutzung, die dort bisher genehmigt ist sowie die zurzeit im GE<sub>2 West</sub> realisierten Nutzungen Gebiet auf die Flächen GE<sub>2 West</sub> und GE<sub>2 Nord</sub> verlagert. Für das Teilgebiet GE<sub>2 West</sub> plant die Firma einen Recyclinghof, den sie zurzeit in den Teilgebieten GE<sub>2 Mitte</sub> und GE<sub>2 Ost</sub> betreibt.

Die Verlagerung von der Kaikante in den westlichen, höher gelegenen Teilbereich dient sowohl dem Hochwasserschutz als auch dem Schutz der nördlichen Wallhalbinsel, für die der gültige Bebauungsplan ein Mischgebiet ausweist, welches entsprechend auch Wohnnutzungen bedingt. Der in den Teilgebieten GE<sub>2 West</sub> und GE<sub>2 Nord</sub> zukünftig zulässige Umschlag und die Lagerung von Abfällen wird erst zulässig, wenn die Aufgabe der abfallrechtlichen Nutzungen im GE<sub>2 Mitte</sub> erfolgt ist. Die Lagerung und der Umschlag von Abfällen und Schüttgütern werden zudem zeitlich befristet.

Für das Teilgebiet GE<sub>2 West</sub> können der Umschlag und die zeitweilige Lagerung nicht gefährlicher Abfälle und gefährlicher Abfälle gemäß AVV in Hallen ausnahmsweise zugelassen werden. Durch die Verlagerung der Nutzung in Hallen werden die Immissionen für die Umgebung gesenkt. Ebenso kann der Verkauf von Schüttgütern ausnahmsweise zugelassen werden. Um eine hohe Staubbelastung für umliegende Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, gering zu halten sind hier mittel und stark staubende Schüttgüter (gemäß VDI-Richtlinie VDI 3790 Blatt 3 (Umweltmeteorologie - Emissionen von Gasen, Gerüchen und Stäuben aus diffusen Quellen - Lagerung, Umschlag und Transport von Schüttgütern; Ausgabe Januar 2010); nachfolgend VDI 3790-3 genannt) unzulässig.

Die zeitliche Befristung für die Nutzungen in diesen Teilgebieten orientiert sich an der für die südlich angrenzenden städtischen Grundstücke bestehenden befristeten Nutzung. Somit soll zum Ablauf der Frist die Möglichkeit eröffnet werden, neue städtebauliche Perspektiven für

die südliche Roddenkoppel als potentielles Areal der Innenentwicklung in Abhängigkeit der Entwicklung auf den benachbarten Gewerbeflächen erarbeiten zu können. Auf die Betriebskonzepte abgestimmt bestehen für die beiden die Teilgebiete die nachfolgenden Festsetzungen.

Auf dem Teilgebiet GE<sub>2 Nord</sub> planen die Entsorgungsbetriebe Lübeck (im Folgenden: EBL genannt) in Absprache mit dem Grundstückseigentümer und der Stadt Lübeck einen Wertstoffhof einzurichten. Hintergrund ist, die geplante Aufgabe der bestehenden Wertstoffhöfe an den Standorten Kanalstraße und Schwartauer Allee, um diese Nutzungen in das Teilgebiet GE<sub>2 Nord</sub> zu verlagern.

Darauf abgestimmt wird im Teilgebiet GE<sub>2 Nord</sub> der Umfang abfallrechtlicher Nutzungen auf Anlagen begrenzt, die keiner immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV in der Fassung vom 02.05.2013; im Folgenden 4. BImSchV genannt) bedürfen. Ziel ist es, über die möglichen Lärmimmissionen hinaus das Gefährdungs- und Konfliktpotential mit den benachbarten Wohnnutzungen zu minimieren. Auch diese abfallrechtlichen Nutzungen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Lagerung und der Umschlag von Schüttgütern sind hier nicht zulässig.

Für die Teilgebiete GE<sub>2 West</sub>, und GE<sub>4 Ost</sub> des Gewerbegebietes werden der Umschlag und die Lagerung von Schüttgütern zwar grundsätzlich zugelassen, die offene Lagerung von mittel und stark staubenden Schüttgütern (gemäß VDI 3790-3) auf Freiflächen und Lagerplätzen wird aber ausgeschlossen, um das Störpotential für die benachbarten Wohnnutzungen zu begrenzen.

Im Teilgebiet GE<sub>4 Ost</sub> schließt der Bebauungsplan 04.40.00 zukünftig die Lagerung gefährlicher Abfälle im Sinne der Verordnung über das Europäische Abfallverzeichnis (Abfallverzeichnis-Verordnung - AVV) (im Folgenden: AVV) vom Dezember 2001 in der Fassung vom 24.02.2012 aus. Die bestehenden Genehmigungen des Betriebes werden berücksichtigt.

Um eine Entwicklung des Gebietes hin zu Nutzungen zu öffnen, die sich in den städtebaulichen Zusammenhang und in ihrem Störpotential gegenüber der Umgebung positiv einfügen, können Anlagen für sportliche Zwecke vorbehaltlich einer Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörde ausnahmsweise zugelassen werden.

Um den Belangen des Denkmalschutzes zu entsprechen und um über ein möglichst breites Spektrum verträglicher Nutzungen für das Küsel'sche Palais für die Zukunft zu verfügen, werden die zulässigen Nutzungen für das Teilgebiet GE<sub>7</sub> gesondert festgesetzt. Neben Büro- und Verwaltungsnutzung sollen hier auch Wohnen für Betriebsleiter bzw. Bereitschaftspersonen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes oder Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zulässig sein. Ausnahmsweise können auch sonstige Gewerbebetriebe zugelassen werden - vorbehaltlich der Prüfung durch die Baugenehmigungsbehörden und der Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde.

### Bestandsschutz

Für die genehmigten und derzeit ausgeübten Nutzungen besteht auch bei einschränkenden Festsetzungen durch den aufzustellenden Bebauungsplan Bestandsschutz. Das kann soweit führen, dass ausgeübte Nutzungen zukünftig nicht mehr zulässig oder nur eingeschränkt zulässig sind. Führt das zu einer wesentlichen Wertminderung, ist dafür gemäß § 42 Abs. 2 BauGB eine Entschädigung zu leisten.

Allerdings wird die Entschädigungspflicht durch die Absätze 2 und 3 des § 42 BauGB begrenzt, indem auf einen Fristablauf verwiesen wird. Somit besteht der Anspruch auf Entschädigung nur auf tatsächlich ausgeübte Nutzungen, wenn Nutzungen innerhalb von sieben Jahren ab Zulässigkeit des Vorhabens aufgehoben oder geändert werden. Sind Nutzungen zwar zulässig, werden aber nicht ausgeübt, wird bei einer Nutzungsänderung nach genannter Frist, sogar von keinerlei Wertminderung ausgegangen. Folglich besteht für derartige Nutzungsänderungen keine Entschädigungspflicht.

#### Weitgehende Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet

Gemäß dem Zentrenkonzept und damit zum Schutz der Lübecker Altstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich werden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet nahezu vollständig ausgeschlossen.

Allein Verkaufsstätten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind mit bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> ausnahmsweise im Gewerbegebiet zulässig. Diese Einzelhandelsbetriebe dürfen dann zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als branchenübliche Randsortimente auf deutlich untergeordneten Verkaufsflächen anbieten.

Eine zweite Ausnahme bilden Verkaufsstätten, die in räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem ansässigen Betrieb im Plangebiet stehen. Verkaufsstätten für in Eigenproduktion erstellte Waren eines im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ansässigen Betriebes des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes sollen im Ausnahmefall zugelassen werden. Hierbei muss die Verkaufsstätte im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen und die Verkaufsfläche gegenüber der Betriebsfläche deutlich untergeordnet sein. Bei zentrenrelevanten oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### **c) Mischgebiet**

Für den Bereich der Wohnbebauung entlang der Einsiedelstraße bis zur Josephinenstraße im nördlichen Bereich des Plangebietes, setzt der Bebauungsplanentwurf ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest. Der Ursprungsplan 05.01.00 - Vorwerker Hafen Teil 1 - von 1965 setzte hier als Art der baulichen Nutzung bereits gleichermaßen ein Mischgebiet fest. Die tatsächlich vorhandene Nutzung in diesem Bereich entspricht bisher einer Wohnnutzung. Ein Erweiterungspotential besteht auch im zurzeit gültigen Bebauungsplan 05.01.00. Durch die Erweiterung des Umgriffs für eine Ansiedlung von Nutzungen die in einem Mischgebiet zulässig sind, ermöglicht der Bebauungsplanentwurf die Umsetzung des angedachten Mischgebietes und berücksichtigt die gewachsene Gemengelage der Nutzungen vor Ort.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist dieser Bereich für eine weitere Ansiedlung von (Klein-) Gewerbebetrieben geeignet, so dass hier das Ziel verfolgt wird, gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Baugrundstücke südlich der bestehenden Wohnbebauung werden daher als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

#### Weitgehende Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet

Gemäß dem Zentrenkonzept und damit zum Schutz der Lübecker Altstadt in ihrer Funktion als zentraler Versorgungsbereich werden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet nahezu ausgeschlossen.

Allein Verkaufsstätten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind ausnahmsweise bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> im Gewerbegebiet zulässig. Diese Einzelhandelsbetriebe dürfen dann zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nur als branchenübliche Randsortimente auf deutlich untergeordneten Verkaufsflächen anbieten.

Eine zweite Ausnahme bilden Verkaufsstätten mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Anlage 2 der Lübecker Sortimentsliste, die die Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### Eingeschränkte Zulässigkeit zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe

Im Sinne der Stärkung der Versorgungsfunktion der Lübecker Innenstadt als Hauptzentrum sowie der beiden zentralen Versorgungsbereiche im Stadtteil soll die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevanten Angebotssortimenten außerhalb dieser Zentren nur ausnahmsweise zugelassen werden. Voraussetzung für den Ausnahmetatbestand ist, dass keine wesentlichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen und dass die Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Sowohl im Gewerbegebiet als auch im Mischgebiet passen in ein mögliches Nutzungsspektrum ggf. inhabergeführte und/ oder serviceorientierte Geschäfte (z.B. Kiosk) oder Angebote von Existenzgründern.

Die Obergrenze von 100 m<sup>2</sup> ist abgeleitet aus dem Gutachten „Bausteine zu einem Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept für die Hansestadt Lübeck“ (2009), welches beurteilt, dass innerhalb dieser Größenordnung die Relevanzschwelle nicht überschritten wird. Der Bebauungsplan 04.40.00 trägt diesem Ziel durch eine entsprechende Ausnahmeregelung für zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe Rechnung.

### **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise**

#### **a) Gewerbegebiet**

##### Überbaubare Grundstücksflächen

Für die Grundstücke im Gewerbegebiet setzt der Bebauungsplan die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend flächenhaft fest, um die Nutzungsmöglichkeiten für die vorhandenen wie für künftige Gewerbebetriebe möglichst wenig einzuschränken. Hiervon abgewichen wird lediglich für die geschützten Baudenkmale des Küsel'schen Palais und der Tudorhalle, für die relativ enge Baukörperausweisungen erfolgen.

Unterbrochen werden die überbaubaren Grundstücksflächen in der Regel dort, wo dies zur Sicherung von Wege- und/oder Leitungsrechten oder zur Sicherung erhaltenswerten Baumbestandes (östlich der Wohnbebauung Einsiedelstraße 8 und des angrenzenden Küsel'schen Palais) erforderlich ist.

Da die Gewerbebauten nicht unmittelbar an die Straßen angrenzen, sondern einen Abstand hierzu einhalten sollen, wird straßenseitig ein in der Regel 5 m tiefer nichtüberbaubarer Grundstücksstreifen festgesetzt. Dies gilt gleichermaßen für die Grundstücksflächen, die unmittelbar an öffentliche Straßen (hier Einsiedel- und Josephinenstraße) wie an die gewerbegebietsinterne Erschließung angrenzen. Der Flächenstreifen kann z.B. zur Anlage einer Rahmenbegrünung verwendet werden, die im südlichen Teil der Einsiedelstraße unter Berücksichtigung vorhandener Gehölzstrukturen ausdrücklich festgesetzt ist.

Größere Abstände der Gewerbebauten zur Straßen ergeben sich im nördlichen Teilabschnitt der Einsiedelstraße aufgrund der hier vorhandenen Straßenböschung sowie im Einmündungsbereich der gewerbegebietsinternen Erschließung.

Entlang der Uferkante der Trave weisen die überbaubaren Grundstücksflächen im nördlichen Teilbereich des Gewerbegebietes einen Abstand von mindestens 20 m auf, der einerseits eine durchgängige Nutzung der Hafenkante ermöglicht, gleichzeitig aber Blickbeziehungen von der Eric-Warburg-Brücke auf die Altstadtsilhouette berücksichtigt (siehe unten).

Im südlichen Bereich zum Wallhafen hin ist der Abstand zur Kaikante mit 11,50 m deutlich geringer gewählt. Er orientiert sich hier einerseits an den Gebäuden im Bestand und andererseits an dem Abstand zur Kaikante auf der gegenüberliegenden Nördlichen Wallhalbinsel.

### Bebauungshöhen

Hinsichtlich der zulässigen Bebauungshöhen basiert der Bebauungsplan auf einem differenzierten Höhenkonzept, das gleichermaßen die Höhen vorhandener Gebäude und sonstiger baulicher Anlagen wie Silos berücksichtigt, als auch die für das Plangebiet relevanten Sichtbeziehungen auf die Stadtsilhouette der Lübecker Altstadt von umliegenden Sichtpunkten und Strecken (siehe Kap. 3.3.3).

Für den Kernbereich des Gewerbegebietes (LMG-Hallen sowie Lagerhallen und Silos Dr. Pleines) lässt der Bebauungsplan unter Berücksichtigung des Bestandes Bebauungshöhen von bis zu 30 m ü.NHN zu. Bei Geländehöhen von 2,0-2,5 m ü.NHN auf den traveseitig angrenzenden Flächen werden hier somit bis zu 28 m hohe Gewerbehallen und Silos ermöglicht. Da die zulässigen Höchstmaße bisher nur durch einzelne bauliche Anlagen ausgeschöpft werden, besteht hier noch ein nicht unerheblicher Spielraum für bauliche Veränderungen. Auf der anderen Seite sind diese vergleichsweise hohen Bebauungshöhen städtebaulich und stadträumlich vertretbar, da die betreffenden Flächen einen hinreichenden Abstand zu umliegenden Stadtquartieren mit Wohnnutzungen einhalten und auch nicht beeinträchtigend in stöempfindliche Sichtbezüge hineinwirken. Wie in Kapitel 3.3.3 dargelegt, beeinträchtigen die im Plangebiet vorhandenen hohen Hallen und Silos nicht die zahlreichen Sichtbeziehungen aus dem nördlichen und östlichen Lübecker Umland auf die Stadtsilhouette. Dementsprechend kann auch bei einer baulichen Weiterentwicklung unter Einhaltung dieser Höhen von einer diesbezüglich stadtbildverträglichen Höhenfestsetzung für die betreffenden Flächen ausgegangen werden.

Für die östlich, d.h. traveseitig an diesen Kernbereich angrenzenden Flächen des Gewerbegebietes begrenzt der Bebauungsplan die zulässige Bebauungshöhe auf 17 m ü.NHN. Begründet ist diese Höhenbeschränkung in der besonderen Bedeutung der betreffenden Flächen für Blickbeziehungen, die von der Eric-Warburg-Brücke als ausgewiesenem Sichtpunkt auf die Lübecker Altstadt bestehen. Das westliche Traveufer und seine Bebauung bildet hier den (rechten) Rahmen für Ansichten der durch die Kirchtürme geprägten Stadtkrone, die hier im Zusammenwirken mit den an der Kaikante Roddenkoppel vorhandenen Kränen das Nebeneinander von mittelalterlicher Stadtsilhouette und Hafenstadt eindrucksvoll erlebbar machen. Die zulässige Bebauungshöhe von 17 m ü.NHN war auch für die unlängst realisierte Neubebauung auf der gegenüberliegenden Travesseite (Erweiterung der Fa. Brüggen auf aufgegebenen Hafensflächen des Konstinkais) als noch verträgliche Obergrenze ermittelt und im zugehörigen Bebauungsplan (06.29.00) festgesetzt worden. Bei Geländehöhen von 2,0-2,5 m über NHN ermöglicht die Höhenbeschränkung noch immer bis zu 15 m hohe Gewerbegebäude und gewährleistet somit hinreichend eine gewerbliche Nutzung. Von der Höhenbeschränkung ausgenommen werden sollen technische Anlagen wie Krananlagen, die im Einzelfall im Wege der Befreiung zugelassen werden sollen.

Die für den östlichen Plangebietsteil festgesetzte Höhenbeschränkung auf 17 m ü.NHN setzt sich im südlichen Teilbereich fort. Hintergrund für die Höhenbeschränkungen sind hier Sicht-

beziehungen von der Karlstraße und insbesondere von der Katharinenstraße auf die Lübecker Altstadt. Wo die Gewerbebebauung nicht unmittelbar bis an die Katharinenstraße heranreicht, kann die Stadtsilhouette der Altstadt über die Bebauung hinweg vollständig erlebt werden. Auf Baufeldern unmittelbar neben der Katharinenstraße (zum Schlachthof gehörende Fläche) ermöglicht die Höhenbeschränkung, dass zumindest die Turmspitzen sichtbar sind, so dass sich im Wechsel mit unbebauten Gewerbeflächen eine interessante Bildfolge im Verlauf der Katharinenstraße ergibt bzw. erhalten bleibt.

Im weiteren Verlauf der Katharinenstraße zwischen der zum Schlachthof gehörenden Fläche und der Marienbrücke besteht sowohl von der Katharinenstraße selbst als auch von der hier parallel verlaufenden Fuß- und Radwegeverbindung zum Werftstiege eine eindrucksvolle Streckenansicht auf die Silhouette der Altstadt. Um diese Blickbeziehung dauerhaft zu sichern, lässt der Bebauungsplan eine Bebauung auf Flächen der Hafensbahn nur im Bereich der an der Südspitze des Plangebietes zu und beschränkt die zulässige Bebauungshöhe hier auf 12 m ü.NHN. Lage und Abgrenzung des Baufeldes sowie die festgesetzte Höhenbeschränkung berücksichtigen hier den ausnahmslos niedrigen Gebäudebestand des Bauhofes der Hafensbahn.

Für die an die Einsiedelstraße angrenzenden Bauflächen des Gewerbegebietes setzt der Bebauungsplan eine zulässige Bebauungshöhe von 25 m ü.NHN fest, die in der Höhenstufung stadträumlich zwischen dem 30 m hohen Kernbereich und den westlich angrenzenden Stadtquartieren, insbesondere dem Wohngebiet westlich der Einsiedelstraße vermitteln soll. Die Höhenbeschränkung von 25 m ü.NHN findet ihre Fortsetzung auf den Flächen zwischen der gewerbegebietsinternen Erschließungsstraße und den Bahnflächen sowie auf den Gewerbeflächen südlich des hohen Kernbereiches. Je nach Geländehöhe (differiert zwischen 3,0 m und 10,0 m über NHN) sind auf den Baugrundstücken mit Höhenbeschränkungen von 25 m ü.NHN zwischen 15 m und 22 m hohe Gewerbegebäude möglich. Da die auf den betreffenden Flächen vorhandenen baulichen Anlagen sämtlich und teilweise deutlich unterhalb des Höchstmaßes von 25 m über NHN liegen, bestehen hier auch nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes hinreichende Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Nutzungen. Gleiches gilt auch für das Gewerbegebiet an der Josephinenstraße, auch wenn das vorhandene Geländeniveau hier mit 13 m bis 14 m ü.NHN etwas höher liegt als im übrigen Teil des Plangebietes. Die vorhandenen Bebauungshöhen liegen hier ausnahmslos unter 21 m ü.NHN.

Untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m überschreiten.

#### Grundflächenzahl und zulässige Grundflächen

Entsprechend der in der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete bestimmten Obergrenzen (§ 17 BauNVO) setzt der Bebauungsplan die zulässige GRZ mit 0,8 fest. Die Erhöhung der nach bisherigem Planungsrecht zulässigen GRZ von 0,7 auf 0,8 ist unter Berücksichtigung der im Plangebiet ausgeübten Lagernutzungen (Lagerplätze fallen als bauliche Anlagen unter die so genannte Erst-GRZ) die Ausschöpfung der Obergrenze nach BauNVO gerechtfertigt.

Darüber hinaus berücksichtigt der Bebauungsplan die ausgeübten Gewerbenutzungen und die dabei regelmäßig bestehenden Überschreitungen der zulässigen Versiegelung von 80 % durch eine Festsetzung auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, nach der eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb

der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 ausnahmsweise zugelassen werden kann. Voraussetzung für die Anwendung dieser Ausnahmeregelung ist jedoch, dass die Überschreitung der GRZ von 0,8 durch Maßnahmen der Dach- oder Fassadenbegrünung kompensiert werden.

Für die Baugrundstücke mit denkmalgeschütztem Gebäudebestand (Tudorhalle und Küsel'sches Palais) wird auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl verzichtet, da sich die zulässige Grundfläche sinnvoller mittelbar aus der jeweiligen Baukörperausweisung ergibt. Gleiches gilt auch für die westliche Teilfläche des GE<sub>1</sub> (Schlachthofffläche) und das nördlich an das SO<sub>Hafen</sub> angrenzende Grundstück, da das hier festgesetzte Baufeld vollständig bebaubar sein soll.

#### Bauweise

Für die Gewerbegrundstücke wird auf die Festsetzung einer Bauweise nach § 22 BauNVO verzichtet. In der Folge gelten die normalen Abstandflächenregelungen nach LBO, sofern sich benachbarte Grundstückseigentümer nicht das Recht zur (gegenseitigen) Grenzbebauung einräumen, sodass ggf. auch an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden kann.

#### **b) Sondergebiet Hafen**

Für das Sondergebiet Hafen wird keine überbaubare Fläche ausgewiesen. Es werden hafenbezogene Nutzungen wie Lagerung und Umschlag von Stückgütern vorgesehen.

#### **c) Mischgebiet**

Für die Reihenhausbebauung im Mischgebiet wird entsprechend der derzeitigen Bebauung eine geschlossene Bauweise, zwei Vollgeschosse und eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt zwei durchgehende Baufenster mit geringfügigen baulichen Entwicklungsmöglichkeiten im rückwärtigen Bereich fest. Im südlichen Teilbereich des Mischgebietes trägt die flächige Ausweisung der überbaubarer Grundstücksfläche der angestrebten Entwicklung für störungsarmes Gewerbe Rechnung.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung**

Wie in Kap. 2.1.4 erläutert, ist das Plangebiet bereits verkehrlich erschlossen. Die Erschließung erfolgt sowohl über Wasser (Kaianlagen) und Schiene (Lübecker Hafenbahn) als auch über die Straße (Einsiedelstraße). Im Folgenden werden die Planungsziele für die einzelnen Teilbereiche näher erläutert.

#### **5.3.1 Äußere Erschließung**

Die Einsiedelstraße und die Eric-Warburg-Brücke sind planfestgestellte Bestandteile der Nordtangente und wichtiges Bindeglied zwischen dem Autobahnanschluss Lübeck-Zentrum der BAB 1 und dem Vorwerker Hafen bzw. der Überlandverbindung in Richtung mecklenburgische Ostseeküste (Wismar/ Rostock). Sie werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Das Grundstück Einsiedelstraße 28 südlich des Brückenkopfes der Eric-Warburg-Brücke ist von Norden über das Grundstück Einsiedelstraße 30-34 erschlossen. Die Zufahrt erfolgt unterhalb des Brückenkopfes. Entsprechende Geh- und Fahrrechte bestehen.

Die Quarantänestation des Schlachthofes liegt in einer Insellage und ist von der Katharinenstraße über den Bahnweg erschlossen.

Mit Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung und somit Neuordnung der Flächen ist die straßentechnische Erschließung des gesamten Areals zu prüfen. Ein neues inneres Erschließungssystem hätte auch zur Konsequenz, die Anbindung des Areals zwischen Nordtangente und Trave an die Einsiedelstraße zu überprüfen und ggf. neu zu ordnen.

### 5.3.2 Innere Erschließung

Im Verlauf der Nordtangente direkt nördlich der Karlstraßenbrücke zweigt eine Stichstraße von der Einsiedelstraße auf die Flächen der Roddenkoppel ab, über den die innere Erschließung der gewerblichen Flächen in diesem Bereich erfolgt. Hier handelt es sich um eine Privatstraße, deren Flächen sich zum Teil in städtischem, zum Teil in privatem Besitz befinden. Auf diesen Flächen wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger eingerichtet. Im Bebauungsplan 04.40.00 ist nicht die zurzeit aktuelle Zufahrtsregelung dargestellt, sondern die auf die geltenden Eigentumsverhältnisse und Vorbedingungen aus der Planfeststellung Nordtangente abgestimmte künftig geplante Zufahrt. Diese liegt etwas südlicher als die geltende Praxis.

Bisher reicht die Erschließung für die aktuellen Nutzungen aus. Für den Fall, dass Vorhaben im Gewerbegebiet beantragt werden sollten, die zu einer erheblichen Zunahme der Verkehre im Knotenbereich (Einmündungsbereich) und auf der privaten Erschließungsstraße führen, werden ggf. bauliche Maßnahmen als erforderlich beurteilt. Es können dann in Abstimmung mit dem Vorhabenträger bauliche Lösungen entwickelt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen baulichen Lösungen, die sich im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche befinden, nicht entgegen. Die innere Erschließung des Gewerbegebietes wird zu Gunsten einer größtmöglichen flexiblen Grundstücksnutzung nicht festgesetzt. Sollten im Rahmen eines Strukturwandels die gewerblichen Nutzungen in mittel- oder langfristiger Zukunft an diesem Standort gänzlich neu geordnet werden oder durch die Aufgabe gewerblicher Nutzungen die Möglichkeit für andere Nutzungen offen stehen, muss auch die innere Erschließung der Flächen überprüft und ggf. angepasst werden.

Die Erschließung des SO<sub>Hafen</sub> mit der angrenzenden Gewerbefläche des Teilgebietes GE<sub>1</sub> erfolgt zurzeit über die Eutiner Eisenbahnbrücke. Da die Unterführung der Hafenbahngleise wegen des erheblichen Gefälles, der geringen Breite sowie der engen Kurvenradien nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen von Lkw befahren werden kann, ist diese Verbindung als Erschließungsmöglichkeit für Hafenflächen oder GE-Flächen nicht geeignet.

Der zunächst geplante Fuß- und Radweg entlang des Roddenkoppelkais bis zu den denkmalgeschützten Tudorhallen und durch den Tunnel unter den Gleisen zur Einsiedelstraße hin, ist mit den Sicherheitsanforderungen für den Hafen und die dortige Umschlagstätigkeit nicht vereinbar. Die Verbindung entlang der Kaikante mit Weiterführung durch den Tunnel konnte bis 2014 ungehindert genutzt werden. Seit dem vergangenen Jahr errichtet die LPA temporär Zäune, die eine regelmäßige Durchwegung des SO<sub>Hafen</sub> unterbinden. Diese geänderten Tatbestände werden berücksichtigt.

Mit Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung wäre eine Verbindung für den Fuß- und Radverkehr bei Neuordnung des Gebietes wünschenswert von der Eutiner Eisenbahnbrücke entlang der Kaikante zum einen bis zu den denkmalgeschützten Schiffbauhallen (Tudorhallen) und im weiteren Verlauf bis hin zu einem Zugang zur Eric-Warburg-Brücke und zum anderen durch das Gebiet der Roddenkoppel mit Anschluss an die Einsiedelstraße.

### **5.3.3 Ruhender Verkehr, Parkplätze, Stellplätze**

Ein öffentlicher Parkplatz befindet sich nicht im Plangebiet, ausgenommen einiger in den Straßenraum integrierter öffentlicher Stellplätze im Bereich der Reihenhuisanlage.

Größere private Stellplatzanlagen, befinden sich zwischen Einsiedelstraße und der Hafentbahn. Diese sind entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Es obliegt den Betrieben im Plangebiet, die jeweils erforderlichen Stellplätze herzustellen und nachzuweisen.

Mit Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung muss das Konzept zum ruhenden Verkehr überprüft und ggf. den Bedarfen angepasst werden.

### **5.3.4 Bahnflächen**

Die Bahnflächen unterliegen dem Fachplanungsrecht der Bahn. Die Gleisflächen der Hafentbahn sind faktisch als Eisenbahnflächen gewidmet. Dazu zählen auch die Flächen die durch die Bahnmeisterei und die NRS genutzt werden. Da es sich um eine der ältesten Hafentflächen der Hansestadt Lübeck handelt und keine vollständige schriftliche Akten- und Genehmigungssituation vorliegt, geht die Hansestadt Lübeck davon aus, dass diese Hafentflächen allein aufgrund der historisch gewachsenen Situation und der dort historisch uneingeschränkt stattfindenden Umschlagstätigkeiten als planfestgestellt gelten. Sie werden in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

Der Bereich Lübeck Port Authority arbeitet derzeit an einem neuen Hafententwicklungsplan mit einem Zeithorizont bis 2030. Hier sollen u.a. auch Antworten für den zukünftigen Umgang mit den stadtnahen Hafentanlagen gefunden werden. Die Ergebnisse sind für Ende 2016 zu erwarten. Ein Vorgriff auf diesen noch zu erarbeitenden Abwägungsprozess ist somit nicht möglich. Mit Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung ist die gleistechnische Erschließung auch in Abhängigkeit mit der inneren Erschließung zu überprüfen.

### **5.3.5 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)**

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des 3. regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Seit August 2014 ist die Einsiedelstraße über zwei Haltestellen (Einsiedelstraße, Eric-Warburg-Brücke) direkt an den ÖPNV mit der Buslinie 8 (Gustav-Radbruch-Platz - Sereetzer Weg) angeschlossen.

Mit Einsetzen einer städtebaulichen Entwicklung muss auch die Anbindung an den ÖPNV in ihrer Lage und Intensität überprüft werden

## **5.4 Ver- und Entsorgung**

### Energie- und Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.). Entsprechende Anschlussleitungen sind im Plangebiet vorhanden.

### Regen- und Abwasser

Die Abwasserentsorgung der Grundstücke erfolgt über die vorhandene Kanalisation im Trenn-/Mischsystem. Von den Ufergrundstücken wird das Niederschlagswasser direkt in die Gewässer eingeleitet. Über eventuell erforderliche Vorbehandlungsanlagen entscheidet die Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck.

Zukünftig ist die Trennung der Entwässerung im Wohngebiet zwischen Fackenburger Allee, Schwartauer Allee und Bei der Lohmühle geplant. Diesbezüglich sind im südlichen Teil des Geltungsbereiches die geplanten Verläufe der Leitungstrasse für eine Regenwasservorflutlei-

tung in den Wallhafen und eine Schmutzwasserleitung über Leitungsrechte im Bebauungsplan abgesichert (siehe Kap. 5.5).

#### Löschwasser

Das Löschwasser für das Plangebiet wird über die Einsiedelstraße bereitgestellt.

#### Gewässer

Der Struckbach ist ein wichtiger Vorfluter und durchquert das Plangebiet in zentraler Lage von West nach Ost. Der Verlauf des verrohrten Struckbaches führt unterhalb der großen Halle auf dem Gelände der LMG und mündet nördlich angrenzend an die Tudorhalle in die Trave. Um langfristig auf einen alternativen Verlauf, der um die Halle herum führt, zugreifen zu können, setzt der Bebauungsplanentwurf ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf einer verschwenkten Trasse fest. Die aktuelle Lösung hat Bestandsrecht.

### **5.4.2 Anlagen zur Stromversorgung**

Innerhalb des Flurstückes 45/22 im Plangebiet südlich der Einsiedelstraße befindet sich eine Netztransformatorenstation im Betrieb. Sie ist in der Planzeichnung gekennzeichnet und mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck belegt.

### **5.4.3 Anlagen zur Abwasserbeseitigung**

Die dem bestehenden Hauptpumpwerk „Einsiedel“ (siehe Kap. 2.2) zugeordneten Flächen sind im Bebauungsplan als Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt.

Vom Pumpwerk „Einsiedel“ besteht nach Norden eine geplante Leitungstrasse. Diesbezüglich ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf dem nördlich an das Pumpwerk angrenzenden Grundstück festgesetzt.

## **5.5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Der Bebauungsplan setzt verschiedene Geh-, Fahr- und Leitungsrechte fest, die nachfolgend entsprechend der jeweils Begünstigten aufgeführt sind. Der Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt die Trassen der Leitungsrechte.

#### Allgemeinheit

Für die Bereiche der Brückenüberführungen Karlstraße/ Einsiedelstraße und Eric-Warburg-Brücke sowie über die Brücke am Bahnweg zum Viehhof und die Eutiner Brücke werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt, da es sich hier um öffentliche Straßen und Wegeverbindungen handelt.

Über die Brücke zum Viehhof besteht auch für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Querverbindung von der Katharinenstraße zum Werftstieg. Von hier sind sowohl der Fuß- und Radweg westlich des Stadtgrabens in Richtung Lübeck Hauptbahnhof als auch die Anbindung zur nördlichen Wallhalbinsel über die Eutiner Brücke zur Lübecker Altstadt erschlossen. Deshalb werden in diesem Bereich die Wegeverbindungen als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg belegt.

Der zunächst geplante Fuß- und Radweg entlang des Roddenkoppelkais bis zu den denkmalgeschützten Tudorhallen entfällt. Die Festsetzung eines Gehrechtes zu Gunsten der Allgemeinheit ist nicht mehr Bestandteil der Planung aufgrund zu großer Hafen- und sicherungstechnischer Konflikte in diesem Bereich (siehe Kap. 5.3.2).

### Anlieger

Für die Privatstraße, die von der Einsiedelstraße nach Süden in das Gebiet führt und dort mehrere Grundstücke erschließt, setzt der Bebauungsplan ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger fest, um die Erschließung der ansässigen Betriebe zu sichern.

### Versorger

Die bestehenden Leitungstrassen für die Medien Gas, Wasser und Strom auf privaten Grundstücken sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Stadtwerke Lübeck belegt. Das gilt auch für die sich auf dem Flurstück 45/22 in Betrieb befindliche Netztransformatorstation.

### Entsorger

Die bestehenden und geplanten Trassen für Entwässerungsleitungen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck belegt, sofern sie sich auf privaten Flächen befinden.

### Lübeck Port Authority

Die Unterhaltung von Gewässern obliegt der Lübeck Port Authority. Innerhalb des Plangebietes verläuft der Struckbach als unterirdisch verrohrtes Gewässer und mündet im weiteren Verlauf in die Trave. Der Trassenverlauf des verrohrten Struckbaches wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der LPA belegt.

Innerhalb des Grundstücks Gemarkung St. Lorenz Nord, Flur 2, Flurstück 467 steht der Verlauf des entsprechenden Leitungsrechtes zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck einer optimalen Nutzung des Grundstückes durch den Eigentümer entgegen. Der Trassenverlauf wurde optimiert und mittels Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu Gunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baugrenzen wurden dem veränderten Verlauf des Leitungsrechtes angepasst. Der bisherige Verlauf der Leitungsrechte genießt Bestandsschutz bis zur Umsetzung der Planung.

Innerhalb des Grundstücks Gemarkung St. Lorenz Nord, Flur 2, Flurstück 86/12 verläuft das Leitungsrecht für den Struckbach im Bereich der bestehenden Halle der LMG. Im Bebauungsplan wird das Leitungsrecht auf der benachbarten bestehenden Trasse für Leitungsrechte gesichert, um für die Zukunft dem belasteten Grundstückseigentümer eine Verlegung in einen Bereich außerhalb der Bauflächen zu ermöglichen. Die aktuelle Situation hat Bestandsrecht.

## **5.6 Lärmemissionen**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Industrie- und Gewerbelärmemissionen angefertigt (siehe Kap. 9.3 Fachgutachten).

Um ein verträgliches Nebeneinander der geplanten und vorhandenen Nutzungen im und um das Plangebiet zu gewährleisten wird das Instrument der Geräuschkontingentierung als geeignet angesehen. Das Gutachten stellt fest, dass die mit den vorhandenen Bau- und Betriebsgenehmigungen verbundenen gewerblichen Nutzungen (Lagerung und Umschlag von Gütern sowie der Betrieb von Werkstätten oder Garagen) aus schalltechnischer Sicht nicht zwingend die Ausweisung eines Industriegebietes erfordern. Die Festsetzung von Gewerbegebieten erscheint aus schalltechnischer Sicht somit möglich.

Weiterhin wurden nach der Ermittlung der Vorbelastung unter Berücksichtigung der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen (Schulen und Wohnnutzung) im und angrenzend an das Plangebiet, die maximal zulässigen Emissionskontingente errechnet.

### a) Lärmkontingentierung

Eine Lärmkontingentierung ist die Bestimmung von Immissionsrichtwertanteilen für die verschiedenen Nutzer/ Eigentümer auf größeren Gewerbeflächen, die an Immissionsorten (siehe u.a. Abbildung 1: Lage der Wohnnutzungen) in der zu schützenden Nachbarschaft die Einhaltung von Immissionsrichtwerten sichert. Die genaue Lage der Immissionsorte ist dem Schallgutachten zu entnehmen. Mit den Festsetzungen wird auch sichergestellt, dass ein bestehender Betrieb, auch wenn er derzeit nur geringe Schallemissionen verursacht, in der Betriebstätigkeit in Zukunft nicht über das heutige Maß hinaus bedingt durch die Lage zu den schutzwürdigen Wohnnutzungen eingeschränkt wird. Das Gutachten kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die Emissionskontingente „Kont 1“ bis „Kont 5“ nach Tabelle 2 vermeiden Konflikte mit der Nachbarschaft. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Dabei sind die von den kontingentierten Flächen unter Anwendung der Emissionskontingente verursachten Immissionen ausschließlich mit geometrischer Ausbreitungsberechnung zu bestimmen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

**Tabelle 2: Emissionskontingente in dB(A)**

| Kontingent | Teilfläche  | $L_{EK}$ , tags<br>[dB(A)] | $L_{EK}$ , nachts<br>[dB(A)] |
|------------|---|----------------------------|------------------------------|
| 1          | GE <sub>1</sub> , SO <sub>Häfen</sub>   | 60                         | 47                           |
| 2          | GE <sub>2</sub> Nord, GE <sub>2</sub> West,<br>GE <sub>2</sub> Mitte, GE <sub>2</sub> Ost | 60                         | 47                           |
| 3          | GE <sub>3</sub>   | 60                         | 47                           |
| 4          | GE <sub>4</sub> West, GE <sub>4</sub> Ost, GE <sub>6</sub>                                | 60                         | 44                           |
| 5          | GE <sub>5</sub>   | 60                         | 46                           |

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die festgesetzten Emissionskontingente, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten von mindestens 10 dB(A) unterschreitet (Erhöhung der Relevanzgrenze nach DIN 45691 Anhang B.8).

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden in den Bebauungsplan in modifizierter Form übernommen. Beispielsweise erfolgte die fortlaufende Durchnummerierung der Kontingente von 1-5 oder auch die Berücksichtigung des Sondergebietes im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen.

Der Geltungsbereich für den Bebauungsplanentwurf wurde im Laufe des Verfahrens nach Norden um das Teilgebiet (GE<sub>6</sub>) direkt südlich des Brückenkopfes der Eric-Warburg-Brücke erweitert. Die lärmtechnische Untersuchung hat diese Fläche als industrielle Vorbelastungsfläche mit entsprechend hohen Emissionen berücksichtigt (flächenbezogene Schallleistungspegel 65 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts). Die Fläche, um die der Geltungsbereich erweitert worden ist, wurde somit durch das Lärmgutachten bereits indirekt berücksichtigt, indem die Fläche als emittierende GI-Fläche einbezogen wurde. Wenn diese Fläche jetzt in

das niedrigere GE-Kontingent einbezogen wird, wird die insgesamt zulässige und mögliche Lärmbelastung geringer, sodass eine gesonderte Begutachtung entbehrlich ist.

Auch in SO-Gebieten mit der Bestimmung Hafen dürfen bauplanungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Das gilt auch für das Festsetzen von Schallkontingenten, solange sie die Zweckbestimmung nicht unzumutbar eingrenzen. Ziel ist es, die Hafennutzung an dieser Stelle zu sichern und verträglich mit den umliegenden Wohnnutzungen zu gestalten.

Die Festsetzungen beruhen auf der oben genannten Schalltechnischen Untersuchung für Gewerbe- und Industrielärm.

### **b) Schallschutzmaßnahmen**

Für das Plangebiet wurde eine Schalltechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm erstellt (siehe Kap. 9.3). Dabei wurden Verkehrslärmemissionen durch den Straßenverkehr auf der Einsiedelstraße, der Eric-Warburg-Brücke und der Josephinenstraße, durch den Zugverkehr der Bahnstrecke 1100 (Lübeck - Puttgarden) und der Hafenbahn sowie durch den Schiffsverkehr auf der Trave berücksichtigt. Dabei berücksichtigt die Untersuchung auch die erhöhten Zugzahlen für den Fall der Umsetzung der geplanten Festen Fehmarnbeltquerung.

Das Planfeststellungsverfahren zur Nordtangente hat sich bereits fachgutachtlich mit den Verkehrslärmemissionen befasst. Dabei wurde intensiv die Frage erörtert, ob aktive Lärmschutzmaßnahmen (Errichtung von Lärmschutzwänden) möglich sind. Im Ergebnis kommt die Abwägung zu dem Schluss, dass aus einer Vielzahl von Gründen (u.a. technischen, optischen, gestalterischen, städtebaulichen sowie Belange der Kulturdenkmale und der Verkehrssicherheit) der Umsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gegenüber aktiven Lärmschutzmaßnahmen der Vorrang zu geben ist. Die Anspruchsberechtigungen für Lärmschutz wurden im Wesentlichen auf passive Maßnahmen an den Gebäuden abgestellt. An dieser Abwägungssituation hat sich aus heutiger Sicht nichts geändert, da sich in der Zwischenzeit keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf die städtebauliche, verkehrstechnische oder denkmalpflegerische Situation im Plangebiet eingestellt haben.

Im Sinne einer Gesamtlärbetrachtung berücksichtigt die Verkehrslärmuntersuchung abschließend auch die Kumulation aus Gewerbelärmemissionen (in Bezug auf das entsprechende Fachgutachten) und Verkehrslärmemissionen.

Vor dem Hintergrund des absoluten Niveaus der Schallimmissionen werden das im Geltungsbereich liegende Misch- und Gewerbegebiet Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) und für diese Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der ausgeübten Nutzungen Mindestschalldämm-Maße für die Außenbauteile der Gebäude festgesetzt. Diese dienen bei späteren Um-, An- oder Neubauten als Bemessungsgrundlage für die erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile.

Gemäß der genannten Schallimmissionsuntersuchung liegt das Gewerbegebiet überwiegend im Lärmpegelbereich IV, zur Einsiedelstraße hin und in den Teilgebieten GE<sub>5</sub> und GE<sub>6</sub> auch im Lärmpegelbereich V. Im südwestlichen Bereich zur Bahnlinie Lübeck – Puttgarden orientiert liegen wenige Abschnitte im Lärmpegelbereich VI. Im Mischgebiet variieren die Lärmpegelbereiche in Bezug auf ihre Ausrichtung zu den verschiedenen Lärmquellen zwischen Lärmpegelbereich IV bis VI.

Im Plangebiet müssen die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der

jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

**Tabelle 3: Lärmpegelbereiche**

| Lärmpegelbereich | erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen | erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen |
|------------------|---|--|
| IV               | 40 dB(A)  | 35 dB(A)   |
| V                | 45 dB(A)  | 40 dB(A)   |
| VI               | 50 dB(A)  | 45 dB(A)   |

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte.

Im Zusammenhang mit der Festsetzung erforderlicher Mindestschalldämm-Maße von Außenbauteilen wird darauf hingewiesen, dass durch die Festsetzung keine unmittelbare Anpassungspflicht für die betroffenen Grundstückseigentümer entsteht. Auf der anderen Seite greift die Festsetzung nicht nur für Neubauten, sondern ist auch bei An- und Umbauten bestehender Gebäude zu beachten. Das ist darin begründet, dass durch den Bebauungsplandesign und dessen Inhalte keine zusätzlichen Lärmbelastungen induziert werden.

Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren durch andere Maßnahmen wie Gebäudestellung ein gemäß DIN 4109 hinreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

## 5.7 Grünflächen

### Verkehrsgrün

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein vorrangig industriell und gewerblich genutztes Gebiet mit einem hohen Versiegelungsgrad. Die straßenbegleitenden Grünflächen an der Einsiedelstraße sowie die Grünflächen entlang der öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung an der Südspitze des Plangebietes werden entsprechend ihrer Bedeutung als Verkehrsgrün festgesetzt.

### Private Grünflächen

Für das an das Küsel'sche Palais angrenzende Grundstück erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten, um dem parkähnlichen Garten im Bereich des denkmalgeschützten Wohngebäudes gerecht zu werden, da sich hier in Form von Großbäumen u.ä. Relikte des Küsel'schen Parks wiederfinden.

### 5.7.1 Maßnahmen zur Begrünung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die teils vorhandene Eingrünung der gewerblichen Nutzungen zwischen Einsiedelstraße und Trave, zu sichern und zu ergänzen. Im nördlichen Bereich sind die an die Einsiedelstraße grenzenden Flächen als Verkehrsgrün festgesetzt, im weiteren Verlauf bis zur Karlstraßenbrücke werden auf zwei Flächen der Erhalt bzw. die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgelegt. Im Bereich zwischen der Hafenterrasse und der Bahnlinie Lübeck – Puttgarden sowie südlich der Karlstraßenbrücke entlang der Katharinenstraße besteht bereits ein durchgängiger Grüngürtel, durch die

zum Teil als Ausgleichsflächen bzw. als gesetzlich geschützten Biotope festgelegten Grünflächen entlang der Gleiskörper sowie den Alleecharakter der Katharinenstraße im Bereich der Marienbrücke.

Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung sind flächig mit standortheimischen Laubbaum- und Straucharten so zu bepflanzen, dass ein zusammenhängender Gehölzbestand entsteht. Vorhandener Gehölzbewuchs auf den Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubbaum- und Straucharten zu ersetzen.

#### Fläche für Bindung für Bepflanzung und Erhalt

Der vorhandene Grüngürtel zwischen den an der Einsiedelstraße bestehenden Wohnnutzungen (Einsiedelstraße Nr. 8 und Nr. 10) und den Gewerbenutzungen wird als Fläche mit Bindung für den Erhalt und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Die als private Grünfläche festgesetzte Fläche, die an das Küsel'sche Palais angrenzt, wird ebenfalls als Fläche mit Bindung für den Erhalt und die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Festsetzung dient dazu, den teils sehr alten Baumbestand, wegen der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, aber auch wegen seiner kulturhistorischen Bedeutung und der außergewöhnlichen Größe zu schützen.

#### Fläche zur Anpflanzung

Südlich der Einmündung der Privatstraße in die Einsiedelstraße wird auf dem privaten Grundstück an der Grenze zur des Teilgebietes GE<sub>2 Nord</sub> ein ca. 3 m breiter Streifen als Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. In diesem Bereich gibt es aufgrund der Topographie des betroffenen Grundstückstreifens keine Ein- oder Ausfahrten.

### **5.8 Baugestalterische Regelungen**

Aufgrund der stadträumlich sensiblen Lage des Plangebietes insbesondere im Hinblick auf die Erlebbarkeit der Stadtsilhouette des Welterbes Lübecker Altstadt kommt der baulichen Gestaltung bei Umbauten oder Neubebauten eine hohe Bedeutung zu. Die aus städtebaulichen Erwägungen an die Neubebauung zu stellenden Anforderungen gehen dabei über die reine Begrenzung der Bebauungshöhen und die Beschränkung von Dachaufbauten hinaus.

#### Höhenbeschränkungen für Dachaufbauten

Um für Dachaufbauten und technische Geräte im Gewerbegebiet einen Spielraum zu eröffnen, werden hierfür maximale Überschreitungen der Oberkanten der Dachflächen festgesetzt, die auch über die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes reichen dürfen. Für Dachaufbauten wie Treppen- und Aufzugsräume sowie Antennen und sonstige Sendeanlagen wird eine Überschreitung um bis zu 3,0 m für ausreichend erachtet. Um die optische Wahrnehmbarkeit dieser Überschreitung zu mildern, gilt dies nur unter der Voraussetzung, dass technische Anlagen und Dachaufbauten die um mehr als 2,0 m über die Dachhaut hinausragen, aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes eine lichtgraue Farbgebung aufweisen.

#### Fassadenmaterialien

Da die Stadtansicht von der Eric-Warburg-Brücke durch reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster an der Kaikante erheblich beeinträchtigt würde, schließt der Bebauungsplan Fassadengestaltungen dieser Art aus.

### Einschränkungen für Werbeanlagen und Beleuchtung

Wegen der Lage innerhalb der Pufferzone zum UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“, und den damit verbundenen Sichtachsen sowie der vorhandenen Kulturdenkmale im Plangebiet werden Einschränkungen für Werbeanlagen festgesetzt. Die mit der Beschränkung der Werbeanlagen einhergehenden Eingriffe in die private Baufreiheit sind in Abwägung mit der Schutzbedürftigkeit der Kulturgüter und des Ortsbildes vertretbar.

## **5.9 Kennzeichnungen**

### Flächen mit erheblich belasteten Böden

Im Rahmen der Historisch deskriptiven Erfassung wurde umfangreiches Material zu historischen Nutzungen und bereits bestehenden Altlastenuntersuchungen gesichtet und ausgewertet. Im Ergebnis sind die im Vorhabengebiet gelegenen Flächen, deren Böden nachweislich erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (siehe Kap. 2.4.2), in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachtlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

## **5.10 Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften**

### Außerkraftsetzen von Teilbereichen des Bebauungsplanes 05.01.00

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 05.01.00 – Vorwerker Hafen Teil 1 – treten mit der Rechtsetzung dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.40.00 treten innerhalb dieses Plangebietes an die Stelle des Bebauungsplanes 05.01.00.

### Außerkraftsetzen von Teilbereichen des Bebauungsplanes 05.02.00

Die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vorhandenen Festsetzungen des Bebauungsplanes 05.02.00 - Vorwerker Hafen Teil 2 – treten mit der Rechtsetzung dieses Bebauungsplanes außer Kraft. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 04.40.00 treten innerhalb dieses Plangebietes an die Stelle des Bebauungsplanes 05.02.00.

## **5.11 Nachrichtliche Übernahmen**

### **a) Denkmale**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zwei Kulturdenkmale nach aktuellem Denkmalschutzgesetz (DSchG SH 2015, siehe Kap. 2.3), die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen werden.

### **b) Hochwasserschutz**

Das unmittelbar an den Wallhafen und die Untertrave angrenzende Plangebiet liegt bei Geländehöhen unterhalb von 3,50 m ü. NHN in einem potentiell durch Küstenhochwasser überschwemmungsfährdeten Bereich der Trave.

Große Teile im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Überflutungsbereich der Trave. Alle Bereiche, deren Geländeoberkante unter 3,0 m ü. NHN liegen, gelten gemäß Art. 5 der Hochwasserrichtlinie 2007/60/EG als potentiell signifikante Hochwasserrisikogebiete. Für bauliche Anlagen und deren Nutzung sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- Räume mit Wohnnutzung auf mindestens NHN + 3,50 m
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mindestens NHN + 3,00 m
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mindestens NHN + 3,50 m
- erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- besondere Sicherheitsvorkehrungen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken etc.
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Tiefgaragen, Eingängen, Kellern oder anderen tiefer liegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke etc. )
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NHN + 3,50 m.

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

### **c) Planfestgestellte Flächen**

#### Nordtangente

Planfestgestellte Flächen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB. Die Flächen der Einsiedelstraße ab Karlstraßenbrücke über den Kreuzungsbereich Josephinenstraße bis einschließlich der Eric-Warburg-Brücke sind planfestgestellte Flächen und Bestandteil des Feststellungsbeschlusses für den Neubau der Nordtangente Lübeck (Beschluss vom 28.06.1999). Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren sind keine Änderung der planfestgestellten Straßenführung bzw. Straßenfläche der Einsiedelstraße im Bereich der planfestgestellten Flächen vorgesehen. Die Flächen werden nachrichtlich in die Planzeichnung mit übernommen.

Der Alleebestand entlang der Einsiedelstraße ist ebenfalls Teil des Planfeststellungsbeschlusses zur Nordtangente. Er wird als nachrichtliche Übernahme in die textlichen Festsetzungen übernommen.

#### Gleisanlagen der DB Netz AG

Die Gleisanlagen der DB Netz AG östlich der Katharinenstraße, die dem Regional- und Fernverkehr dienen, sind planfestgestellte Flächen für Vorhaben von überörtlicher Bedeutung und unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB. Aus diesem Grund sind sie nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen. Sie werden lediglich nachrichtlich dargestellt.

#### Gleisanlagen der Hafenbahn

Für eine optimale gleistechnische Hinterlandanbindung der Häfen betreibt und unterhält die Hansestadt Lübeck - Lübeck Port Authority (LPA) als Eisenbahn-Infrastrukturunternehmen (EIU) die Hafenbahn. Die Lübecker Hafenbahn verbindet die Hafenterminals sowie einzelne Privatgleisanschlüsse mit den Strecken der DB Netz AG. Die Gleisanlagen der Lübecker Hafenbahn sind nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen und als Bahnflächen gekennzeichnet (siehe Kap. 5.3.4).

### **d) Natura 2000 Gebiet**

Im südlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine kleine Teilfläche des Natura 2000 Gebietes FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“. Dabei handelt es sich um einen kleinen Ufer-

streifen an der Südspitze des Plangebietes zur Stadt-Trave hin, die an der Eutiner Brücke endet (siehe Abbildung 7). Diese Flächen werden nachrichtlich übernommen.

Große Teile der Grünflächen, die an die öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung im Süden des Gebietes zwischen Katharinenstraße und Eutiner Brücke angrenzen, sind als Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf das Projekt „Gleisverlegung Wallhalbinsel“ (am 01.02.1994) festgesetzt. Diese Flächen schließen auch das Teilstück des FFH-Gebietes mit ein und sind ebenfalls nachrichtlich übernommen und in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Darüber hinaus befinden sich zwischen Karlstraßenbrücke und Josephinenbrücke Flächen, die als geschützte Biotope nach BNatschG § 30 gelten, sie werden gekennzeichnet. Sie gehören zum Biotoptyp artenreiche Steilhänge (LNatSchG, § 21) und werden ebenfalls nachrichtlich übernommen.

## 5.12 Hinweise

### Hinweise

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

## 6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf der Faunistischen Potentialabschätzung und artenschutzfachlichen Betrachtung sowie der FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“, der Biototypenkartierung, der Historisch-deskriptiven Erfassung, der Schalltechnischen Untersuchung zu Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten sowie der Verkehrslärmuntersuchung.

### 6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel – sollen die vorhandenen Konflikte im Plangebiet, die durch die gewachsene Gemengelage aus Wohn-, Industrie- und Gewerbenutzungen entstanden sind, entschärft werden und langfristig Entwicklungsperspektiven für eine neue städtebauliche Entwicklung an diesem innenstadtnahen Standort eröffnet werden.

Es wurden die schalltechnischen Anforderungen der geplanten und ausgeübten Nutzungen im Plangebiet sowie die verkehrsbedingten Lärmemissionen überprüft und auf die Nutzungen in der direkten Nachbarschaft abgestimmt. In der Konsequenz erfolgen die Festsetzung von flächenbezogenen Schalleistungspegeln und die Ausweisung von Lärmpegelbereichen.

Neben der Verbesserung der Lärmschutzanforderungen ist ein weiteres Ziel der Hansestadt Lübeck, den Umschlag und die Lagerung von Abfällen und Schüttgütern im Wesentlichen auf den Bestand festzuschreiben, um das Entstehen neuer konfliktreicher Emissionen einzugrenzen.

Das Plangebiet selbst liegt innerhalb der Pufferzone zur UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ und in direkter Nachbarschaft zum dicht besiedelten Stadtquartier St. Lorenz Nord. Innerhalb der Pufferzone sind bauliche Maßnahmen und Vorhaben auf ihre Verträglichkeit mit den schützenswerten Stadtansichten, Blickbeziehungen und Sichtachsen zu überprüfen.

## **6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **6.2.1 Fachgesetzliche Grundlagen**

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

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

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

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

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

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

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

### **6.2.2 Fachplanerische Grundlagen**

Aktionsplan der Hansestadt Lübeck gem. § 47d Abs. 7 BImSchG vom 20.12.2013:

Die Einsiedelstraße und Josephinenstraße gehören zu den Hauptverkehrsstraßen in Lübeck, an denen Anwohner nachts Lärmwerten von mehr als 55 dB(A) ausgesetzt sind. Damit gehören sie zu den Straßenabschnitten, die als verbesserungswürdige Situationen kategorisiert

sind. Der südlich an das Plangebiet angrenzende Stadtgraben gehört zu den ruhigen Achsen in der Stadt. Zielsetzung ist, Menschen und ruhige Achse vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen folgende Maßnahmen dar:

- Hangflächen an den Gleiskörpern und Wasserflächen der Trave werden als potentielle, lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Biotopverbundes dargestellt.
- umlaufenden Flächen an der Südspitze des Plangebietes sowohl im Bereich der Bahnflächen als auch der Kaikante als Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dargestellt

Im Entwicklungskonzept sind die Hangflächen an den Gleiskörpern zudem als gesetzlich geschützter Lebensraum nach § 25 Landesnaturschutzgesetz ausgewiesen.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ wird die Fortführung des Weges im Rahmen einer Nord-Süd-Verbindung von der Kanaltrave über die Wallanlagen über die Roddenkoppel weiter in nördliche Richtung empfohlen. Diese Wegeverbindung wird mit einer inner- und überörtlichen Bedeutung für die Naherholung dargestellt.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser**

#### Ausgangssituation

Der Boden ist in großen Teilen durch Überbauung/ Versiegelung oder Aufschüttungen fast vollkommen anthropogen überprägt, so dass diese Flächen für die natürlichen Bodenfunktionen keine oder nur geringe Bedeutung haben. Es gibt umfangreiche Gleisanlagen.

Zudem sind in weiten Teilen der gewerblich und industriell geprägten Flächen Vorbelastungen durch schädliche Bodenveränderungen zu vermuten. Hierzu wurde eine Historischdeskriptive Erfassung angefertigt, um neben bekannten schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten weitere Altlastverdachtsflächen zu ermitteln. Dabei wurden bereits vorliegende Altlastenuntersuchungen in die Untersuchung mit einbezogen.

Es bestanden in den Teilgebieten GE<sub>2</sub> Mitte und GE<sub>2</sub> Ost zwei bereits untersuchte Kontaminationsflächen mit Schadstoffen. Diese Flächen wurden im Entwurf zum Bebauungsplan 04.40.00 in der Planzeichnung gekennzeichnet. Zwischenzeitlich wurden die betroffenen Flächen durch den Eigentümer saniert und die Sanierung durch die untere Bodenschutzbehörde bestätigt. Die Kennzeichnung ist somit nicht mehr erforderlich und entfällt.

Darüber hinaus hat das Gutachten Altlastenverdachtsflächen ermittelt. Diese werden gemäß dem Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein nach Branchenklassen klassifiziert. Eine weitergehende Konkretisierung erfolgt durch eine zweigeteilte Empfehlung zum weiteren Untersuchungsbedarf für die insgesamt 60 Altlastverdachtsflächen. Dazu erfolgt eine Einteilung der Altlastenrelevanz in zwei Kategorien (eingeschränkt und uneingeschränkt Altlastenrelevant). Für Flächen, auf denen im Plangebiet Wohnnutzungen stattfinden, besteht kein Altlastenverdacht.

Die Trave stellt das einzige Oberflächengewässer in direkter Umgebung zum Plangeltungsbereich dar. Sie ist im Bereich des Wallhafens und Burgtorhafens naturfern ausgebaut und wird heute für den Schiffsverkehr zu wirtschaftlichen Zwecken genutzt. Gleichwohl ist die Untertrave in Teilen für den Naturschutz sehr hochwertig und mit sehr hohem Biotopverbundpotential zu bewerten. Dies gilt insbesondere für den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Stadtgraben als Teilbereich der Trave, der innerhalb des FFH-Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ liegt.

Der Struckbach mündete früher mit seinem natürlichen Verlauf im Bereich der Roddenkoppel in die Trave. Heute wird der Struckbach als wichtiger Vorfluter ab der Dornbreite über die Lohmühle unterirdisch in einem Kanal geführt. Südlich der Karlstraßenbrücke verläuft er von West nach Ost durch das Plangebiet und wird am Übergang zwischen Burgtorhafen und Wallhafen in die Trave eingeleitet.

Von den Ufergrundstücken wird das Niederschlagswasser direkt in die Gewässer eingeleitet. Über eventuell erforderliche Vorbehandlungsanlagen entscheidet die Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck. Ansonsten erfolgt die Entwässerung im Trenn- / Mischsystem.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei den festgesetzten Bahn- und Verkehrsflächen handelt es sich größtenteils um planfestgestellte Flächen, für die die Planung keine Änderungen vorsieht.

Aufgrund des vorhandenen, hohen Versiegelungsgrades im Bereich des Gewerbegebietes sind durch die Umsetzung der Planungsziele kaum negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu erwarten. Für das Gewerbegebiet lässt der Bebauungsplanentwurf eine GRZ (Grundflächenzahl) von maximal 0,8 zu. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung durch die Begrünung von Fassaden oder Dachflächen oder durch die Pflanzung von Bäumen ausgeglichen wird. Somit tritt durch die jetzige Planung langfristig eine Verbesserung für das Schutzgut Boden ein.

Dadurch wird gegenüber dem bestehenden Planungsrecht eine Verbesserung bezüglich des Versiegelungsgrades erreicht. Bisher ist zwar in weiten Teilen des Gewerbegebietes im Bebauungsplan 05.01.00 eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die hier maßgebliche BauNVO von 1962 lässt aber einen Versiegelungsgrad durch Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen bis 1,0 in Gewerbe- und Industriegebieten zu. Für das Mischgebiet gilt, dass bisher eine GRZ von 0,3 mit einer Überschreitungsmöglichkeit von bis zu 0,1 durch Nebenanlagen wie Stellplätze oder Garagen möglich war. Bei der jetzigen Festsetzung im Entwurf liegt die GRZ bei 0,4, wobei Nebenanlagen in die GRZ mit einbezogen werden. Der mögliche Versiegelungsgrad bleibt damit unverändert.

Der Planentwurf legt erstmalig differenzierte überbaubare Grundstücksflächen fest. Bisher gibt es im bestehenden B-Plan 05.01.00 keine festgelegten Baufenster. Lediglich zur Einsiedelstraße hin entlang des Straßenverlaufs gibt es Baufluchtlinien.

Die Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich wurden im Rahmen einer historisch deskriptiven Erfassung eingegrenzt und konkretisiert. Die sich daraus ergebenden Handlungsempfehlungen wurden in zwei Kategorien unterteilt: Kategorie 1: Eine Untersuchung der Flächen wird empfohlen, wenn eine Entsiegelung stattfindet und abfallrechtlich relevante Böden freigesetzt werden können und Kategorie 2: Eine Untersuchung wird bei einer Nutzungsänderung grundsätzlich empfohlen. Bei Flächen mit der Kategorie 1 können Gefährdungen über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ausgeschlossen werden, während die-

se in Kategorie 2 jedoch wahrscheinlich ist. Durch das Festschreiben der vorhandenen Bestandsnutzungen sind keine negativen Auswirkungen aufgrund der Planung zu erwarten.

Somit sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser aufgrund der Planung zu erwarten.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit der Festsetzung von Obergrenzen des Versiegelungsgrades gemäß der BauNVO, gehen positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser einher (vgl. vorhergehende Ausführungen). Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht benötigt.

Für die Altlastverdachtsflächen gilt bei Nutzungsänderung, Entsiegelung und vor Baumaßnahmen sind im Bereich der kategorisierten Flächen die entsprechenden Altlasten-Untersuchungen in Absprache mit der Unteren Bodenbehörde durchzuführen.

### **6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

#### Ausgangssituation

Das lokale Klima ist durch die Übergangslage zwischen den stark überbauten Industrie- und Gewerbeflächen mit relativ hohen Tagestemperaturen (Aufheizung) und Abkühlung durch Wärmeabstrahlung in der Nacht sowie dem Ausgleichsklima der Trave (hohe Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten, Nebelbildung, relativ geringe Tagestemperaturen und hohe Nachttemperaturen) geprägt. Die Trave hat besondere bioklimatische Regenerationsfunktionen: Sie ist Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten mit Luftaustauschfunktion für Siedlungsgebiete.

Die Roddenkoppel befindet sich im Hochwasser gefährdeten Bereich und weist starke Höhenunterschiede in der Topographie auf. Dabei befinden sich zur Kaikante hin Geländehöhen von unter 3,0 m / 3,50 m über NHN auf. Diese Flächen gelten gemäß Art. 5 der Hochwasserrichtlinie 2007/60/EG als potentiell signifikante Hochwasserrisikogebiete. Für bauliche Anlagen und deren Nutzung sind entsprechende Vorgaben einzuhalten.

Gewerbliche Nutzungen sind ab einer Höhe von 3,00 m über NHN zulässig, die Lagerung wassergefährdender Stoffe ab 3,50 m NHN. In Lübeck treten regelmäßig, sowohl im Sommer als auch im Winter, Hochwasser von 1,0 m - 1,2 m über NHN auf. Durchschnittlich alle 20 Jahre muss mit einem Hochwasser von 2,0 m über NHN gerechnet werden. Ein Hochwasserstand von 3,50 m über NHN gilt als Jahrhunderthochwasser. Grundsätzlich ist aufgrund des Klimawandels mit einer Zunahme von Hochwassern zu rechnen.

Gemäß Landschaftsplan liegt im Bereich der Roddenkoppel eine vergleichsweise hohe Luftbelastung vor durch einen großen Anteil am Ort erzeugter Emissionen (z. B. durch Verkehr oder Betriebe), so dass eine relativ geringe Luftqualität besteht. Dazu gehören auch der Umschlag und die Lagerung von Abfällen und stauben Schüttgütern.

Für die im Plangebiet ansässigen Betriebe wird im Rahmen der Genehmigungsverfahren nach 4. BImSchV (Bundes-Immissionsschutzverordnung) für die Lagerung und den Umschlag von Abfall und Schüttgütern auch die Problematik der Staubbelastung abgeprüft.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch das Festschreiben der vorhandenen Bestandsnutzungen und die zusätzlichen Baumöglichkeiten im Bereich des Mischgebietes werden keine grundlegenden zusätzlichen bzw. erheblichen Auswirkungen erwartet, da das Lokalklima im Gebiet bereits heute durch den hohen Versiegelungsgrad geprägt wird. Durch die zu erwartende verbesserte Boden- und

Wasserfunktion aufgrund der getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan (u.a. Herabstufung vom Industriegebiet zum Gewerbegebiet; Eingrenzung der Teilgebiete, in denen Abfälle und Schüttgüter umgeschlagen und gelagert werden dürfen), ist damit einhergehend mit positiven Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu rechnen.

Auswirkungen auf die bioklimatische Regenerationsfunktion der Trave durch die Planungen werden nicht erwartet. Bezüglich der topographischen Situation erfolgte eine Teilvermessung des Gebietes. Die Ergebnisse waren Grundlage für die Festsetzungen bezüglich der Bebauungshöhen und sind wichtige Grundlage für zukünftige Vorgaben bezüglich des Hochwasserschutzes.

Bezüglich der Staubimmissionen schließt der Bebauungsplan zukünftig die Lagerung mittel und stark staubender Güter gemäß VDI-Richtlinie VDI 3790 Blatt 3 auf Freiflächen und Lagerplätzen aus. Diese Einschränkung wird sich langfristig positiv auf das Klima auswirken.

Erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind aufgrund der Planung nicht zu erwarten.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die getroffene Festsetzung zu Art und Maß der baulichen Nutzungen werden keine Eingriffe auf die Schutzgüter erwartet und somit sind auch keine Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

### **6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)**

#### Ausgangssituation

Auf den weitgehend überbauten Flächen der gewerblichen und industriellen Nutzungen kommen nur in den Randbereichen Biotopstrukturen wie Gehölze, halbruderaler Gras- und Staudenfluren und Hausgärten vor. An den Übergängen zu den Gleisanlagen befinden sich teils geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG), die zur Kategorie der artreichen Steilhänge zählen.

Kleine bis mittlere Laubgehölzbestände befinden im nördlichen Bereich im Übergang der gewerblichen Nutzung zum Grundstück Einsiedelstr. 22, an der westlichen Grenze des Plangebietes zwischen den Gleisanlagen der Hafenbahn und der Bahnlinie Lübeck – Puttgarden, in der Gartenanlage des Küsel'schen Palais sowie in dem bestehenden Grüngürtel zwischen den im Gewerbegebiet liegenden Wohnnutzungen Einsiedelstr. 8 und 10 und den sich östlich daran anschließenden Gewerbenutzungen. In den Grünanlagen rund um das Palais gibt es auch prägnantere Einzelbäume. Darüber hinaus befinden sich Bestände entlang der privaten Erschließungsstraße, im südlichen Bereich des GE<sub>2 West</sub>, und rund um den Luftschutzbunker und im südlichen Verlauf des SO<sub>Hafen</sub>.

Prägnantere Gehölzbestände befinden sich im GE<sub>2 Nord</sub> in etwa auf dem Verlauf des verrohrten Struckbaches und an der Südspitze des Plangebietes auf dem Gelände des Bauhofes der Hafenbahn. Im Bereich der Fuß- und Radwegeverbindung von der Katharinenstraße über die Eutiner Brücke in Richtung Innenstadt, sind Sukzessionsflächen mit einzelnen Gehölzen zu finden. Die Anpflanzungen erfolgten im Zuge der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bezug auf das Projekt „Gleisverlegung Wallhalbinsel“ (1994).

Die Einsiedelstraße wird von einer jungen Alleepflanzung begleitet. Einzelgehölze befinden sich auch auf den einzelnen Grundstücken sowohl im Gewerbe- als auch im Mischgebiet. Die Baumarten mit ihrem jeweiligen Stammumfang sind der angefertigten Biotoptypenkartierung zu entnehmen.

An der Kartierung ist ablesbar, welche Bäume unter die Baumschutzsatzung Lübecks (vgl. Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Hansestadt Lübeck (Baumschutzsatzung) vom 18.12.2006) fallen. Eine zusätzliche Absicherung des Gehölzbestandes wurde im Ursprungsplan nicht vorgenommen und ist auch zukünftig nicht geplant.

Darüber hinaus befinden sich im Plangebiet vor allem an Böschungskanten Gehölzbestände in Form von Sträuchern und Gehölzaufwuchs.

Die Gärten der Grundstücke in den Mischgebieten und im allgemeinen Wohngebiet sind gut durchgrünt und haben ebenfalls Anteile an Laubgehölzen.

Im Rahmen einer angefertigten Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachlichen Betrachtung und FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travental“ wurde auch das Vorkommen von vier sehr seltenen Pflanzenarten des Anhangs IV in Schleswig-Holstein geprüft. Dazu gehören Kriechender Scheiberich (*Apium repens*), Froschzunge (*Luronium natans*), Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) und Firnisglänzendes Sichelmoos (*Hamatocaulis vernicosus*). Diese Pflanzenarten des Anhangs IV benötigen sehr spezielle Standorte und kommen aufgrund dessen im Plangebiet nicht vor.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Ursprungsplan sah für den nördlichen Teil des Plangebietes, Industriegebiets-, Mischgebiets- und Bahnflächen vor. Die Absicherung von Grün- oder Gartenstrukturen im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgte nicht. Im Rahmen der jetzigen Planung erfolgt nun die Absicherung der Gartenfläche am Küsel'schen Palais in Form einer festgesetzten Grünfläche – Hausgarten -. Darüber hinaus werden für weitere Flächen östlich der Einsiedelstraße Gebote zur Anpflanzung von Gehölzen festgesetzt. Der umfangreiche Grünbestand zwischen Wohnnutzung und Gewerbenutzung an der Einsiedelstraße ist im jetzigen Planentwurf mit einer Erhaltungsbindung belegt. Bei Umsetzung der Planung kann somit von einer Verbesserung für die parkähnliche Gartenanlage des Palais mit Großbäumen und dem umgebenden Gehölzbestand ausgegangen werden.

Im Gewerbegebiet sind zukünftig ebenerdige Stellplatzanlagen durch die Pflanzung von Bäumen in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum standortheimischer Arten wie zu pflanzen. Die Baumscheiben sind als gras-, stauden- oder strauchbewachsene Vegetationsflächen anzulegen. Hier ist langfristig eine Verbesserung der bestehenden Situation zu erwarten.

Die Biotopstrukturen innerhalb der Gewerbeflächen werden voraussichtlich erst bei einer zukünftigen Umnutzungen oder Betriebserweiterungen durch Abbruch und Neubebauung teilweise verloren gehen. Diese Auswirkungen sind zum größten Teil bereits mit dem bestehenden Bebauungsplan möglich. Durch die nunmehr begrenzte GRZ bleiben langfristig mehr potentielle Flächen für Vegetation zur Verfügung.

Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen sind aufgrund der Planung somit nicht zu erwarten.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ergebenen sich keine wesentlichen Änderungen für das Schutzgut Pflanzen. Die vorhandenen Baumstrukturen sind durch die Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt. Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

### **6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)**

#### Ausgangssituation

Weite Teile des Geltungsbereiches sind Industrie- und Gewerbeflächen mit Verkehrswegen und größeren Bahngleisanlagen, die wegen ihrer fast vollständigen Überbauung nur eingeschränkte Bedeutung für die Tierwelt haben. Nichtsdestotrotz wurde eine Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung und FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ angefertigt. Diese Potentialanalyse bezieht sich nur auf Fledermäuse, Fischotter und Vögel und, da die anderen Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie im Plangebiet ausgeschlossen werden können.

#### Fledermäuse

Das gesamte Untersuchungsgebiet einschließlich des parkartigen Hausgartens am Küsel'schen Palais bietet ein mittleres Potential für Fledermausquartiere. Die Gehölzsäume im Plangebiet stellen ein potentiell Nahrungsgebiet mit mittlerer Bedeutung dar.

#### Fischotter

Der Fischotter findet im Plangebiet selbst keine herausragende Lebensstätte aufgrund des naturfernen Ufers und seiner generellen Störungsempfindlichkeit. Die angrenzende Trave wird potentiell von Fischottern durchschwommen und besitzt nur eine Funktion als Durchwandermöglichkeit.

#### Brutvögel

Im Plangebiet kommt keine Art potentiell vor, die nach Roter Liste Schleswig-Holsteins (Knief et al 2010) gefährdet ist. Mit der Haubenlerche kommt eine in Schleswig-Holstein vom Aussterben bedrohte Art potentiell vor. Der Flussregenpfeiffer kann potenziell als Brutvogel vorkommen. Die Gleisanlagen des Lübecker Hafens sind bekannt als das letzte stetige Vorkommen dieser Art in Schleswig-Holstein. Das weitere Artenspektrum entspricht dem, was in Schleswig-Holstein weit verbreitet in Siedlungen, Gewerbegebieten und Industriebrachen angetroffen werden kann. Der Rotmilan kommt im Plangebiet als Nahrungsgast vor. Auch Hinweise zum Rotmilan als Nahrungsgast sollten aufgenommen werden.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

#### Fledermäuse

Bei einem Gebäudeabriss würden Fledermäuse potentielle Quartiere verlieren. Die vorliegende Planung sieht hier keine Änderungen vor. Ein Gebäudeabriss und Wiederaufbau ist auch schon im Rahmen des bestehenden Planungsrechtes möglich. Der Bebauungsplanentwurf induziert keine vermehrten Gebäudeabrisse.

Gleiches gilt für die Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet. Wenn Gehölzflächen im nördlichen Bereich des GE<sub>4</sub> West gerodet werden, würde eine potentielle Nahrungsfläche mittlerer Bedeutung verkleinert werden. Da es sich aber nicht um eine der bedeutenderen Gehölze im Plangebiet und Umgebung handelt, ist eine Beeinträchtigung der lokalen Fledermausvorkommen nicht anzunehmen. Die Planung sieht hier keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation vor bzw. ändert sich nichts an der Absicherung der Gehölze.

Hinsichtlich der Lichtemissionen ergeben sich ebenfalls keine Änderungen gegenüber der Bestandssituation.

Fischotter

Der Bebauungsplan sieht keine Änderungen an den Uferabschnitten der Trave vor. Zudem haben die Festsetzungen keine Auswirkungen auf die Wasserqualität der Trave. Somit ist mit keinen Beeinträchtigungen für den Fischotter bei Umsetzung der Planung zu rechnen.

Brutvögel

Die vorliegende Planung sieht keine Änderungen gegenüber dem Ursprungsplan bzw. der bisherigen Nutzungen im Bestand vor. Auch für die Haubenlerche ergeben sich keine Änderungen, da der bevorzugte Lebensraum der Gleisanlagen weiterhin als (planfestgestellte) Bahnflächen festgesetzt wird.

Für die Brutvögel gilt im Allgemeinen, dass bei Abbruch von Gebäuden oder Gehölzrodung ein Verlust von Lebensräumen droht. Die faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung kommt zu folgendem Ergebnis:

| Art   | Wirkung des Vorhabens   | Folgen der Vorhabenswirkungen              |
|---|---|--|
| Haubenlerche  | keine Veränderung   | Kein planbedingter Verlust von Revieren    |
| Arten offener Säume (Tabelle 1)                       | Keine wesentliche Veränderung   | Kein planbedingter Verlust von Revieren    |
| Gartenvogel   | Verlust von ungefähr 1 ha Gehölz möglich  | Verlust von Revieren                       |
| „Arten der mit großen Revieren“ (Tabelle 1)           | Verlust eines Teiles des Habitats   | Ausweichen in benachbartes Gelände möglich |
| Gebäudebrüter   | Verlust von Brutplätzen bei Gebäudeabriss. Aber keine planbedingte Veränderung. | Verlust von Brutplätzen möglich            |
|   | Verletzung oder Tötung von Jungvögeln bei Abriss im Sommerhalbjahr              | Verletzung und Tötung möglich              |
| Möwenkolonien (Sturmmöwen, Silbermöwen, Heringsmöwen) | Verlust von Brutplätzen bei Gebäudeabriss. Aber keine planbedingte Veränderung. | Ausweichen voraussichtlich möglich         |
|   | Verletzung oder Tötung von Jungvögeln bei Abriss von April bis Juli             | Verletzung und Tötung möglich              |

Dazu führt das Gutachten weiter aus:

*„[...] Außer der Haubenlerche sind alle potentiell vorhandenen Arten noch verbreitet und ungefährdet. Der Verlust einzelner Brutreviere würde nicht den Erhaltungszustand dieser Arten gefährden. Ein eventueller Verlust der Reviere wird nicht zu einem ungünstigen Erhaltungszustand und damit Gefährdung der Arten in Lübeck führen. Es ist deshalb nicht erforderlich, eventuelle Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von CEF - Maßnahmen dem Vorhaben vorzuziehen (LBV 2013)“*

*„Die hier vorkommenden Vögel gehören sämtlich zu den störungsunempfindlichen Arten des Siedlungsbereichs. Sie sind an den Betrieb im Gewerbe- und Hafengebiet gewöhnt. Störwirkungen von Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet werden kaum weiter reichen als der Umfang der Baustelle. Es kommt also nicht zu weit reichenden Störungen.“*

Nahrungshabitate von besonders geschützten Vogelarten sind artenschutzrechtlich nur dann relevant, wenn sie von essentieller Bedeutung für die Funktion des Brutgebiets ist. Von einer solchen essentiellen Bedeutung des B-Plangebiets für den auftretenden Rotmilan ist hier nicht auszugehen.

Die in und auf den Gewerbehallen brütenden Vögel und die dort vorkommenden Fledermäuse würden bei einem Gebäudeabbruch ihren Lebensraum bzw. ihre Tages- und Winterquartiere verlieren. Die Beurteilung dieser Auswirkungen ist jedoch nicht Teil des Bebauungsplanes, da schon heute ein Abbruch beantragt und durchgeführt werden kann. Die Begutachtung der Auswirkungen des geplanten Gebäudeabbruchs und die Festlegung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgen daher im Rahmen der einzuholenden Abbruch-Genehmigung unter Beteiligung der Naturschutzbehörde.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die artenschutzfachliche Betrachtung schlägt folgende Vermeidungsmaßnahmen und mögliche Kompensationsmaßnahmen vor:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (März bis September - allgemein gültige Regelung § 27a LNatSchG.
- Schaffung neuer Gehölze, Säume oder Knicks, parkartiger Flächen (z.B. Streuobstwiesen) oder Waldstücke im Umfang wie das Gehölz in Teilgebiet C4 beseitigt wird. Möglich wäre auch die Beteiligung an einer Neuwaldbegründung oder an einem ökologischen Waldumbau.
- Kein Abriss des Bunkers ohne Überprüfung auf Fledermausvorkommen.
- Kein Abriss des Gebäudes mit Möwenbrutvorkommen in der Zeit von April bis Juli.
- Kein Abriss der Gebäude außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Bäumen und Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann oder der konkrete Witterungsverlauf Vorkommen von Fledermäusen außerhalb ihrer Winterquartiere unmöglich macht (z.B. anhaltender Frost bis März).
- Bereitstellung künstlicher Nisthöhlen für Gebäudebrüter in den verloren gehenden Gebäuden. Diese Maßnahme entfällt, wenn vor dem Abriss der Gebäude der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel vorhanden sind. Zu erwarten sind hier von den Vögeln der Tabelle 1 Dohle, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler Star und Turmfalke [...]
- Bereitstellung künstlicher Höhlen für Fledermäuse für die verloren gehenden Gebäude. Diese Maßnahme entfällt, wenn vor dem Abriss der Gebäude der Nachweis erbracht wird, dass keine Fledermäuse vorhanden sind. Da hier im Sinne eines Worst-Case-Szenarios das vollständige potentiell vorhandene Artenspektrum mit CEF-Maßnahmen abgedeckt werden soll, muss eine Mischung verschiedener Quartiertypen installiert werden: [...]

Mit Dachbegrünungen und der naturnahen Gestaltung der Ziergrünflächen kann zusätzlich Lebensraum geschaffen werden.“

Diese Artenschutzmaßnahmen sind unabhängig von den Bebauungsplaninhalten zu betrachten, da sie auch jetzt schon bei jeglicher baulicher Änderung innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen sind.

### **6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet ist als Gewerbe- und Industriegebiet vollständig anthropogen überformt, so dass ein natürliches Landschaftsbild heute nicht mehr erlebbar ist. Dies gilt auch für den Flussverlauf der Trave, dessen Ufer durchgängig mit Spundwänden befestigt und durch hafenbezogene Nutzungen geprägt sind.

Das überformte Landschafts- und Ortsbild wird östlich der Einsiedelstraße von großformatigen Gebäuden und Hallen des Industriegebietes geprägt. Wenige Wohngebäude (u.a. das denkmalgeschützte Küsel'sche Palais), die an der Straße liegen heben sich in ihrer Gestalt deutlich ab. Von der Einsiedelstraße hin zur Uferkante fällt das Gelände deutlich um mehrere Meter ab. An der Kreuzung zur Josephinenstraße bildet das Ensemble aus Wohnhäusern in Rotklinkerbauweise mit langen Hausgärten zur Bahnlinie Lübeck Hbf. - Puttgarden hin einen Kontrast zu den sonst vorherrschenden Gewerbe- und Industriebauten.

Südlich dieser zusammenhängenden Wohnbebauung prägen die Stellplatzflächen der LMG das Bild bis zur Karlstraßenbrücke zwischen Bahnlinie und Einsiedelstraße. Im Süden der Roddenkoppel stehen nur vereinzelt Gebäude, hier sind die Gleisanlagen der Hafenbahn prägend. Entlang der Gleise und zwischen den gewerblichen und industriellen Nutzungen ergänzen Ruderalfluren das Ortsbild.

Eine deutliche Zäsurwirkung haben sowohl die Verkehrsflächen der Einsiedelstraße als auch die Gleiskörper der Bahnlinie Lübeck Hbf. –Puttgarden. Vom östlichen Ufer der Trave insbesondere von der Hafenstraße und der Nordspitze der Altstadtinsel aus ist die Uferkante bzw. Kailinie mit dem Blick auf die industriellen Hallenbauten der Roddenkoppel besonders kennzeichnend für das Ortsbild. Besonders prägnant ist die denkmalgeschützte Tudorhalle. Von der Eric-Warburg-Brücke aus flankieren die Bauten der Roddenkoppel den Blick auf die Silhouette der Altstadt und des UNESCO-Welterbes.

Gemäß Landschaftsplan ist das Landschafts- und Ortsbild innerhalb des Geltungsbereichs überwiegend von geringem bis sehr geringem Wert. Lediglich das südlich an den Geltungsbereich angrenzende FFH-Gebiet „Travetal“ im Bereich des Stadtgrabens hat einen hohen landschaftlichen Wert.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan stößt aktiv keine baulichen Projekte oder Entwicklungen an. Durch die Festsetzungen bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen werden die Kaikanten von Bebauung frei gehalten. Entsprechend werden keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild erwartet.

Im Mischgebiet nimmt das Baufenster im Wesentlichen Bezug auf den Bestand. Durch die differenzierte Festlegung von Bebauungshöhen werden die maßgeblichen bestehenden Sichtachsen von der Eric-Warburg-Brücke und von der Katharinenstraße auf die Lübecker Altstadt geschützt. Für den südlichen Teil des Planungsgebiets werden erstmalig Festsetzungen getroffen. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplanentwurf klare Grenzen und Regelungen für mögliche Werbeanlagen im Gebiet fest und trägt auch somit zum Schutz des Ortsbildes bei.

Insgesamt kann somit, auch unter Berücksichtigung der Lage innerhalb der Pufferzone zur UNESCO-Welterbestätte, bei Umsetzung der Planung nur von positiven Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild ausgegangen werden.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die getroffenen Festsetzungen im Bebauungsplan ergebenen sich keine Änderungen bzw. nur positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild. Vermeidungs-, Minderungs- oder Ausgleichsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

## **6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen – einschl. menschlicher Gesundheit**

### **a) Lärmbelastung**

#### Ausgangssituation

Die Wohnnutzung im Umfeld des Geltungsbereichs ist vorbelastet durch die über Jahrzehnte entstandene Gemengelage aus Industrie- und Gewerbenutzungen einerseits und Wohnnutzungen andererseits. Während aufgrund des Strukturwandels in den letzten Jahrzehnten die Intensität der gewerblichen Nutzung auf der Roddenkoppel nachgelassen hat und die Flächen in Teilen brach gefallen sind, bestehen weiterhin Vorbelastungen durch Verkehrslärm.

Für den Bebauungsplan 04.40.00 wurde eine Schalltechnische Untersuchung zu Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten sowie eine Verkehrslärmuntersuchung erstellt. Die folgenden Aussagen beziehen sich auf die vorliegenden Untersuchungen.

Die Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 04.40.00 werden maßgeblich durch den Straßenverkehr der Einsiedelstraße, Eric-Warburg-Brücke und der Josephinenstraße sowie durch den Zugverkehr auf der Bahnstrecke 1100 (Lübeck-Puttgarden) und der Hafentramway bestimmt. Die Immissionen aus dem Schiffsverkehrslärm auf der Trave bzw. im Bereich der Kaianlagen liegen weit unterhalb der geltenden Orientierungs- / Grenzwerte. Sie haben somit keine Beurteilungsrelevanz und werden hier nicht gesondert aufgeführt, fließen aber in die Gesamtverkehrslärbetrachtung mit ein.

#### **Straßenverkehr**

Der Straßenverkehrslärm wurde bereits im Rahmen der Planfeststellung zur Nordtangente untersucht. Die Straßenverkehrslärberechnung erfolgt auf der Grundlage der Verkehrszählung 2012/2014 sowie einer Berücksichtigung eines Prognosehorizonts bis 2030. Im Bereich des festgesetzten Mischgebietes sowie im Bereich des Gewerbegebietes werden derzeit partiell die jeweils geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002) und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Diese Überschreitungen waren bereits im Rahmen der Planfeststellung der Nordtangente bekannt. Mögliche aktive bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen wurden abgewogen und schließlich aus verschiedenen Gründen (technisch, optisch, städtebaulich, den Denkmalschutz betreffend, etc) passive Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt.

Mit einem Prognosezuschlag von 1 dB(A) auf die aktuelle Verkehrserhebung (2012/2014) liegen die Emissionspegel in etwa auf der Höhe der Lärmtechnischen Untersuchung zum Planfeststellungsverfahren Nordtangente.

#### **Schienerverkehr**

Bereits heute herrscht ein hohes Zugaufkommen im Plangebiet. Zudem ist im Zusammenhang mit der Schienenhinterlandanbindung (Fehmarnbelt Querung) mit einer Erhöhung des Zugverkehrs - insbesondere des Güterverkehrs - zu rechnen. Dem gegenüber steht die zukünftig eingesetzte leisere Zugtechnik vor allem bei Güterwaggons, was insgesamt nur zu einer moderaten Erhöhung der Emissionspegel im Bereich des Schienenverkehrs führen wird. In dem Gewerbegebiet werden die geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur

DIN 18005-1 und auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmschV überwiegend eingehalten. Nur in schienennahen Bereichen kommt es zu kleinflächigen Überschreitungen. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die wenigen betroffenen überwiegend genutzten gewerblichen Bereiche unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit kein Erfordernis für aktiven Schallschutz begründen. Im Bereich des Mischgebietes werden die geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tagsüber auch mit der Prognose 2025 eingehalten. Nachts werden die geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 überschritten, aber die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmschV eingehalten.

### **Gewerbelärm**

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens angefertigte Schalltechnische Untersuchung zu Emissionen aus Gewerbe- und Industriegebieten wertet die aktuelle Genehmigungslage für bestehende Nutzungen innerhalb des Plangebietes aus. Sie kommt zu dem Schluss, dass in Bezug auf die Lärmemissionen eine Herabstufung von einem Industriegebiet zu einem Gewerbegebiet mit dem aktuellen Genehmigungsbestand vereinbar ist.

Dabei wird verdeutlicht, dass von den Betrieben im Rahmen der Genehmigungsverfahren bereits in der Vergangenheit Auflagen nach der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm; im Folgenden: TA Lärm) in Bezug auf Tages- und Nachtwerte zum Teil bereits im Bestand abgefordert wurden. Diese hatten bisher zum Ziel, die Richtwerte in den angrenzenden Bebauungsplangebietes einzuhalten.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch das Festsetzen von Schallkontingenten und der Abstufung des vorhandenen Industriegebietes zu einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ist eine langfristige Verbesserung der Umwelteinwirkungen durch Lärm zu erwarten.

### **Straßenverkehr**

Die Verkehrslärmuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs sowohl für das Gewerbegebiet als auch die Reihenhausbauung an der Einsiedelstraße keine neuen Konflikte erzeugt werden, da die Planung keine zusätzlichen Verkehre induziert.

### **Schienerverkehr**

Die Planung initiiert ähnlich wie beim Straßenverkehrslärm auch keine zusätzlichen Schienenverkehre bzw. ergeben sich bei Umsetzung der Planung keinerlei Änderungen gegenüber der Bestandssituation. Die prognostizierten gesteigerten Zugzahlen durch die geplante Fehmarnbelt Querung sind bereits in die aktuelle Verkehrslärmuntersuchung mit eingeflossen.

### **Gewerbelärm**

Im Rahmen des Bebauungsplanes 04.40.00 wird zur Vermeidung von schalltechnischen Konflikten an den umliegenden Wohngebäuden eine Kontingentierung nach DIN 45691/1/ durchgeführt und in Form von Emissionskontingenten festgesetzt. Bei Umsetzung der Planung, das heißt bei Einhaltung der Geräuschkontingente, wird es zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm /2/ kommen. Da bereits jetzt teilweise eine Überschreitung der maximal für das Wohnen zulässigen Immissionsrichtwerte vorliegt, wurden die Kontingente so optimiert, dass es im Bereich der bestehenden Wohnbauung zu keiner Verschärfung der Konfliktsituation kommt. Insgesamt führt die Kontingentierung zu positiven Auswirkungen auf

das Schutzgut Mensch, da auch bei Neuplanungen und Genehmigungen zukünftig die Emissionskontingente berücksichtigt werden müssen.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

##### **Straßenverkehr**

Im Rahmen der Verkehrslärmuntersuchung wurde herausgearbeitet, dass keine Notwendigkeit für aktive Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet besteht. Hier wird vor allem auf das Mischgebiet und dessen Berücksichtigung im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zur Nordtangente abgestellt. Um aber auf bauleitplanerischer Ebene die schalltechnischen Rahmenbedingungen festzulegen, unter denen zukünftig bauliche Änderungen im Plangebiet vollzogen werden können, werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.

Dazu erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes und auf Grundlage der aktuellen Verkehrslärmuntersuchung die Festsetzung von Lärmpegelbereichen der Kategorien IV – VI mit den dazugehörigen textlichen Festsetzungen (u.a. das erforderlich resultierende Schalldämmmaß erf.  $R'_{w,res}$ ).

##### **Schienerverkehr**

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche im Bebauungsplanentwurf beziehen bereits jetzt die bei zukünftiger Entwicklung gesteigerten Zugzahlen aufgrund der Fehmarnbelt-Querung mit ein. Darüber hinaus kommt die Verkehrslärmuntersuchung zu dem Ergebnis, dass schienenlärmbezogen keine Schallschutzmaßnahmen für die Bestandsbebauung erforderlich werden.

##### **Gewerbelärm**

Da mit den festgesetzten Emissionskontingenten positive Auswirkungen verbunden sind, sind keinerlei Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **b) Belastung mit Luftschadstoffen**

siehe Ausführungen unter „Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft“

#### **c) Erholung**

##### Ausgangssituation

Außer einem Radwanderweg der südlich entlang des Stadtgrabens an den Geltungsbereich anschließt befinden sich keine Einrichtungen und Strukturen für die menschliche Erholung im Geltungsbereich. Entsprechend weist der Bereich gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck keine Bedeutung als Erholungsgebiet auf.

##### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die sonst nur sehr geringe bzw. charakteristische Erholungseignung wird durch die Festsetzung des Bebauungsplanes weder verbessert noch verschlechtert.

##### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der vorhergehenden Ausführungen sind keinerlei Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

#### **d) Hochwasserschutz**

Der unmittelbar an den Wallhafen und die Untertrave angrenzende Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist Geländehöhen zwischen 1,5 m und 11,0 m über Normalhöhennull (ü.NHN) auf und befindet sich bei Geländehöhen unterhalb von 3,0 m bzw. 3,50 m ü.NHN damit im Überflutungsbereich der Trave. Ein Überschwemmungsgebiet wurde von der obersten Wasserbehörde für das Gebiet der Untertrave bisher noch nicht festgesetzt.

Nach den Hochwassergefahrenkarten sind weite Teile im Osten des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nach vorläufiger Bewertung des Hochwasserrisikos Bestandteil der Gebiete mit potentiell signifikantem Hochwasserrisiko durch in Küstengebiete vordringendes Meerwasser. Der Geltungsbereich ist Bestandteil der Flussgebietseinheit (FGE) „Schlei/ Trave“ und im Detail Bearbeitungsgebiet „Untere Trave“. Gemäß Hochwasserrisikokarten tritt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ein Konflikt durch einen bestehenden Betrieb auf, der unter die Richtlinie 2010/75/EU über Industrieemissionen (IED) fällt und innerhalb des Hochwasserrisikogebietes liegt (siehe Abbildung 4 und Abbildung 5 Hochwasserrisikokarten für Küstenhochwasser).

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Schutzgut Mensch ist weiterhin dadurch betroffen, dass das Plangebiet im Hochwasser gefährdeten Bereich liegt.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie die Standsicherheit der Gebäude gegen Hochwasser erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

### **6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter**

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone zur UNESCO-Welterbestätte. Von der Eric-Warburg-Brücke aus flankieren die Bauten der Roddenkoppel den Blick auf die Silhouette der Altstadt und des UNESCO-Welterbes. Eine weitere nicht nur punktuelle sondern auch lineare Blickbeziehung auf die Altstadt besteht im Verlauf der Katharinenstraße südlich des Bahnweges bis zur Marienbrücke.

Im Plangebiet befinden sich darüber hinaus zwei Kulturdenkmäler (Einsiedelstraße 6 und 10) gemäß aktuellem DSchG. Das sind zum einen die großen Werfthallen im Tudorstil („Tudorhalle“) aus dem beginnenden 20. Jahrhundert und zum anderen das Küsel'sche Palais welches um 1855 als ehemaliges Sommerhaus errichtet wurde. Die Reihen- und Doppelhäuser (Einsiedelstraße 23a bis 31b) galten nach altem Denkmalschutzrecht als einfaches Kulturdenkmal, werden aber nach Prüfung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde nach aktuellem DSchG nicht in die Denkmalliste mit aufgenommen. Die Denkmalwürdigkeit entfällt. Die Schutzwürdigkeit des Luftschutzbunkers im Teilgebiet GE<sub>2 Mitte</sub> wird zurzeit durch die zuständige Denkmalbehörde geprüft.

Kulturhistorische Landschaftsbestandteile sind gemäß Landschaftsplan im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan sieht erstmals die Absicherung der denkmalgeschützten Gebäude im Plangebiet vor, indem er sie im Rahmen einer nachrichtlichen Übernahme gemäß § 9 (6) BauGB kennzeichnet.

Bezüglich der Lage des Plangebietes in der Pufferzone des UNESCO-Welterbes „Lübecker Altstadt“ sieht der Bebauungsplanentwurf ein detailliertes Höhenkonzept vor und berücksichtigt diesen Belang außerdem mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen. Im Bereich der Sichtachse von der Eric-Warburg-Brücke auf die Altstadt springen die zukünftigen Baufenster von der Kaikante deutlich zurück und sind in der Nähe der Uferkante mit Bebauungshöhen von maximal 17,0 m begrenzt. Entlang der Einsiedelstraße orientieren sich die zulässigen Bebauungshöhen am Bestand. Nur im Kern des Gewerbegebietes sind Be-

bauungshöhen von maximal 30,0 m zulässig. Um der linearen Blickbeziehung von der Katharinenstraße gerecht zu werden sieht der Bebauungsplanentwurf im Süden des Roddenkoppel ebenfalls entsprechend niedrigere Bebauungshöhen von 12,0 m bis 17,0 m vor.

Weitere schützenswerte Kultur- und Sachgüter, die für die Umweltprüfung von Belang sein könnten, sind im Plangebiet und im Umfeld nicht vorhanden. Insgesamt kann somit bei Umsetzung der Planung von positiven Auswirkungen auf die Kultur- und Sachgüter ausgegangen werden.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine negativen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter erzeugen sind keinerlei Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

### **6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

### **6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

#### Ausgangssituation

Das FFH – Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ erstreckt sich von Bad Segeberg bis zum westlichen Siedlungsrand von Lübeck. Das übergreifende Schutzziel für das „Travetal“ ist dem entsprechend die Erhaltung des ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume. Insbesondere soll die Funktion als Wanderkorridor zwischen dem Östlichen Hügelland und der Ostsee erhalten werden. Das FFH-Gebiet ist sehr ausgedehnt. Relevant für den Bebauungsplan ist nur der Bereich des Stadtgrabens, der südlich an das Plangebiet heranreicht.

Der Bebauungsplan bezieht einen kleinen Teil des FFH - Gebietes mit ein. Dabei handelt es sich um einen schmalen Uferstreifen an der Südspitze des Plangebietes, der mit Gehölzen bewachsen ist und sich mit einer künstlichen Uferkante zur Trave abgrenzt. Die FFH-Fläche überlagert sich mit einer Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 15 BNatSchG für das Projekt „Gleisverlegung Wallhalbinsel“.

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde eine FFH-Verträglichkeitsprüfung angefertigt.

Die im Plangebiet anschließenden Flächen gehören zu der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Eutiner Brücke und Katharinenstraße.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung sagt im Ergebnis aus, dass Tiere der FFH-Richtlinie, die zu den Erhaltungsgegenständen zählen, in den Gewässerabschnitten des Bebauungsplanes nicht völlig auszuschließen sind. Allerdings kommen die naturfernen Ufer nicht als Kernlebensräume in Frage. Die flächigen geschützten Lebensräume des FFH-Gebietes kommen im Plangebiet nicht vor und sind somit nicht betroffen.

Darüber hinaus haben die Planungsziele des Bebauungsplanes, da sie im Wesentlichen die bestehenden Nutzungen fortschreiben, keine Auswirkungen auf das angrenzende FFH-Gebiet, da weder in den Talraum eingegriffen noch das Gewässer verändert wird und auch darüber hinaus durch die Planung keine erheblichen Auswirkungen auf das FFH-Gebiet begründet werden. Die formulierten übergreifenden Erhaltungsziele des FFH-Gebietes werden durch den B-Plan nicht beeinträchtigt.

Die Flächen des FFH-Gebietes, die im Plangebiet liegen sind als solche im Bebauungsplan gekennzeichnet. Darüber hinaus sind die sich mit dieser Fläche teilweise überlagernden Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ebenfalls dargestellt. Durch die nachrichtliche Übernahme und Darstellung wird die Funktion dieser Flächen unterstützt.

Die daran angrenzende Fuß- und Radwegeverbindung wird als Verkehrsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung bzw. als Verkehrsgrün festgelegt. Die bisherige Nutzung, der an das FFH-Gebiet angrenzenden Flächen, bleibt somit bestehen. Negative Auswirkungen auf das FFH-Gebiet „Travetal“ sind durch die Planung nicht zu erwarten.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Aufgrund der vorhergehenden Ausführungen sind keinerlei Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung gelten für den nördlichen Bereich der Roddenkoppel die Festsetzungen zurzeit gültigen Bebauungsplanes 05.01.00. Dieser setzt hier ein Industriegebiet ohne schallschutztechnische Beschränkungen fest. Des Weiteren werden keine wesentlichen Beschränkungen der Bebauungshöhen, der überbaubaren Grundstücksflächen oder des Versiegelungsgrades gemäß den damaligen Rechtsvorschriften vorgesehen.

Der südliche Bereich der Roddenkoppel würde bei Nichtdurchführung der Planung weiterhin im unbeplanten Innenbereich liegen und Bauvorhaben somit nach § 34 BauGB beurteilt werden. Analog zu den vorhergehenden Ausführungen würden auch hier kaum Beschränkungen bezüglich der Höhenentwicklung, der überbaubaren Grundstücksflächen, des Versiegelungsgrades oder des Schallschutzes gelten.

Zusammenfassend würde der Umweltzustand bei Nichtdurchführung der Planung dem jetzigen Niveau entsprechen, könnte sich aber jederzeit verschlechtern. Es könnten Nutzungen genehmigt werden, die sonst nur in Industriegebieten zulässig sind. Der Versiegelungsgrad könnte bis zu 100% steigen. Eine Behinderung der Sichtachsen auf das UNESCO-Welterbe wäre nicht auszuschließen. Immissionen in Bezug auf Staub und Lärm für die umgebenden Stadtquartiere und die Wohnnutzungen im Plangebiet selbst könnten deutlich zunehmen.

### **6.5 Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

#### **a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erforderlich, da mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Planung zu rechnen ist.

#### **b) Maßnahmen zum Ausgleich**

Maßnahmen zum Ausgleich von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind nicht erforderlich, da mit keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der Planung zu rechnen ist.

#### **c) Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 BNatSchG**

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Betrachtung wurde festgestellt, dass ein möglicher Ausgleich gegebenenfalls nicht vorgezogen verwirklicht werden muss. Es handelt sich dann

um eine sog. Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme. Diese Artenschutzmaßnahmen sind allerdings unabhängig von den Bebauungsplaninhalten zu betrachten, da sie auch jetzt schon bei jeglicher baulicher Änderung innerhalb des Geltungsbereiches zu berücksichtigen sind. Die artenschutzfachliche Betrachtung schlägt dazu folgende Vermeidungsmaßnahmen und mögliche Kompensationsmaßnahmen für eventuell mögliche Veränderungen im Plangebiet vor:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn von Bauarbeiten in der Brutzeit (März bis September - allgemein gültige Regelung § 27a LNatSchG.
- Schaffung neuer Gehölze, Säume oder Knicks, parkartiger Flächen (z.B. Streuobstwiesen) oder Waldstücke im Umfang wie das Gehölz in Teilgebiet C4 beseitigt wird. Möglich wäre auch die Beteiligung an einer Neuwaldbegründung oder an einem ökologischen Waldumbau.
- Kein Abriss des Bunkers ohne Überprüfung auf Fledermausvorkommen.
- Kein Abriss des Gebäudes mit Möwenbrutvorkommen in der Zeit von April bis Juli.
- Kein Abriss der Gebäude außerhalb des Hochwinters (Dezember-Februar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Bäumen und Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann oder der konkrete Witterungsverlauf Vorkommen von Fledermäusen außerhalb ihrer Winterquartiere unmöglich macht (z.B. anhaltender Frost bis März).
- Bereitstellung künstlicher Nisthöhlen für Gebäudebrüter in den verloren gehenden Gebäuden. Diese Maßnahme entfällt, wenn vor dem Abriss der Gebäude der Nachweis erbracht wird, dass keine Vögel vorhanden sind. Zu erwarten sind hier von den Vögeln der Tabelle 1 Dohle, Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler Star und Turmfalke [...]
- Bereitstellung künstlicher Höhlen für Fledermäuse für die verloren gehenden Gebäude. Diese Maßnahme entfällt, wenn vor dem Abriss der Gebäude der Nachweis erbracht wird, dass keine Fledermäuse vorhanden sind. Da hier im Sinne eines Worst-Case-Szenarios das vollständige potentiell vorhandene Artenspektrum mit CEF-Maßnahmen abgedeckt werden soll, muss eine Mischung verschiedener Quartiertypen installiert werden: [...]

#### **d) Passive Schallschutzmaßnahmen aufgrund von Verkehrslärmimmissionen**

Das Verkehrslärmgutachten hat die bestehenden Lärmimmissionen von Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr untersucht und im Wesentlichen die Ergebnisse der Planfeststellung der Nordtangente bestätigt. Um bereits auf der bauleitplanerischen Ebene die schalltechnischen Rahmenbedingungen festzulegen, unter denen im Bereich der Bestandsbebauung Ersatz-, An- oder Umbauten sowie auf noch freien Bauflächen Neubebauungen entstehen können, werden passive Schallschutzmaßnahmen bzw. die Festsetzung von Lärmpegelbereichen empfohlen. Diese sind im Bebauungsplanentwurf aufgenommen und festgesetzt.

#### **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Unter der Berücksichtigung der Planungsziele: die Verbesserung der Lärmschutzanforderungen und die Festschreibung der abfallwirtschaftlichen Nutzungen mit Umschlag und Lagerung von Rest- und Abfallstoffen im Wesentlichen auf den Bestand ergeben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten. Alle getroffenen Festsetzungen dienen dem Zweck eine gewachsene Gemengelage aus Wohn-, Industrie- und Gewerbenutzungen an die Anforderungen des Lärmschutzes anzupassen und eine Verträglichkeit der verschiedenen bestehenden Nutzungen dieser gewachsenen Gemengelage zu erreichen.

## **6.7 Zusätzliche Angaben**

### **6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen**

- siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 9.3 -

### **6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

### **6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Die Hansestadt Lübeck ist als Trägerin der Bauleitplanverfahren und der kommunalen Planung für die Umweltüberwachung zuständig. Im Hinblick auf die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen ist die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Nach Ablauf des Prognosehorizonts bei den zugrunde gelegten Verkehrsmengen empfiehlt sich eine Überprüfung der Festsetzungen.

Ein Monitoring für die betroffene Fauna ist bei Beachtung der Artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme gemäß § 44 BNatSchG nicht notwendig.

Falls sich zukünftig Abweichungen von der Umweltprognose, z. B. durch Anwohnermeldungen zu etwaigen, dem Plangebiet anzulastenden Störungen andeuten, sind geeignete Überwachungsmaßnahmen einzuleiten.

## **6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

Der Bebauungsplanentwurf sieht im Wesentlichen die Ausweisung eines Gewerbegebietes auf Flächen vor, die bisher als Industriegebiet festgesetzt sind bzw. bisher noch nicht planungsrechtlich erfasst sind, gleichwohl aber eine gewerbliche Nutzung bereits aufweisen. Darüber hinaus unterliegt das zukünftige Gewerbegebiet Einschränkungen in Bezug auf mögliche abfallwirtschaftliche Nutzungen sowie den Umschlag und die Lagerung von Schüttgütern. Es werden zudem Festsetzungen bezüglich der zukünftigen Beschränkung von Lärmimmissionen getroffen. Darüber hinaus trifft er bezüglich des Maßes der zukünftig möglichen Baulichen Nutzung Festsetzungen, zur Sicherung der im Plangebiet vorhandenen Kulturgüter und in Bezug auf die Lage innerhalb der ausgewiesenen Pufferzone zum UNESCO-Welterbe Lübecker Altstadt.

Gemäß § 2 (4) BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen Umweltwirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht als abwägungsrelevante Grundlage beschrieben wurden. Die Prüfung zeigt, dass für die Schutzgüter Boden/Wasser, Pflanzen/Tiere, Klima/Luft, Landschaftsbild und Kultur- und sonstige Sachgüter voraussichtlich keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planänderung zu erwarten sind. Gleiches gilt für die Auswirkungen auf das Natura 2000 Gebiet (FFH-Gebiet „Travetal“). In Bezug auf das Schutzgut Mensch ist festzustellen, dass die ermittelten bereits bestehenden Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm durch die Festsetzung von Lärmkontingenten und passive Schallschutzmaßnahmen langfristig verbessert werden können. Darüber hinaus ist das Schutzgut Mensch durch die Lage des Plangebietes im hochwassergefährdeten Bereich betroffen. Der Nachweis der Hochwassersicherheit sowie der Standsicherheit der Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen mit dem Ergebnis, dass Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG „Besonderer Artenschutz“ nicht gegeben sind. Die

genannten Ziele des Umweltschutzes sind durch entsprechende Festsetzungen und Darstellungen berücksichtigt worden.

## **6.9 Vorhandene Gutachten und umweltbezogene Informationen**

Die Liste der bisher vorliegenden Fachbeiträge und Gutachten ist unter Kap. 9.3 Fachgutachten aufgeführt.

## **7. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### Bodenordnung

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

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch den Bebauungsplan unmittelbar die Kosten, die im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplanes und der damit zusammenhängenden Beauftragung eines Planungsbüros anfallen. Darüber hinaus entstehen Kosten durch die Beauftragung für die Planung erforderlicher Gutachten.

Mittelbare Kosten sind für die Stadt aus der Umsetzung der Planung zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu erwarten.

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungs-, Änderungs- und Ergänzungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 07.03.2011 die Einleitung des Bauleitplanverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - und am 20.06.2011 die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens 05.01.01 - Vorwerker Hafen (Teil 1-LMG) (1. Änderung) - beschlossen.

#### Erlas einer Veränderungssperre und Verlängerung ihrer Geltungsdauer

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat zur Sicherung der Planung für den Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel - eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen, die am 23.10.2012 für die Dauer von zwei Jahren in Kraft getreten ist. Die Geltungsdauer wurde gemäß § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB per Satzungsbeschluss vom 26.06.2014 um ein weiteres Jahr verlängert und endet am 22.10.2015. Gemäß § 17 (5) BauGB endet die Geltungsdauer dann vorzeitig, wenn der Bebauungsplan in Kraft tritt.

Für den Geltungsbereich der Veränderungssperre wurden bereits für drei Vorhaben Vorlagen für eine Ausnahme von der Veränderungssperre gestellt und durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck beschlossen (Nutzungsänderung in Schiffsschreinerei vom 29.04.2013; Erweiterung der Waggonwerkstatt vom 21.10.2013; Neubau einer Lagerhalle für die Waggonwerkstatt vom 19.05.2014).

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

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 16.12.2014 angezeigt. In der landesplanerischen Stellungnahme vom 04.02.2015 werden keine Bedenken gegenüber der Planung zum Bebauungsplan 04.40.00 vorgebracht und die Übereinstimmung mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung und der Landesplanung festgestellt.

Die Landesplanungsbehörde hat darüber hinaus empfohlen, mit weiter gehenden Festsetzungen eine Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im Gewerbegebiet vorzunehmen, um einer Agglomeration aus nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Randsortimenten vorzubeugen. Die Berücksichtigung dieser Empfehlungen hat die Landesplanungsbehörde der Abwägung durch die Hansestadt Lübeck überlassen. In der Abwägung mit den städtischen Interesse wurde diese Empfehlung berücksichtigt und dargestellten Festsetzungsbeispiele teilweise berücksichtigt.

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 11.12.2014 bis einschließlich 29.12.2014 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung sowie in einer Erörterungsveranstaltung am 16.12.2014 über die Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. Die Behandlung der abgegebenen Stellungnahmen und Erörterungen ist dem Auswertungsbericht zu entnehmen.

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 16.12.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 16.01.2015 aufgefordert. Auf Antrag wurden für die Abgabe einer Stellungnahme jeweils Fristverlängerungen bis zum 23.01.2015 eingeräumt.

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

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben 26.06.2015 beteiligt und um Abgabe einer Stellungnahme zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes vom 06.05.2015 gebeten.

Darüber hinaus sind im Rahmen der Behördenbeteiligung keine grundlegenden Anregungen und Bedenken zum ausgelegten Entwurf des Bebauungsplanes vorgebracht worden (siehe auch Prüf- und Abwägungsbericht zu den eingegangenen Stellungnahmen). Unter Berücksichtigung der im vorangehenden Abschnitt dargelegten Abwägung haben sich somit im Ergebnis der durchgeführten Behördenbeteiligung keine Änderungsbedarfe für den Bebauungsplan ergeben.

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes und der zugehörigen Begründung erfolgte vom 01.07.2015 bis einschließlich 31.07.2015. Im Rahmen der Auslegung gingen insgesamt drei Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein.

Bezüglich der Prüfung und Abwägung der im Übrigen im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen und Bedenken wird auf die ausführlichen Darlegungen im zugehörigen Prüf- und Abwägungsbericht verwiesen. Soweit die Prüfung und Abwägung zu Änderungen der Planung geführt haben, werden diese nachfolgend dargelegt und begründet.

### Änderungen im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und Durchführung eingeschränkter Beteiligungsverfahren nach § 4a Abs. 3 Satz 2-4 BauGB

Im Ergebnis der Auswertung der öffentlichen Auslegung ist der ausgelegte Entwurf des Bebauungsplanes in folgenden Punkten geringfügig geändert worden:

a) Die Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Hausgarten wird als Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB).

Die Festsetzung erfolgt auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde. Demnach ist es erforderlich, dass die beiden Linden auf dem Grundstück Einsiedelstraße 10 (Küsel'sches Palais) sowie die Bäume auf der nördlich benachbarten privaten Grünanlage wegen der besonderen Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild, aber auch wegen ihrer kulturhistorischen Bedeutung und der außergewöhnlichen Größe, im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt werden. Der Eigentümer hat keine Einwände vorgebracht.

b) Verschiebung des Leitungsrechtes für den verrohrten Struckbach im Bereich der Teilgebiete GE2 Nord und GE2 West in Verbindung mit einer entsprechenden Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die Verschiebung erfolgt auf Anregung des betroffenen Grundstückseigentümers unter Berücksichtigung aktueller Planungen für einen Recyclinghof. Der Verlauf des Grabens und der hierfür vorgesehenen Sicherung eines Leitungsrechtes ist mit der für die Gewässerunterhaltung zuständigen Fachverwaltung (LPA) abgestimmt.

c) Die bisher befristet zulässige Art der baulichen Nutzung bezüglich der Lagerung und des Umschlages von Abfällen und Schüttgütern für die Teilgebiete GE<sub>2 Nord</sub> und GE<sub>2 West</sub> des Gewerbegebietes sind ausnahmsweise zulässig (§9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Die Festsetzung erfolgt auf Anregung des Eigentümers. Demnach ist es erforderlich, dass nach Ablauf der Befristung die auf der Grundlage der textlichen Festsetzungen 1.7 bis 1.9 genehmigten Nutzungen bezüglich der Lagerung und des Umschlages von Abfällen und Schüttgütern für die Teilgebiete GE<sub>2 Nord</sub> und GE<sub>2 West</sub> des Gewerbegebietes nicht automatisch und unwiderruflich ihre Gültigkeit verlieren. Erforderlich sei es, zum Ablauf der Frist die dann aktuellen städtebaulichen Voraussetzungen zu überprüfen und auf dieser Grundlage zu entscheiden, ob die Befristung aufrecht erhalten oder eine den dann aktuellen Anforderungen entsprechende neue Befristung erteilt werden kann. Um dieses Ziel zu erreichen, vereinbaren die Hansestadt Lübeck und die Einsiedelstraße Grundbesitz GmbH eine vertragliche Regelung der Befristung.

### Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan soll der Bürgerschaft am 26.11.2015 zum Satzungsbeschluss vorgelegt werden.

## 9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154) in Verbindung mit Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein (LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, ber. S. 486), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 9 und 21 vom 13. Juli 2011 (GVOBl. S. 225)

## 9.3 Fachgutachten

Liste der bisher vorliegenden Fachbeiträge und Gutachten:

- Faunistische Potentialabschätzung und artenschutzfachliche Betrachtung und FFH-Verträglichkeitsstudie für das FFH-Gebiet DE 2127-391 „Travetal“ für die Bebauungspläne 05.01.01 –Vorwerker Hafen und 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel -, Dipl.-Biologe Karsten Lutz, Hamburg, 14.04.2015.
- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel -, Planungsbüro Ostholstein, Bad Schwartau, 26.03.2015
- Historisch-deskriptive Erfassung im Rahmen des B-Plans 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel -, 23554 Lübeck – St. Lorenz NORD, Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, 23562 Lübeck, 18.02.2015.
- Schalltechnische Untersuchung: Bebauungsplanung für Gewerbe- und Industriegebiet - schalltechnische Untersuchungen zum Bebauungsplan 04.40.00 in Lübeck“, Lärmkontor GmbH, Hamburg, 11.10.2013.
- Verkehrslärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes 04.40.00 - Einsiedelstraße / Roddenkoppel – der Hansestadt Lübeck, Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, 23879 Mölln, 17.03.2015.

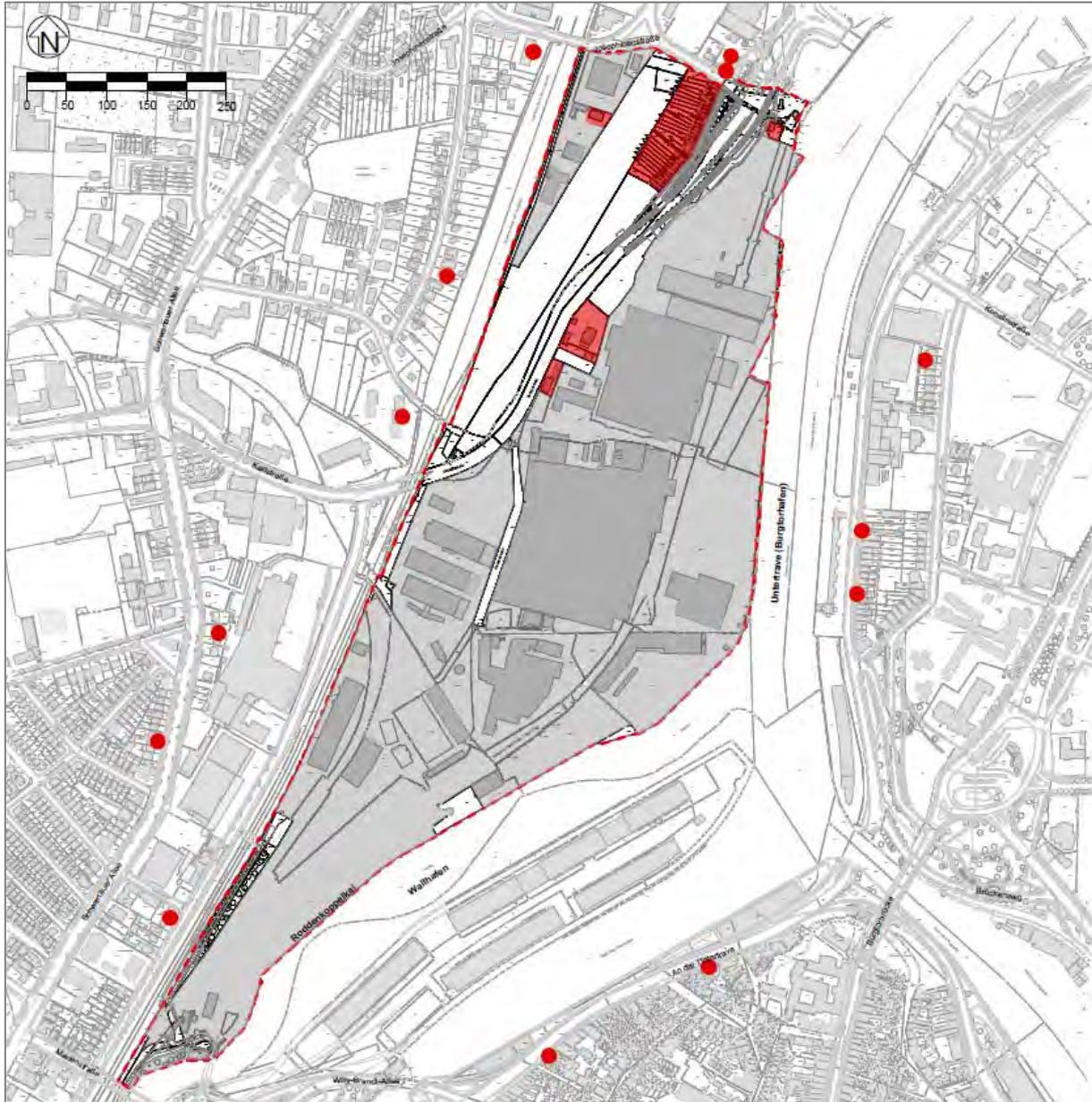
**10. Anhang:****10.1 Abbildungsverzeichnis:**

|  |    |
|--|----|
| Abbildung 1: Lage der Wohnnutzungen                        | 67 |
| Abbildung 2: Wesentliche gewerbliche Nutzungen             | 68 |
| Abbildung 3: Aktuelles Planungsrecht                       | 69 |
| Abbildung 4: Hochwasserrisikokarte Küstenhochwasser HW 200 | 70 |
| Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte Küstenhochwasser HW 20  | 70 |
| Abbildung 6: Pufferzone Welterbestätte                     | 71 |
| Abbildung 7: FFH Gebiet Travetal                           | 72 |

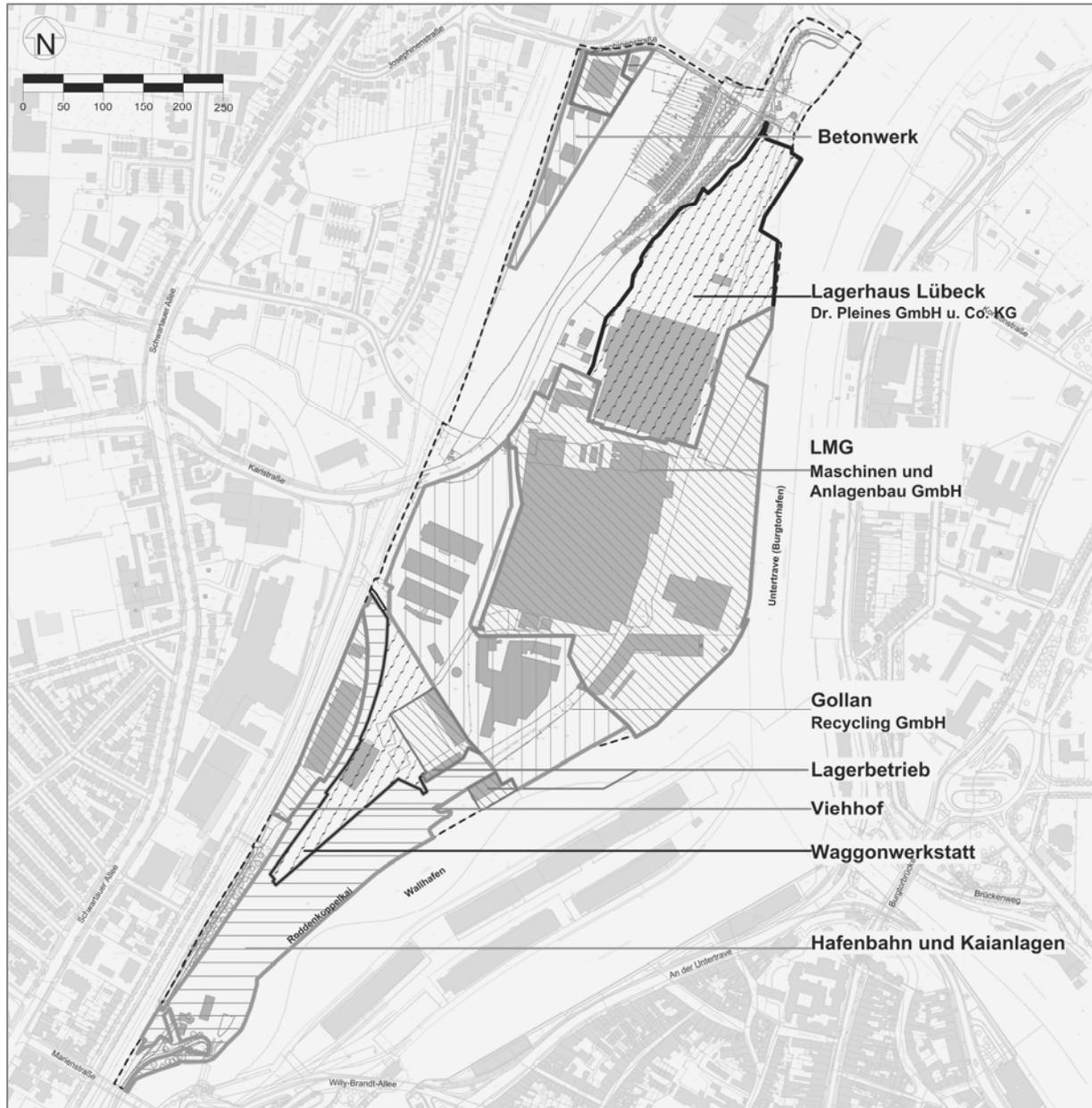
**10.2 Tabellenverzeichnis**

|  |    |
|--|----|
| Tabelle 1: Aufstellung der Flächen       | 24 |
| Tabelle 2: Emissionskontingente in dB(A) | 37 |
| Tabelle 3: Lärmpegelbereiche             | 39 |

**Abbildung 1: Lage der Wohnnutzungen**

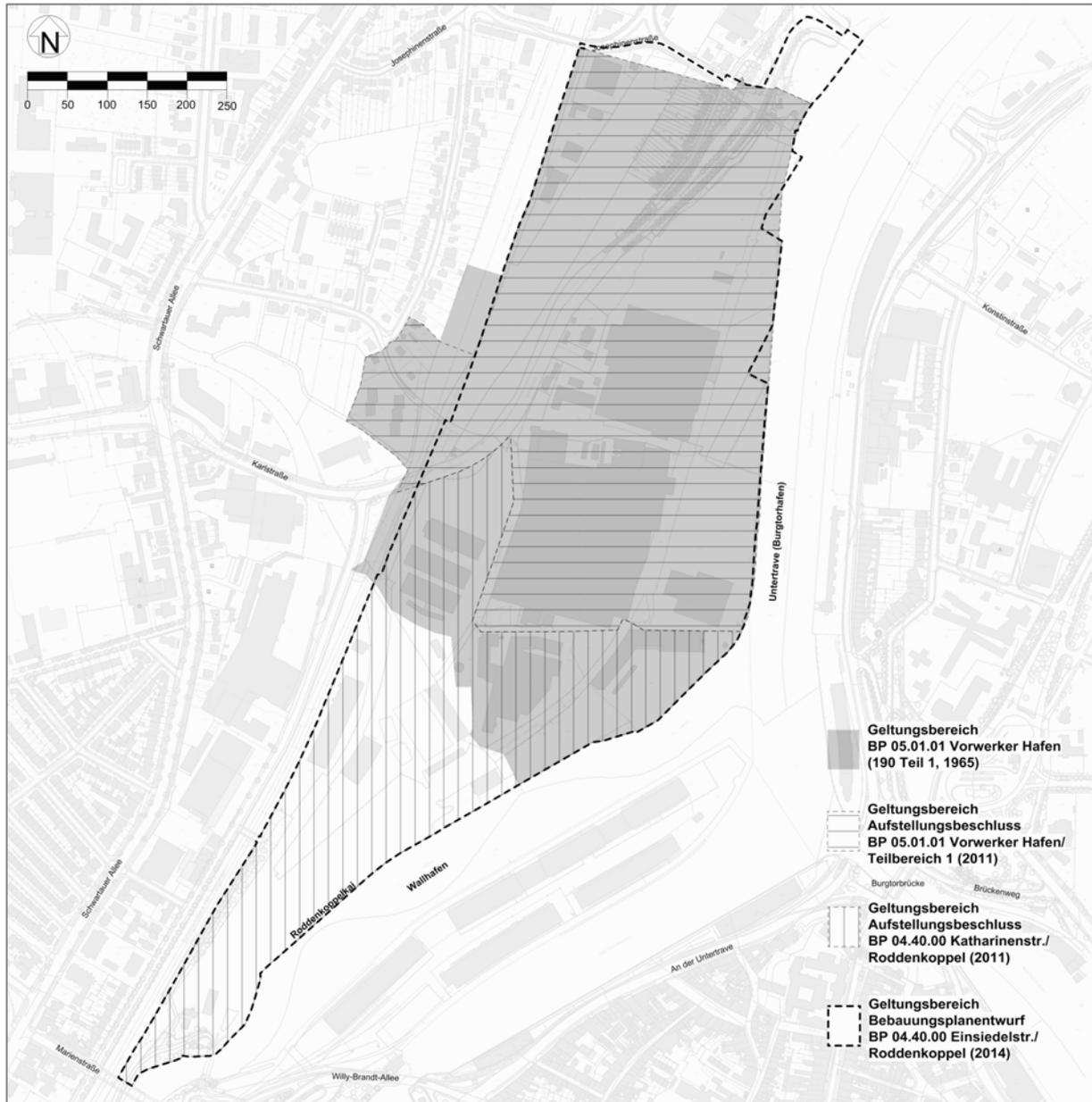


Die im Plangebiet gelegenen Wohnnutzungen sind flächig rot hinterlegt (ohne Maßstab, PLOH).

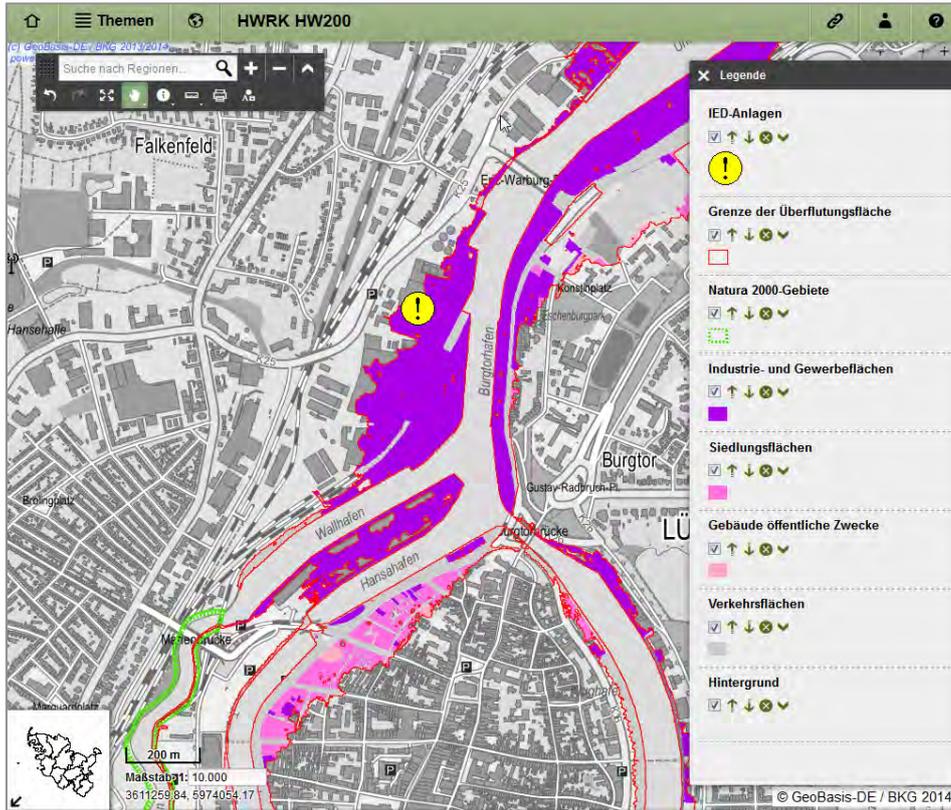
**Abbildung 2: Wesentliche gewerbliche Nutzungen**

(ohne Maßstab, PLOH)

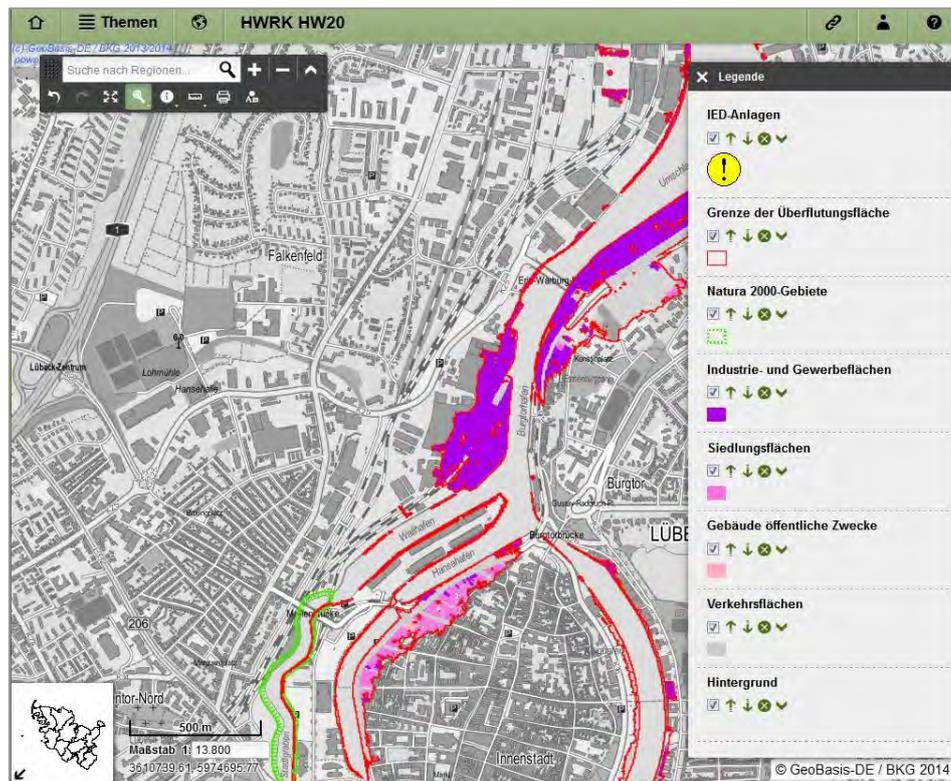
**Abbildung 3: Aktuelles Planungsrecht**



(ohne Maßstab, PLOH)

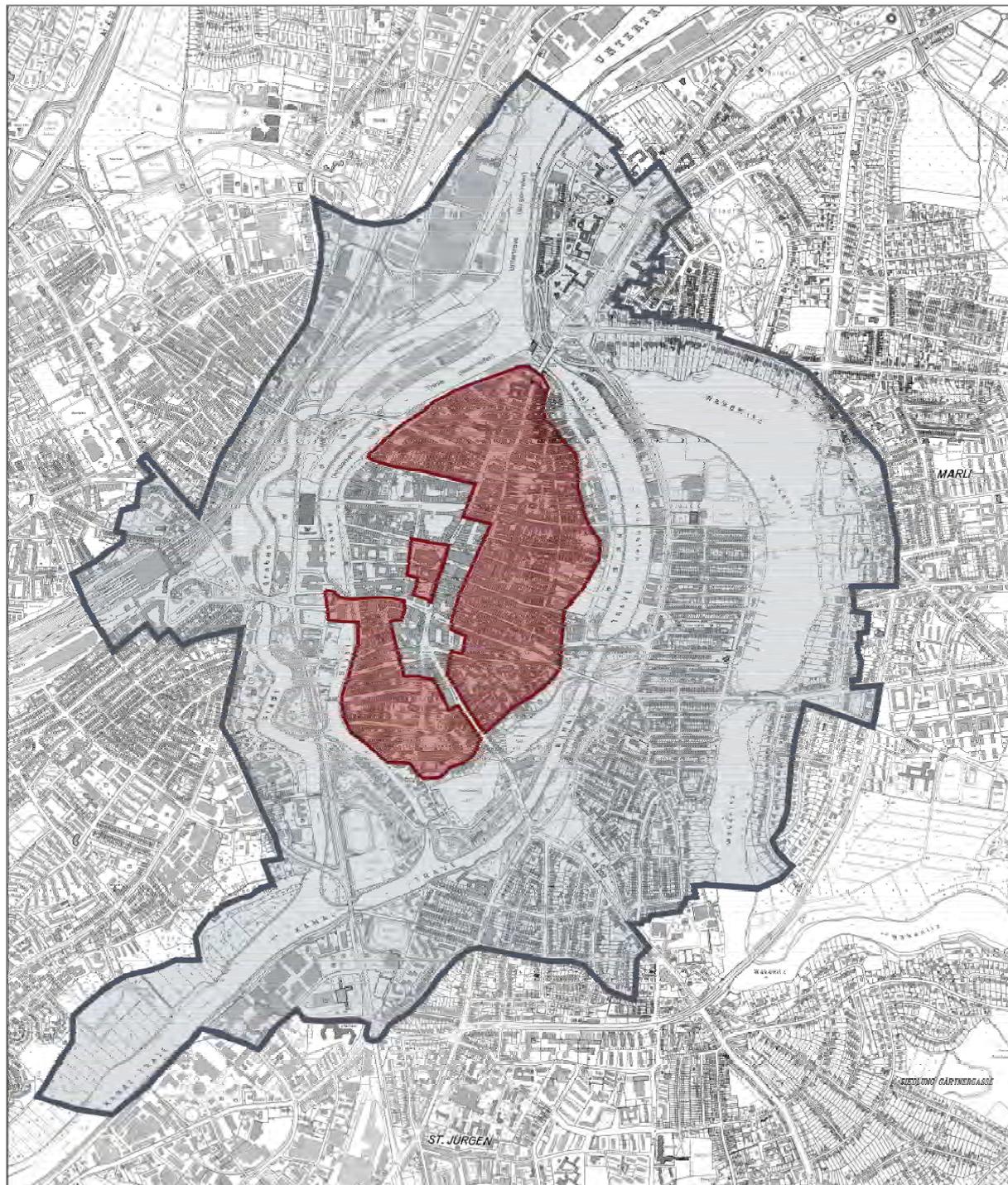
**Abbildung 4: Hochwasserrisikokarte Küstenhochwasser HW 200**

Quelle: Hochwasserkarten Schleswig Holstein (<http://hwrn.env.disy.net/cadanza/>, Zugriff 02.12.2014)

**Abbildung 5: Hochwasserrisikokarte Küstenhochwasser HW 20**

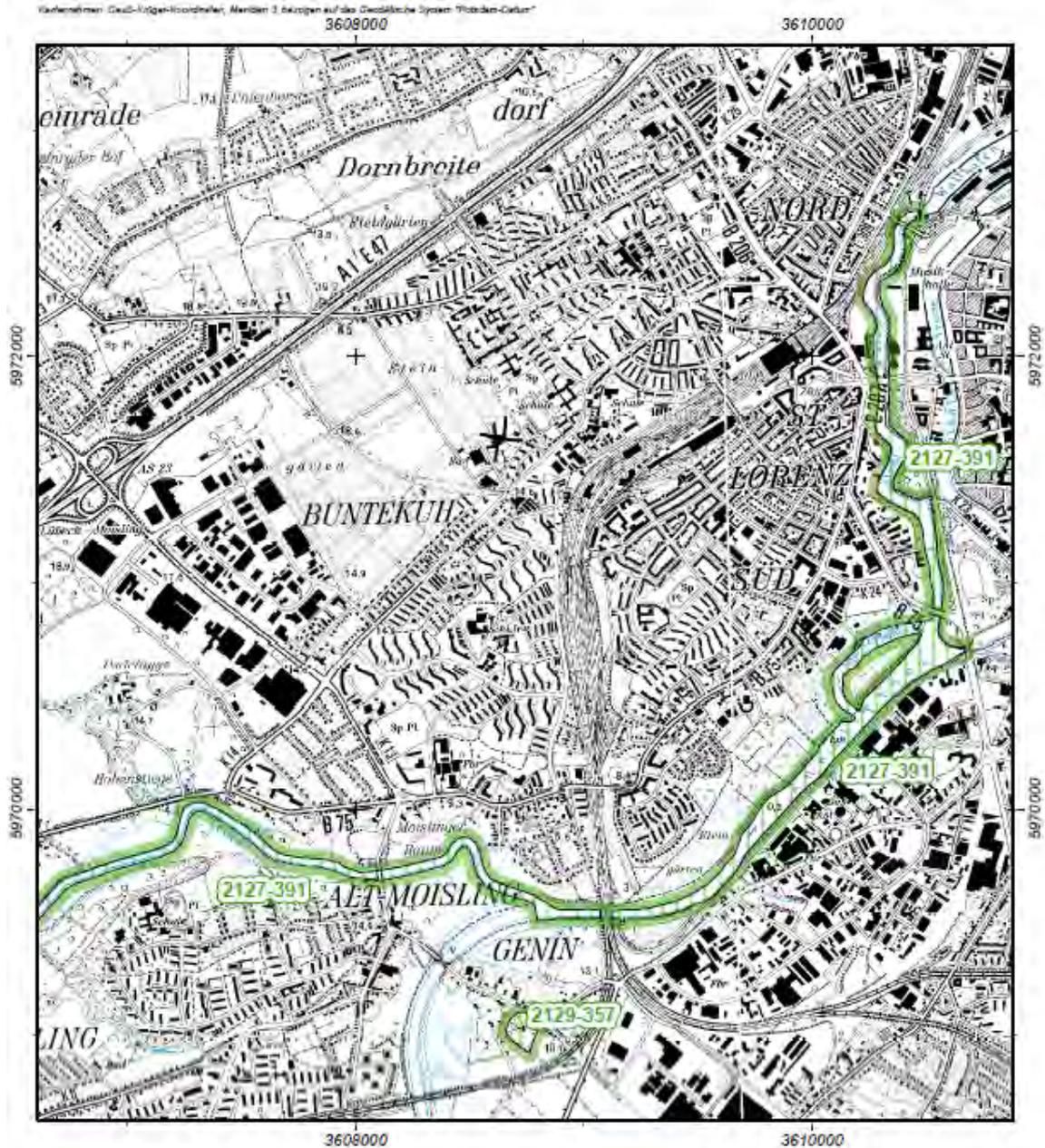
Quelle: Hochwasserkarten Schleswig Holstein (<http://hwrn.env.disy.net/cadanza/>, Zugriff 02.12.2014)

**Abbildung 6: Pufferzone Welterbestätte**



(ohne Maßstab)

**Abbildung 7: FFH Gebiet Travetal**



 Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH)  Europäisches Vogelschutzgebiet (EGV)

Grundlage:  
 FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie i.V.m. BNatSchG und LNatSchG-SH  
 in der jeweils gültigen Fassung.



Diese Karte ist georeferenziert gezeichnet. Vermessung nur mit Hilfe des Herausgebers. Alle Vermessung gehen in: Nordost, Fotokopie, Sonne, Mikrowelle, Digitalisierung sowie Speicherung auf Datenträger

|   |  |   |                     |                      |
|---|--|---|---------------------|----------------------|
| <b>NATURA 2000 - Gebiete</b><br>in Schleswig-Holstein   |  | <b>DE 2127-391</b><br>Travetal  |                     | Blatt-Nr.: 2127-391k |
| 0 0,5 1 1,5 2 km  |  | Maßstab: 1 : 25.000   | Stand: Februar 2012 |                      |
| Bearbeitung / Kartographie / Herausgabe:<br>Landesamt für Landwirtschaft,<br>Umwelt und ländliche Räume<br>Schleswig-Holstein<br>Abt. 5 Naturschutz und Forst |  | Kartengrundlage: DTK25-V, ©LVerGeo-SH<br>Quelle: LANIS-SH, Landesamt für Landwirtschaft,<br>Umwelt und ländliche Räume<br>des Landes Schleswig-Holstein |                     |                      |

Quelle: Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein