

BEGRÜNDUNG

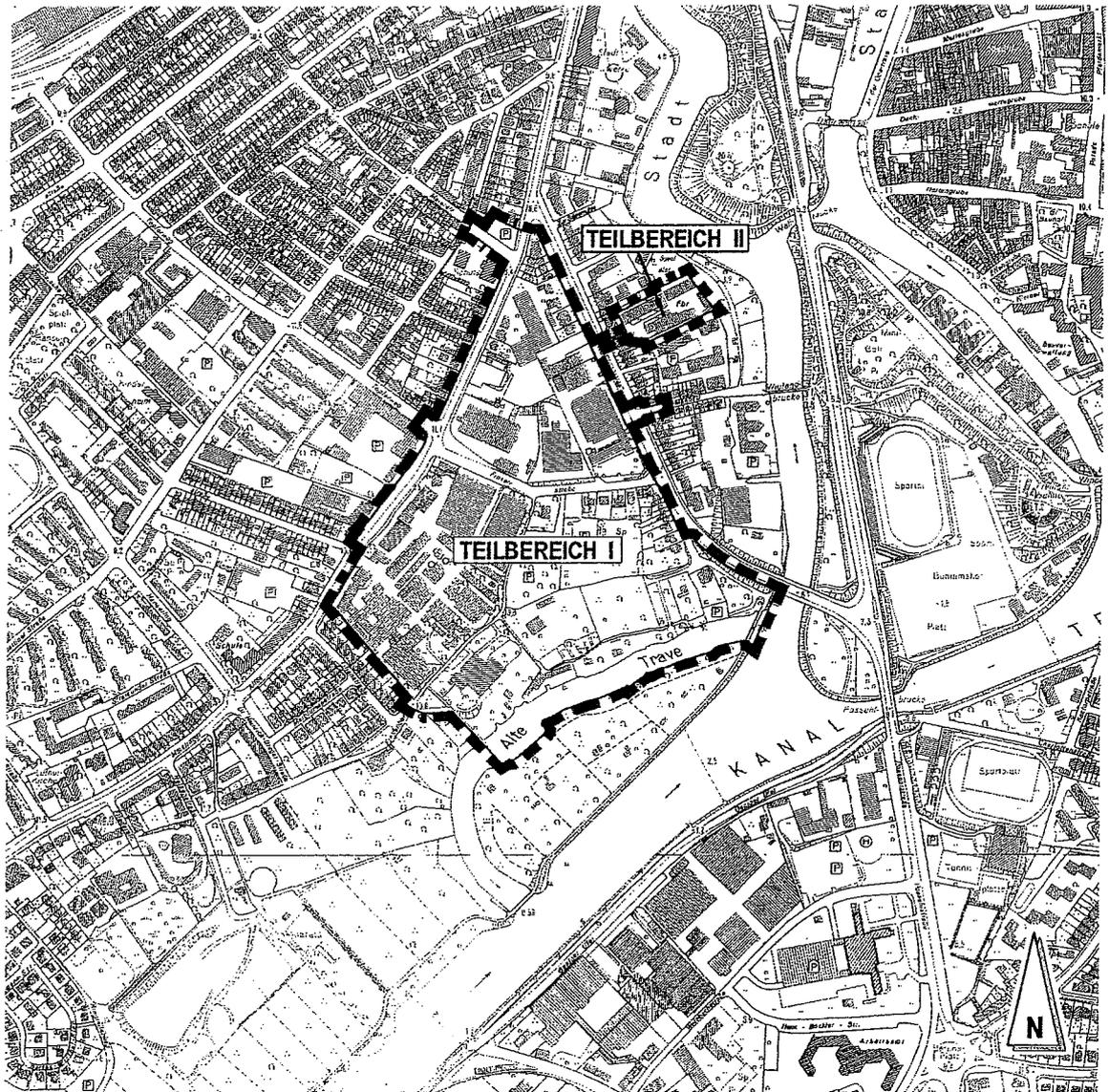
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan
03.04.02 - Finkenstraße -

Fassung vom 30.05.2005

Übersichtsplan

Lageplan (ca. M. 1:10000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

1.1.1 Teilbereich I

Bebauungsplangebiet	ca.	21,3	ha
Gewerbegebiete	ca.	14,2	ha
Mischgebiete	ca.	1,7	ha
Sondergebiete	ca.	1,0	ha
private Grünflächen	ca.	1,0	ha
Verkehrsflächen	ca.	1,7	ha
Wasserflächen	ca.	1,6	ha
landwirtschaftliche Fläche	ca.	0,1	ha

1.1.2 Teilbereich II

Gewerbegebiete	ca.	0,6	ha
----------------	-----	-----	----

1.2 Öffentliche Parkplätze	ca.	30	
----------------------------	-----	----	--

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd, Gemarkung St. Lorenz. Er umfasst folgende Flurstücke,

Flur 10

315/3 tlw., 170/11, 170/9, 838/193, 839/193, 847/192, 843/192, 848/192, 845/192, 184/3, 951/198, 952/199, 952/182, 1129/174, 170/4, 170/6, 170/7, 349/201, 170/13, 939/173, 202/4, 173/1

Flur 11

127/8, 127/10, 125/3, 125/1, 108/5, 253/126, 221/122, 123/2, 108/6, 139/10, 98/5 tlw., 45/1, 45/5, 41/1, 41/2, 228/40, 492/40, 404/38, 34/3, 34/4, 34/5, 34/2, 33/5, 33/3, 33/1, 31/1, 29/1, 472/27, 471/26, 501/34, 540/23, 539/22, 538/20, 537/18, 14/1, 34/6, 34/7, 41/3, 57/1, 57/5, 57/4, 57/6, 53/2, 57/7 tlw., 49/3, 49/4, 47/1, 11/1, 11/2, 535/10, 4/5, 4/3, 4/4, 4/10, 162/9, 8/5, 132/15 tlw., 2/16 tlw., 2/19 tlw., 2/18 tlw., 132/13 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bis 1870 gärtnerisch genutzt. Außer 3 Gartenhäusern und dem Ausflugslokal Lachswehrgarten (gebaut um 1770) gab es in diesem Bereich keine Bebauung. Zu Beginn der Gründerzeit begann entlang der Lachwehr- und Moisinger Allee die Bautätigkeit.

1886 wurde die Firma Dräger AG auf dem Grundstück Moislinger Allee 47-55 gegründet. Die Errichtung einer Fabrikationsanlage begann 1897. Seit dieser Zeit wurde die Firma ständig erweitert.

Im Laufe der letzten 70 Jahre haben sich an der Alten Trave zwei Wassersportvereine, die Lachwehr-Wasserfahrer e. V. und der Lübecker Motorboot-Club e. V., niedergelassen. Beide Sportvereine unterhalten hier ihre festen Stützpunkte mit Bootsanlegestegen, Geräteschuppen und Clubhäusern.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flächen wurden bisher Festsetzungen im Rahmen der Bebauungspläne 03.04.00 – Finkenstraße, 03.04.01 – Finkenstraße und 03.08.00 – Lachwehrallee getroffen. Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck, der am 07.09.1989 von der Bürgerschaft beschlossen, am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat (sowie seiner 74. Änderung, zzt. Entwurf), entwickelt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird im wesentlichen aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes Dräger und für einen bedarfsgerechten Ausbau der angrenzenden Straßen zu schaffen. Hierzu ist insbesondere eine Teilaufhebung der Finkenstraße erforderlich. Beidseits der Finkenstraße befinden sich Unternehmensteile, in denen produziert wird. Die Finkenstraße stört einen optimalen und effizienten Warenfluss. Da zukünftig mit einer noch stärkeren Vernetzung der Unternehmensteile zu rechnen ist, würde sich die räumliche Trennung noch stärker negativ bemerkbar machen. Außerdem werden zukünftig vermehrt Logistikflächen benötigt, die zum Teil in der Trassenfläche der Finkenstraße geschaffen werden können. Außerdem ist eine Aufhebung von Kleingartenflächen, eine Überplanung einer von einem Wassersportverein genutzten Fläche und eine Verbreiterung der Moislinger Allee erforderlich.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.1.1 Teilbereich I

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen insbesondere eine Erweiterung der bisherigen Gewerbegebietsflächen und eine Verbreiterung der Moislinger Allee.

Die Festsetzungen zu den Gewerbegebietsflächen zwischen dem Schwarzen Weg und der Moislinger Allee sowie zwischen der Finkenstraße, der Moislinger Allee und der Lachswehrallee werden gegenüber den Festsetzungen des bisherigen B-Planes 03.04.00 Finkenstraße in Bezug auf die Ausnutzungsziffern geringfügig modifiziert. In der Regel ist mit Ausnahme der Randbereiche zu der vorhandenen Wohn-/Mischgebietsbebauung eine fünfgeschossige gewerbliche Nutzung möglich.

Die Aufhebung des Schwarzen Weges als öffentlicher Geh- und Radweg wird entsprechend der schon im Bebauungsplan 03.04.01 Finkenstraße getroffenen Festsetzung übernommen. Eine bauliche Zäsur der Werksflächen ist somit nicht mehr gegeben. Die Ausnutzungsziffern werden in dem Bereich südöstlich des Schwarzen Weges mit Ausnahme der Randbereiche zur Alten Trave und der vorhandenen Bebauung an der Finkenstraße und der Lachswehrallee mit den Ausnutzungsziffern der Flächen des vorhandenen Betriebsgeländes gleichgestellt. Damit werden die Voraussetzungen für eine gewerbliche Neubebauung der bisher im wesentlichen als Stellplatzflächen und Kleingartenflächen genutzten Flächen gegeben.

Die Gewerbegebietsflächen südlich des geplanten Fußweges parallel zur „Alten Trave“ sind weder durch Gebäude noch durch Nebenanlagen bebaubar. Sie dienen zur Aufnahme vorhandener und geplanter Gehölzbestände. Die Flächen können zur Anrechnung der freizuhaltenden Flächen bei der GRZ-Berechnung herangezogen werden.

Die ausgewiesenen Mischgebiete sind in ihrem Bestand übernommen worden.

Die vorhandenen Wassersporteinrichtungen werden ebenfalls mit Ausnahme einer Teilfläche des Flurstücks 11/2, die bisher als Stellplatz- und Lagerplatzfläche genutzt wurde, in ihrem Bestand gesichert.

5.1.2 Teilbereich II

Die im Teilbereich ermöglichten baulichen Erweiterungen auf dem Grundstück der Firma Dräger erfordern für die Bauzeit einen Ersatz für die vorhandenen Stellplätze.

Diese sollen zum Teil auf der vorhandenen gewerblich genutzten Fläche der Firma Dräger Lachswehrallee 15 untergebracht werden. Sobald die Baumaßnahmen auf den Flächen südlich des Schwarzen Weges abgeschlossen sind, stehen Stellplätze in Tiefgaragen zur Verfügung. Zu diesem Zeitpunkt sollen die Stellplätze im Bereich Lachswehrallee 15 zurückgebaut werden.

Der Bebauungsplan setzt deshalb nach § 9 (2) BauGB fest, dass die Stellplatznutzung auf der Fläche Lachswehrallee 15 nur für einen Zeitraum von 3 Jahren nach Rechtskraft dieses Bebauungsplanes zulässig ist. Danach treten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes außer Kraft und es gelten wieder die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 03.08.00 Lachswehrallee, die diese Fläche als allgemeines Wohngebiet festsetzt.

Diese Festsetzung ist in Bezug auf die Lärmsituation vertretbar, da die betriebliche Stellplatznutzung nur am Tage stattfindet, nur ein geringer Wechsel auf der Stellplatzfläche stattfindet und der Immissionsrichtwert lt. Lärmgutachten für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags nicht überschritten wird.

5.2 Erschließung

Der Bebauungsplan ermöglicht mit der Teilschließung der Finkenstraße die Ausweisung neuer Gewerbeflächen in diesem Bereich. Damit werden die innerbetrieblichen Verkehrsabläufe auf den Grundstücken der Firma Dräger, die für den Werksbetrieb insbesondere im Rahmen der beabsichtigten erheblichen Betriebserweiterung unabdingbar sind, wesentlich verbessert. Der bisherige Durchgangsverkehr in der Finkenstraße wird auf die Moislinger Allee und die Lachswehrallee verlagert. Gegenüber dem Bestand (Klammerwerte) ist zukünftig täglich mit folgender Verkehrsbelastung (Kfz/24h) zu rechnen:

Moislinger Allee zwischen Töpferweg und Lachswehrallee ca. 19.800 (9.300) und Lachswehrallee zwischen Moislinger Allee und Finkenstraße 27.500 (15.000).

Zur Aufnahme des Verkehrs ist in der Moislinger Allee zwischen dem Töpferweg und der Lachswehrallee ein dreistreifiger Ausbau erforderlich. Die dritte Fahrspur wird für die Aufstellbereiche an den Knotenpunkten und zum Abbiegen benötigt.

Da die Lachswehrallee bereits 4-spurig ausgebaut ist, ist mit Ausnahme der Umgestaltung des Knotenpunktes mit der Moislinger Allee kein weiterer Ausbau der Fahrbahn erforderlich. Infolge zunehmender Kfz-Belastung der Lachswehrallee ist eine Signalisierung der Einmündung Lachswehrallee /Wielandstraße notwendig, um die Erschließung der Wielandstraße zu sichern. Dazu sind bauliche Anpassungen an der Wielandstraße und am östl. Rand der Lachswehrallee sowie evtl. eine Verschiebung der Bushaltestelle erforderlich.

Die Moislinger Allee soll ab dem Knotenpunkt Lachswehrallee bis zum Lindenplatz vierspurig ausgebaut werden. Gegenüber dem Bestand von 19.600 Kfz /24 h ist zukünftig mit einer Belastung von ca. 22.000 Kfz /24 h zu rechnen. Da es bereits heute in diesem Teilabschnitt immer wieder zu Engpässen kommt, ist ein vierspuriger Ausbau erforderlich. Dieser Ausbau ist in dem Knotenpunktbereich Moislinger Allee /Lachswehrallee bereits bis zum Grundstück Moislinger Allee 17 durch den B-Plan Nr. 03.08:00 Lachswehrallee planungsrechtlich gesichert und bezieht die Straße Zur Sägemühle mit ein. Die Fortführung des vierspurigen Ausbaus bis zum Lindenplatz wird in dem Bebauungsplan 03.09.00 Moislinger Allee planungsrechtlich geregelt.

Mit dem Umbau des Knotenpunktes Moislinger Allee /Lachswehrallee ist beabsichtigt, die Fahrtrichtung über Meierstraße zwischen der Moislinger Allee und der Georgstraße umzudrehen und – von der Moislinger Allee aus – nur noch die Zufahrt von Stadtbussen, Taxen und Radfahrern zuzulassen. Im mittleren Bereich der Meierstraße soll zukünftig ein Zweirichtungsverkehr zugelassen werden. Die Verkehrsprognose geht davon aus, dass sich in diesem Bereich die bisherige Verkehrsbelastung von ca. 2.700 Kfz /24 h auf ca. 1.400 Kfz /24 h reduzieren wird.

Ein Teilbereich der Finkenstraße wird als Sackgasse ausgebildet und dient somit der Erschließung der verbleibenden Randbebauung und als Hauptzufahrt zu den Gewerbegebietsflächen.

Der Geh- und Radweg im Schwarzen Weg wird als Gehrecht (einschließlich Radverkehr) zugunsten der Allgemeinheit innerhalb privater Grünflächen und Gewerbegebietsflächen in den Hangbereich zur Alten Trave verlegt. Dieser zu befestigende Weg dient gleichzeitig der fahrmäßigen Erschließung der vorhandenen Wassersportvereine.

5.3 Parkplätze und Stellplätze

In der Lachswehrallee sind ca. 70 öffentliche Parkplätze vorhanden. In der Moislinger Allee werden im Rahmen der Herstellung von Park- /Baumstreifen ca. 30 öffentliche Parkplätze zusätzlich hergestellt. Private Stellplätze sind auf den Baugebietsgrundstücken im Rahmen von Bauanträgen nachzuweisen.

Im Rahmen der Verbreiterung der Moislinger Allee zwischen der Lachswehrallee und dem Lindenplatz gehen Vorgartenflächen verloren, in denen teilweise private Stellplätze vorhanden sind. Wegen der beengten Verhältnisse können nicht alle Stellplätze erhalten bleiben. Als Ersatz für wegfallende Stellplätze steht teilweise die städtische Fläche an der Ecke Moislinger Allee /Meierstraße zur Verfügung, die bisher ausschließlich als öffentliche Parkplatzfläche genutzt war.

Für die zeitlich befristete Stellplatzanlage auf dem Grundstück Lachswehrallee 15 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis zu führen, dass ein verkehrssicheres Linksabbiegen möglich ist. Ansonsten würde ein Rechtsfahrverbot angeordnet werden.

5.4 Grün- und Freiflächen

Die Änderung des Bebauungsplanes macht die Aufstellung eines Grünordnungsplanes erforderlich. Die Ergebnisse des Grünordnungsplanes sind in der Anlage dargestellt.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Wasser, Elektrizität, Gas und Telefon ist über die Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen in der Moislinger Allee, der Lachswehrallee und in der Finkenstraße vorhanden. Im Rahmen des Ausbaus der Moislinger Allee müssen teilweise Leitungen verlegt werden. Die vorhandenen Leitungen (Gas, Wasser, E-Kabel, sonstige Anlagen der EWL, ein 110 KV Kabel der EON Netz GmbH und Breitbandkabel) in dem Teilstück der Finkenstraße, das entwidmet werden soll, sollen erhalten bleiben und grundbuchlich gesichert werden. Ebenfalls erhalten bleiben und grundbuchlich gesichert werden soll das E-Kabel im Schwarzen Weg.

5.5.1 Regenwasser und Schmutzwasser

In der Lachswehrallee und in der Moislinger Allee (ab Finkenstraße in südl. Richtung) ist eine Trennkanalisation vorhanden. Die Umstellung der vorhandenen Mischwasserleitung in der Moislinger Allee zwischen der Finkenstraße und der Lachswehrallee auf Trennkanalisation soll kurzfristig erfolgen. Die vorhandene Schmutzwasserleitung in der Finkenstraße ist auch nach der Entwidmung des Teilstückes der Finkenstraße als öffentliche Leitung zu erhalten.

Die vorhandene Schmutzwasserleitung vom Schwarzen Weg in Richtung Lachswehrallee über die bisherigen Stellplatzflächen der Firma Dräger soll neben dem geplanten Fußweg im Hangbereich zur Alten Trave verlegt werden.

5.6 Umweltbericht

Gemäß der Neufassung des Baugesetzbuches vom 24.06.2004 ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen und ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser ist in der Anlage aufgeführt.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Schutz von Kulturdenkmalen

Das Gebäude Lachswehrallee 38 steht unter Denkmalschutz. Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Rokoko-Haus mit palaisartigem Charakter, das in der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts als Gasthaus errichtet wurde.

Das Gebäude Moislinger Allee 21 ist als einfaches Kulturdenkmal eingetragen.

Das Gebäude ist ein 1900 /01 errichtetes mehrstöckiges Wohn- und Geschäftshaus (Mehrfamilien-Mietshaus mit Ladennutzung im EG) mit städtebaulich markanter Betonung der Kreuzungssituation Lachswehrallee /Moislinger Allee durch turmartigen Vorbau. Die originale Ausstattung im Inneren und Äußeren (Fenster, Türen) ist weitgehend erhalten. Wegen seiner Lage und Gestaltung ist es von städtebaulicher Bedeutung. Ansonsten ist es wegen der weitgehenden Erhaltung der ursprünglichen Ausstattung und Gestaltung von wissenschaftlicher Bedeutung als ein Beispiel für die Architektur der Jahrhundertwende in den Lübecker Vorstädten.

Das Gebäude auf dem Grundstück Lachswehrallee 36 wurde in der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts als Wohnhaus /Gartenhaus errichtet. Die Stilelemente eines ehemaligen Gartenhauses sind erhaltenswert, weil es allein und im Zusammenhang mit dem unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Lachswehrallee 38 das Ortsbild prägt und von geschichtlicher Bedeutung ist.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehen folgende überschläglich ermittelte Kosten (incl. Mehrwertsteuer)

- | | |
|---|-------------------|
| 1. Ausbau der Moislinger Allee (Margaretenstraße bis Lachswehrallee)
incl. der Ausbau des Knotenpunktes Moislinger
Allee /Lachswehrallee (incl. Grunderwerb und Entschädigungen).
Herstellung der Wende in der Finkenstraße,
Ausbau des Parkplatzes Meierstraße und
Aufweitung der Wielandstraße | ca. 5,30 Mio. EUR |
| 2. Ausbau eines Ersatzweges für den Schwarzen Weg | ca. 0,40 Mio. EUR |
| 3. Umlegung von Stromversorgungsleitungen
(Moislinger Allee) | ca. 0,12 Mio. EUR |
| 4. Umlegung von Gasleitungen | ca. 0,08 Mio. EUR |
| 5. Umlegung von Wasserleitungen | ca. 0,03 Mio. EUR |

6. Umlegung der Schmutzwasserleitungen vom
Schwarzen Weg in Richtung Lachswehrallee
Summe:

ca. 0,80 Mio. EUR

ca. 6,73 Mio. EUR

Die Förderwürdigkeit der Straßenausbaumaßnahmen in der Moisinger Allee wurde
bescheinigt. Ein Förderantrag ist gestellt worden.

Unabhängig von dem Ausbau der Moisinger Allee entstehen Kosten für die Trennung
der Mischwasserleitungen.

Weitere Kosten entstehen durch Ansprüche auf Lärmschutzmaßnahmen an den Ge-
bäuden nach 16. BImSchV.

Übersichtsplan M: 1: 5.000

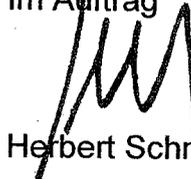
Lübeck, 30.05.2005
5.610.2 - Stadtplanung
OI/Ti/Dz Be-03.04.02 Finkenstraße.doc
31.05.2005

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



Franz-Peter Boden
Bausenator

Im Auftrag

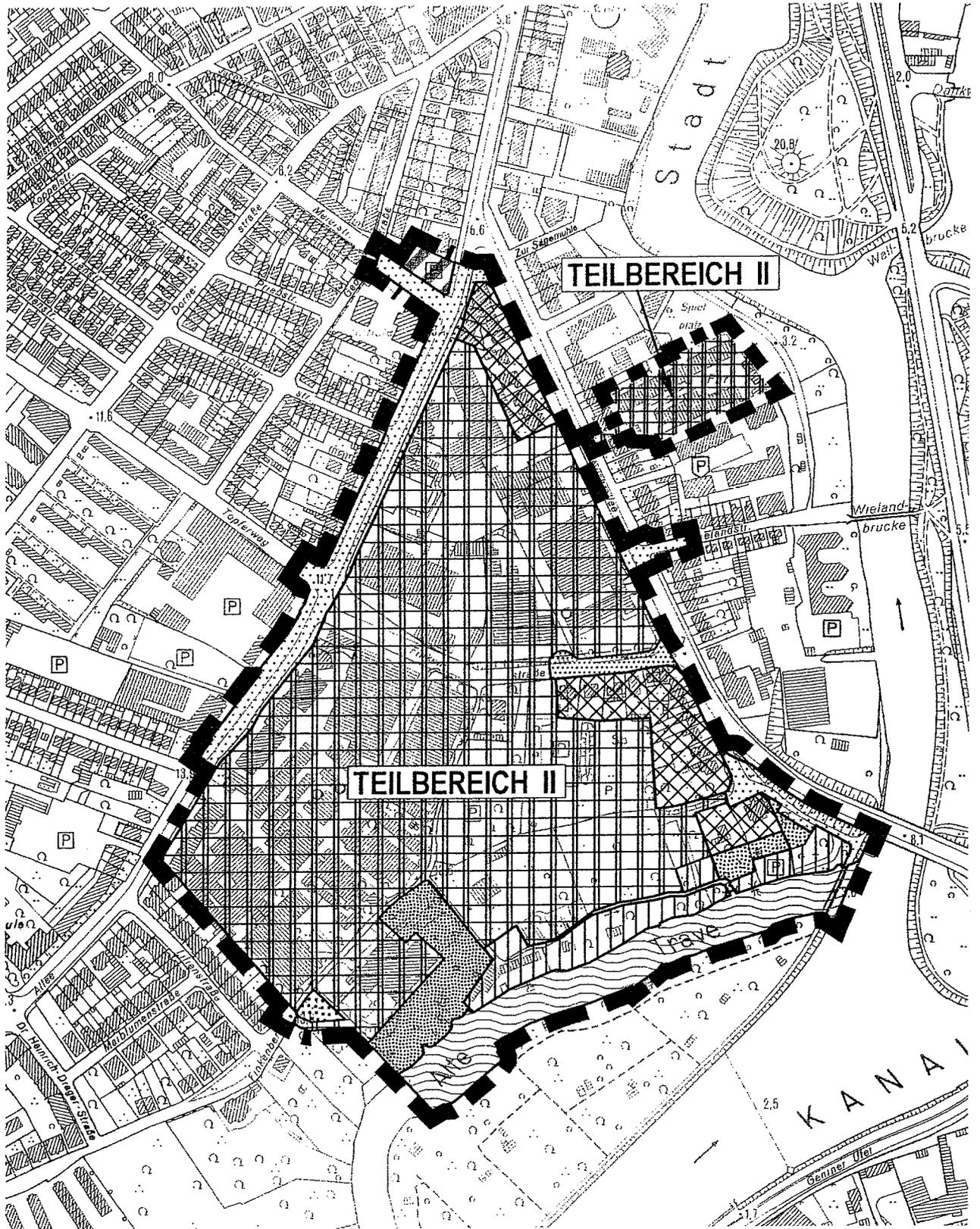


Herbert Schnabel

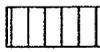
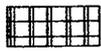
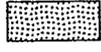
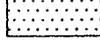
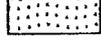
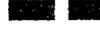


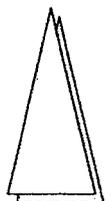
03.04.02

FINKENSTRASSE



ZEICHENERKLÄRUNG

	Mischgebiete		Sonstige Sondergebiete
	Gewerbegebiete		Wasserflächen
	Private Grünflächen		Straßenverkehrsfläche
	Öffentliche Grünflächen		Geltungsbereich B-Plan
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		



M. 1 : 5000

Bebauungsplan Nr. 03.04.02 Finkenstrasse der Hansestadt Lübeck

Umweltbericht

Auftraggeber:

Hansestadt Lübeck
Bereich Stadtplanung
Mühlendamm 12
23539 Lübeck

Verfasser:

BRIEN • WESSELS • WERNING GmbH
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Elisabeth-Haseloff-Str. 1
23564 Lübeck

☎ 0451 / 610 68-0
Fax 0451 / 610 68-33
e-mail info@bwwhl.de

Karlstraße 34

22085 Hamburg

☎ 040 / 22 94 64 - 0

Fax 040 / 22 94 64 - 22

Bearbeiter:

Rita Heinemann, Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin
Gerrit Werhahn, Dipl.-Ing. Landeskultur und Umweltschutz

erstellt:

Lübeck, 30. Mai 2005

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans.....	1
1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung.....	1
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	3
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung.....	3
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	10
2.3	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	11
2.4	Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten	11
3	Zusätzliche Angaben	11
3.1	Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen	11
3.2	Maßnahmen zur Überwachung.....	12
4	Zusammenfassung	12

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 03.04.02 – Finkenstraße – liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd und wird im wesentlichen von der Moislinger Allee, der Lachswehrallee und der Alten Trave eingegrenzt.

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes Dräger zu schaffen. In diesem Zusammenhang werden eine Aufhebung von Kleingartenflächen, eine Überplanung einer von Wassersportvereinen genutzten Fläche, eine Teilaufhebung der Finkenstraße und eine Verbreiterung der Moislinger Allee erforderlich.

Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte Teilbereich I

Bebauungsplangebiet	ca. 21,4 ha
Gewerbegebiete	ca. 14,2 ha
Mischgebiete	ca. 1,6 ha
Sondergebiete (Wassersport)	ca. 0,9 ha
private Grünflächen	ca. 1,0 ha
öffentliche Grünflächen	ca. 0,1 ha
Verkehrsflächen	ca. 1,8 ha
Verkehrsflächen bes. Zweckbest.	ca. 0,1 ha
Wasserflächen	ca. 1,6 ha
landwirtschaftliche Fläche	ca. 0,1 ha

Flächenwerte Teilbereich II

Gewerbegebiete	ca. 0,6 ha
Öffentliche Parkplätze	ca. 30

1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, so-

wie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen.

Gemäß § 21 BNatSchG ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dementsprechend sind gemäß § 1a Abs. 3 die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der Abwägung zu berücksichtigen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Gemäß dem Leitbild des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck (Entwurf, Stand 1.10.2004) ist allgemein anzustreben, Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen so gering zu halten, dass sie weder zu einer Gesundheitsgefährdung noch zu Schlafstörungen führen. Dieses bedeutet, dass ein Schallpegel von tagsüber 65 db(A) und nachts 45 db(A) nicht überschritten werden soll. Im Umfeld von Verkehrsverbindungen sollen Lärm-, Staub- und Schadstoffemissionen durch Straßen- und Flächenbegrünung vermindert werden. Durchgehende Alleen und Baumreihen sollen das Stadtbild prägen.

Die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen und Fachplanungen werden durch die Planung berücksichtigt, insbesondere durch die an der Moislinger Allee geplante Anpflanzung einer Allee, die positive Funktionen für den Naturhaushalt und das Landschafts- bzw. Ortsbild erfüllt, sowie durch den Erhalt und die naturnahe Gestaltung von Grünflächen, insbesondere im südlichen Teil des Gebietes. Der Schallschutz gegenüber Gewerbelärm wird durch Festsetzungen von Schallleistungspegeln im Gewerbegebiet berücksichtigt, die in den Randbereichen des Gewerbegebietes zum Schutz angrenzender Nutzungen niedriger liegen als die für Gewerbegebiete gemäß DIN 18005 anzusetzenden Orientierungswerte. Die für Verkehrslärm bestehenden Orientierungswerte dieser Norm werden durch die Planung überschritten, so dass Maßnahmen erforderlich sind. Es ist davon auszugehen, dass notwendige Maßnahmen, z.B. passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, zur Anwendung kommen. Ein Nachweis ist gemäß DIN 4109 im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Sofern die 17. BImSchV zugrunde zu legen ist und die Beurteilungspegel deren Immissionsgrenzwerte der überschreiten, erfolgt eine Prüfung des vorhandenen und ggf. zu ergänzenden baulichen Schallschutzes gemäß der 24. BImSchV.

2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung

Schutzgut Mensch

Es ist davon auszugehen, dass bereits heute Lärmbelastungen vorliegen. Durch planungsrechtliche Festsetzungen sind die Lärmimmissionen an den Grenzen des Gewerbegebietes im Grenzbereich zur Wohnbebauung (Lilienstraße) auf 55 dB (A) am Tag und 40 dB (A) in der Nacht bzw. in den restlichen angrenzenden Gebieten auf 60 dB am Tag und 45 dB in der Nacht begrenzt.

Zu den heute bestehenden Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr liegen Informationen aus der schalltechnischen Untersuchung zu diesem B-Plan vor, die diese jeweils für einen Abstand von 25 m zur Straßenachse und eine Höhe von 4,0 m über Gelände beschreibt (vgl. Anlage 6.1 der schalltechnischen Untersuchung). Danach liegen die Emissionspegel für die Moislinger Allee zwischen Lachswehrallee und Töpferweg tags/nachts bei 62,3 dB (A) und südlich des Töpferweges bei 65,4 dB (A). An der Lachswehrallee liegen diese Pegel nördlich der Finkenstraße bei 64,1 dB (A) und südlich der Finkenstraße bei 67,1 dB (A).

Die Erschließung des überwiegend städtisch geprägten Plangebietes für Erholungssuchende erfolgt zur Zeit nur über straßenbegleitende Wege sowie über den Schwarzen Weg. Der gewässernahe stärker durchgrünte südliche Teil des Gebietes ist zur Zeit nur für Vereinsmitglieder und -besucher der Wassersportvereine und des Kleingärtnervereins zugänglich, da hier keine durchgehenden öffentlichen Wege vorhanden sind.

Bewertung

Bei den Gewerbegeräuschen ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation zu rechnen, da im Verhältnis zu den geltenden Bebauungsplänen keine Veränderung der Lärmschutzfestsetzungen im Bebauungsplan vorgenommen werden.

Bezüglich der Verkehrslärmemissionen ist für den Bereich der Finkenstraße von einer deutlichen Entlastung auszugehen. Für die Moislinger Allee südlich der Einmündung Töpferweg wird sich die Situation nicht wesentlich ändern. Gleiches gilt für den Abschnitt der Lachswehrallee zwischen Finkenstraße und Possehlstraße.

Für die Straßenabschnitte der Lachswehrallee „Teilbereich von der Einmündung in die Moislinger Allee bis zur Einmündung der Finkenstraße“ und der Moislinger Allee „Teilbereich von der Einmündung Lachswehrallee bis Einmündung Töpferweg“ sind vor allem durch die im Rahmen des Bauleitplanverfahrens geänderte Verkehrsführung Erhöhungen der Emissionspegel gegenüber der derzeitigen Verkehrsführung (s.o.) von 2,6 dB (A) bzw. 3,4 dB (A) zu erwarten (vgl. Anlagen 6.1 und 6.2 der schalltechnischen Untersuchung). Gemäß Tab. A8.1.1 der schall-

technischen Untersuchung sind die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 als erheblich anzusehen, Maßnahmen sind infolgedessen erforderlich. Im Falle eines Anspruchs auf Lärmschutzmaßnahmen gemäß der 16. BImSchV werden passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden vorgeschlagen, da aktive Maßnahmen wie Wälle oder Wände aus städtebaulichen Gründen ausscheiden. Die Prüfung des vorhandenen und ggf. zu ergänzenden baulichen Schallschutzes erfolgt gemäß der 24. BImSchV.

Auch in den Fällen, in denen die erhebliche Überschreitung der Richtwerte der DIN 18005 maßgeblich sind, werden aus den o.g. Gründen passive Maßnahmen an den betroffenen Gebäuden vorgeschlagen. Die Umsetzung ist entsprechend DIN 4109 erforderlich. Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung enthält eine flächendeckende Darstellung der Lärmpegelbereiche, die als Grundlage für die Festlegung der Lärmschutzmaßnahmen dienen. Hinweise zur Art der Maßnahmen sind im Erläuterungsbericht der Untersuchung aufgeführt. Die Eignung der gewählten Baukonstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches ist im Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Für den Teilbereich II (Stellplätze östlich der Lachswehrallee) werden an der Stelle mit dem höchsten Gesamt-Beurteilungspegel Werte von gerundet 54 dB (A) prognostiziert. An allen anderen Immissionspunkten ist die Geräuscheinwirkung geringer, so dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte für allgemeines Wohngebiet von 55 dB (A) durch den Betrieb der gewerblichen Stellplätze nicht zu erwarten ist. Es wurden auch kurzzeitige Geräuschspitzen gemäß Parkplatzlärmstudie berücksichtigt: Kurzzeitige Geräuschspitzen aus Pkw-Vorbeifahrten liegen danach in etwa 4 m Entfernung mit maximal 71 dB (A) deutlich unterhalb des WA-Richtwertes von 85 dB (A) tags. Gleiches gilt für kurzzeitige Geräuschspitzen aus Heck- und Kofferraumklappenschließen, die in etwa 10 m Entfernung mit maximal 71 dB (A) ebenfalls deutlich unterhalb des WA-Richtwertes von 85 dB (A) tags liegen.

Die zwischen den Bereichen Gaststätte Lachwehr und Dräger-Forum unweit der Alten Trave geplante Anlage eines für die Öffentlichkeit nutzbaren Fuß- und Radweges ist im Vergleich zur heutigen Situation als Verbesserung der lokalen Erholungssituation anzusehen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Geltungsbereich liegt im städtischen Raum und ist stark anthropogen beeinflusst. In weiten Teilen, die als Gewerbegebiet genutzt werden, ist ein großer Anteil der Flächen überbaut. Hier und im Bereich der vorhandenen Mischgebiete kommen Gärten und flächige Gehölzbestände als Lebensräume für Tiere und Pflanzen in Betracht. Die Artenzusammensetzung der Flora ist in diesen Berei-

chen weitgehend anthropogen bestimmt, in den Gehölzbeständen kommen jedoch einige ältere Bäume vor.

Im südlichen Teil des Geltungsbereiches sind mehr Flächen mit einem höheren Biotopwert bzw. mit einer höheren Bedeutung als Tierlebensraum vorhanden. Hier treten neben Gärten und Gehölzbeständen auch eine Ruderalflur, ein Sukzessionsgebüsch, eine Kleingartenanlage und ein Weidensumpfwald auf. Der Weidensumpfwald, der gemäß §15 a LNatSchG geschützt ist (Nr. 15 der Biotopverordnung), befindet sich im Randbereich zwischen dem Gelände der Wassersportvereine und der ehemaligen Gärtnerei. Am Ufer der Alten Trave, in der Nähe des Dräger-Forums, sind innerhalb flächiger Gehölzbestände Relikte eines fließgewässerbegleitenden Gehölzsaumes vorhanden, die mit sonstigen flächigen Gehölzbeständen vermischt sind.

Bewertung

Durch die Baumaßnahmen werden einige Gehölzbestände und auch das Sukzessionsgebüsch zerstört. Für diese Flächen ist von einer im Vergleich zu intensiv genutzten Flächen höheren Bedeutung für Arten- und Lebensgemeinschaften, hier vor allem für Singvogelarten, auszugehen. Insgesamt ist von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen auszugehen, die Ausgleichsmaßnahmen für die verlorenen bzw. beeinträchtigten Werte und Funktionen erforderlich macht. Diese sind zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches umsetzbar, zum Teil müssen sie außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Schutzgut Luft und Klima

Der Geltungsbereich lässt sich in drei Klimatope einteilen, die durch unterschiedliche kleinklimatische Bedingungen geprägt sind. Im größten Teil des Gebietes (nördlich des Travehanges), der durch einen hohen Versiegelungsgrad und starken Verkehr auf den angrenzenden Straßen geprägt ist, herrschen ungünstige klimatische Bedingungen mit geringer Luftfeuchtigkeit und hohen Tagestemperaturen. In diesem Bereich ist auch die Luftqualität gering. Im Bereich des Travehanges ist der Versiegelungsgrad gering und die Bebauung spärlich. Hier herrschen höhere Luftfeuchten und die Luft heizt sich nicht so stark auf. Emissionsquellen für Luftschadstoffe existieren hier nicht. Die Wasserfläche der Alten Trave kann als Frischluftentstehungsgebiet und gleichzeitig als Kaltluftschneise gewertet werden, wobei allerdings die Reliefsituation positive Wirkungen auf das Gewerbegebiet in starkem Maße einschränkt.

Bewertung

Die Umsetzung der Planung ermöglicht eine Bebauung auf bisher unbebauten Flächen und führt damit zu einer Beeinträchtigung des Kleinklimas in diesen Be-

reichen. Die für die Frischluftentstehung wichtigsten Bereiche bleiben allerdings unbeeinflusst, so dass die Umweltauswirkungen als gering eingestuft werden.

Schutzgut Landschaft

Die Qualität des Landschafts- bzw. Ortsbildes stellt sich, nach der auf der Bewertung von Flächennutzungen beruhenden Einschätzung des Landschaftsplanes, im Bereich oberhalb des Travehangs überwiegend als gering bis sehr gering dar. Ausnahmen bilden zwei markante Einzelgebäude, die als hochwertig eingestuft wurden, und einige Bereiche mit Wohnbebauung, die als mittel eingestuft wurden. Im Bereich des Hanges, der einen deutlich höheren Anteil an Grünflächen aufweist, wurde das Landschaftsbild durchgehend als mittelwertig eingestuft. Die Wasserfläche der alten Trave und eine mit Bäumen bestandene Grünfläche im südöstlichen Randbereich des Bebauungsplangebietes wurden als hochwertig eingestuft.

Die detailliertere Betrachtung vor Ort zeigt, dass noch weitere Bereiche eine höhere Wertigkeit aufweisen. Dieses gilt in erster Linie für das Dräger-Forum mit seiner durch z.T. ältere Baumbestände geprägten Umgebung und in eingeschränktem Umfang auch für die angrenzende Gärtnereibrache, die durch Ruderalfluren und flächige Gehölzbestände charakterisiert ist und damit zumindest teilweise ein relativ naturnahes Erscheinungsbild aufweist.

Bewertung

Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans sind erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes vor allem in den Bereichen zu erwarten, in denen die Festsetzung von Grünfläche in gewerbliche Baufläche geändert wird. Außerdem ist der heutige Parkplatz südlich der Finkenstraße von Veränderungen betroffen. Vorhandene Baumgruppen und wertvolle Einzelbäume werden hier verloren gehen. Auch für das ältere Gebäude nördlich des Parkplatzes (Gaststätte), das als Zeugnis historischer Baukultur Bedeutung für das Ortsbild aufweist, ist kein Erhalt vorgesehen. Im Bereich des Parkplatzes, der Kleingartenanlage und der ehemaligen Gärtnerei ist die Beeinträchtigung des Ortsbildes als erheblich zu bezeichnen. Als Ausgleichsmaßnahme ist südlich des neu zu bauenden Fuß- und Radweges die Anlage einer naturnah gestalteten öffentlichen Grünfläche mit Gehölzbeständen vorgesehen, die zu einer Aufwertung des Landschaftsbildes in diesem Bereich führen wird. Durch die Neupflanzung von Bäumen in der Moislinger Allee, die auch außerhalb des Geltungsbereichs bis zum Lindenplatz fortgeführt werden soll, wird das Ortsbild in diesem Teil eine erhebliche Aufwertung erfahren.

Schutzgut Boden

Die Böden sind in den Bereichen, die von den Veränderungen betroffen sind, größtenteils stark anthropogen überformt. Vor allem Versiegelungen haben bereits zum weitgehenden Verlust der natürlichen Bodenfunktionen geführt.

Im Geltungsbereich befindet sich eine Altlast. Hierbei handelt es sich gemäß der „Nacherfassung von Rüstungsaltlaststandorten in Schleswig-Holstein“ des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten (1997) um einen Rüstungsaltstandort, an dem sich eine Forschungs- und Erprobungsstelle für Kampfstoffe befand. An diesem wurden Kriegsschäden durch Bombenabwürfe hervorgerufen.

Von der Verbreiterung der Moislinger Allee sind zahlreiche Grundstücke betroffen, bei denen nach dem Branchenkatalog zur historischen Erhebung von Altstandorten des Landes Schleswig-Holstein ein Altlastenverdacht besteht. Dieses betrifft die Grundstücke: Moislinger Allee 21, 21 b, 21 c, 27, 29, 31, 33, 37, 37 c, 39 und 39c, sowie Lachswehrallee 4, 6, 10 c, 14 und 14 c, sowie Finkenstraße 1, 1 a, 5 und 7.

In Vorbereitung auf den Ausbau der Moislinger Allee wurden im Straßenbereich und auf dem Parkplatz Meierstraße rasterförmig Schürfgruben ausgehoben und Sondierbohrungen durchgeführt. Auffälligkeiten wurden mit Ausnahme des Parkplatzes Meierstraße nicht festgestellt. Hier wurden bauschutt- und schlackehaltige Auffüllungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m vorgefunden.

Bewertung

Die geplanten Baumaßnahmen, die mit einer Neuversiegelung des Bodens auf zahlreichen bisher unversiegelten Flächen einhergehen, stellen eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden dar.

Im Hinblick auf den vorliegenden Altlastenverdacht auf den Grundstücken der Firma Dräger hat die Hansestadt Lübeck mit der Firma Dräger einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der sicherstellt, dass die Aushubarbeiten baubegleitend gutachterlich untersucht werden.

Im Zuge der Verbreiterung der Moislinger Allee werden die Aushubarbeiten für die o. g. Grundstücke mit Altlastenverdacht an der Moislinger Allee gutachterlich begleitet. Gemäß der Baugrunduntersuchung für den Parkplatz Meierstraße ist der Aushub zu entsorgen. Auch hier ist eine gutachterliche Baubegleitung erforderlich. Diese Begutachtungen werden in der Vergabe der Straßenbaumaßnahme sichergestellt. Für die Grundstücke mit Altlastenverdacht an der Lachswehrallee und der Finkenstraße sind akute Baumaßnahmen z.Z. nicht absehbar. Diese Grundstücke sowie alle anderen Altlastverdachtsflächen sind im Bebauungsplan als Verdachtsflächen gekennzeichnet. Bei konkreten Baumaßnahmen ist der Nachweis der Unbedenklichkeit zu führen.

Die Hinweise auf eine Altlast im Geltungsbereich werden berücksichtigt. Sollte sich im Zuge der Umsetzung der Planung herausstellen, dass hier Handlungsbedarf besteht und z.B. kontaminiertes Bodenmaterial aus dem Geltungsbereich entfernt und schadlos entsorgt werden muss, werden die notwendigen Maßnahmen ergriffen. Die Hansestadt Lübeck wird zu diesem Zweck einen städtebaulichen Vertrag mit der Firma Dräger schließen.

Schutzgut Wasser

Im Eingriffsbereich sind als Oberflächengewässer nur die Alte Trave und ein Graben hinter der Sportboothafenanlage vorhanden, die von den Veränderungen nicht betroffen sind. Das in den versiegelten Bereichen anfallende Regenwasser wird größtenteils durch eine Trennkanalisation abgeleitet. Die in der Moislinger Allee vorhandene Mischwasserleitung soll kurzfristig in eine Trennkanalisation umgewandelt werden. Für die Grundwasserneubildung spielen im wesentlichen die Hangbereiche an der Alten Trave eine Rolle.

Bewertung

Grundsätzlich kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser vermieden werden, indem anfallendes Niederschlagswasser vor Ort versickert wird. In Bezug auf den Hangbereich, der für eine zukünftige Bebauung vorgesehen ist, kann derzeit nicht abschließend beantwortet werden, ob die Gegebenheiten hierfür tatsächlich bestehen, da konkrete Planungen für diesen Bereich noch nicht vorliegen. Zur Sicherheit ist in der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs berücksichtigt worden, dass eine Versickerung in diesem Bereich nicht möglich ist. Das zusätzlich anfallende Oberflächenwasser, das durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades im Bereich des Parkplatzes südlich der Finkenstraße anfallen kann, wird wie die bisher anfallenden Mengen in einer vorhandenen Regenwasserleitung abgeführt und nach Vorklärung in die Trave eingeleitet. Dadurch ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser gegeben, die nicht durch Maßnahmen vor Ort vermieden werden kann. Auch dieser Sachverhalt ist bei der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs berücksichtigt worden.

Durch die vollständige Umstellung von Misch- auf Trennsystem bei der Abwasserbeseitigung wird die Kläranlage entlastet und Oberflächengewässer werden vor der Einleitung von Mischwasser bei Starkregen geschützt.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Kulturdenkmale, ein mehrstöckiges Wohn- und Geschäftshaus in der Moislinger Allee 21, das als einfaches Kulturdenkmal eingetragen ist, und ein unter Denkmalschutz stehendes Rokoko-Haus aus der zweiten Hälfte des 18. Jahrhunderts in der Lachswehrallee 38. Im Bauungsplan wurde außerdem die Erhaltung des Gebäudes in der Lachswehral-

lee 36 festgesetzt, das gemeinsam mit Nr. 38 das Ortsbild prägt. Diese Gebäude sind von den Veränderungen im Geltungsbereich nicht betroffen.

Als sonstige Sachgüter sind Straßen und Gebäude zu erwähnen, die z.T. von der Planung betroffen sind. Dieses gilt für das als Gaststätte genutzte Gebäude an der Finkenstraße, dessen Standort durch den Bebauungsplan als Gewerbefläche überplant wird und für den Teil der Finkenstraße, der durch die Planung als Verkehrsfläche aufgehoben wird, wobei allein die Aufhebung der Funktion als öffentlich nutzbare Verkehrsfläche nicht als Beeinträchtigung zu werten ist.

Bewertung

Von den im Geltungsbereich bestehenden Kultur- und Sachgütern wird das Gebäude der Gaststätte durch die Planung stark beeinträchtigt, da es voraussichtlich nicht erhalten werden kann. Es wird davon ausgegangen, dass für den Verlust dieses Sachwertes Regelungen zum Ausgleich zu treffen sind.

Da die betroffenen Funktionen vermutlich an anderer Stelle ersetzt werden können, ohne dass erhebliche Umweltauswirkungen auftreten werden, wird der Verlust dieses Sachgutes hier nicht als erheblich bewertet.

Wechselwirkungen

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen eines Planes sind auch die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu berücksichtigen.

Grundsätzlich bestehen immer Wechselwirkungen bzw. -beziehungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht, wie in urbanen Ökosystemen üblich, in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt. Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch Versiegelung von Böden und die Zerstörung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Die zusätzliche Bodenversiegelung, die nicht innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden kann, wirkt sich auch auf das Schutzgut Wasser aus. Die Grundwasserneubildung im Gebiet wird herabgesetzt und der Oberflächenabfluss nimmt zu. Durch die Versiegelung werden ferner die Eigenschaften des Bodens verändert, z.B. die Wärmeleitfähigkeit, wodurch sich das Mikroklima ändert.

Durch das Entfernen von Bäumen wird die Lebensraumqualität für Tiere, die auf diese angewiesen sind, eingeschränkt. Darüber hinaus beeinflussen Bäume das Mikroklima in der Form, dass die Luftfeuchtigkeit erhöht wird.

Ähnliches gilt für die Gehölze, Ruderalfluren und Gebüsche, die durch die Maßnahmen entfernt werden.

Insgesamt werden die vorhandenen Wechselbeziehungen durch die Maßnahmen nicht grundlegend verändert, d.h. dass die durch die Planung verursachten oder beeinflussten Wechselwirkungen nicht als erheblich zu bewerten sind.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Die Verkehrslärmimmissionen werden nördlich der Finkenstraße entlang der Moislinger Allee und entlang der Lachswehrallee deutlich ansteigen. Orientierungs- bzw. Grenzwerte für Verkehrslärm werden z.T. erheblich überschritten, so dass passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden erforderlich werden.

Durch eine Zerstörung von Ruderalfluren, Sukzessionsgebüsch und Gehölzen werden Standorte und Bestände wildwachsender Pflanzenarten beseitigt. In diesen Bereichen gehen auch Lebensräume für Tiere verloren, die sie als Nahrungs- und Bruthabitat nutzen.

Durch weitere Bodenversiegelung in einem Teil des Geltungsbereiches kommt es zu einem Verlust der natürlichen Bodenfunktionen. Das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser wird in einer Trennkanalisation abgeleitet und einem Oberflächengewässer zugeführt.

Das Ortsbild wird durch die Neubebauung im Bereich des Travehanges beeinträchtigt. Durch die Neuanpflanzung von Gehölzbeständen im unteren Hangbereich wird hier das Landschaftsbild aufgewertet. Durch die Anlage eines Fuß- und Radweges in diesem Bereich wird außerdem die lokale Erholungsfunktion verbessert. In der Moislinger Allee wird das Ortsbild durch die Anpflanzung der Lindenallee eine deutliche Aufwertung erhalten.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Mit einer steigenden Lärmbelastung infolge ansteigender Verkehrszahlen ist allgemein zu rechnen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die zusätzliche Belastung im Bereich der Moislinger Allee und insbesondere im Bereich der Lachswehrallee deutlich geringer ausfallen würde als die zusätzliche durch die Planung verursachte Belastung.

In den bebauten Bereichen würden sich bei Nichtdurchführung der Planung z.T. keine wesentlichen Änderungen vollziehen. Mit einer Zunahme des Anteils bebauter Flächen und Gebäude wäre jedoch zu rechnen, da dieses bereits durch die geltenden Bebauungspläne ermöglicht wird. Die Gehölzbestände, Einzelbäume und die durch Sukzession geprägten Lebensräume würden im Verlauf längerer Zeiträume an Wert zunehmen, sofern sie nicht der heute schon möglichen anwachsenden Bebauung weichen müssten.

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

Als Ausgleichsmaßnahmen für das Entfernen von Einzelbäumen ist die Neupflanzung von Alleebäumen in der Moislinger Allee vorgesehen, die teilweise im Geltungsbereich des B-Planes 03.04.02 – Finkenstraße – und teilweise im Geltungsbereich des B-Planes 03.09.00 – Moislinger Allee – erfolgen soll. Als Alleebäume sind Winterlinden der Sorte „Rancho“ in der Qualität StU 18-20 cm vorgesehen. Weitere größere Einzelbäume werden in einem anzulegenden Gehölzbestand im Geltungsbereich (s.u.) und in der Ausgleichsfläche an der Wakenitz (s.u.) gepflanzt.

Zum Ausgleich der Flächenversiegelung wird im Geltungsbereich zwischen Graben und Wanderweg ein aus einheimischen Bäumen und Sträuchern bestehender naturnaher Gehölzbestand angelegt. Dieser führt nicht nur zu einer Aufwertung des Naturhaushaltes in diesem Bereich, sondern vermindert außerdem den Eingriff in das Ortsbild.

Zum Ausgleich der Flächenversiegelung werden außerdem außerhalb des Geltungsbereiches, und zwar im Bereich St. Jürgen/Fahlenkampskoppeln (Wakenitz), bisher gartenbaulich genutzte Flächen in extensives Grünland umgewandelt. Die Flächen werden zur Aushagerung drei bis fünf Jahre lang zwei mal jährlich gemäht. Anschließend wird durch Sukzession und Beweidung Grünland entwickelt und durch extensive Beweidung dauerhaft erhalten.

2.4 Übersicht über die in Betracht kommenden anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich mit anderen Lösungsmöglichkeiten nicht erreichen. Die geplante Erweiterung von gewerblich bebaubaren Flächen ist für den vorgesehenen Zweck, die langfristige Entwicklungsmöglichkeit für die Firma Dräger, nur an dieser Stelle und nicht auf andere Weise möglich. Die vorgesehenen Änderungen im Verkehrskonzept und die damit zusammenhängenden Ausbau- und Rückbaumaßnahmen stehen damit in unmittelbarem Zusammenhang. Auch hierfür sind andere Lösungsmöglichkeiten nicht denkbar.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung von Unterlagen

Bei der Zusammenstellung von Unterlagen traten keine Schwierigkeiten auf.

3.2 Maßnahmen zur Überwachung

Ab dem Zeitpunkt der Baumpflanzung besteht für die Alleebäume sowie sonstige Einzelbäume und flächige Gehölzanpflanzungen eine zweijährige Gewährleistungspflicht, die von der ausführenden Firma zu tragen ist. Anschließend gehen die im Bereich öffentlicher Flächen angepflanzten Bäume und Gehölzbestände in das Eigentum und in die Obhut der Hansestadt Lübeck über. Die Bäume werden gemäß den gesetzlichen Bestimmungen jährlich hinsichtlich ihres Zustandes überwacht.

Die naturnah gestalteten Grünflächen gehen nach der Herstellung ebenfalls in das Eigentum und in die Obhut der Hansestadt Lübeck über und werden innerhalb des Pflegekonzeptes des zuständigen Bereichs weiter betreut.

Zur Überprüfung und Sicherstellung der Zielerfüllung der im Bereich St. Jürgen/Fahlenkampskoppeln (Wakenitz) geplanten Ausgleichsmaßnahmen erfolgt ein Monitoring. Nach Abschluss der Aushagerung wird in einem zunächst jährlichen, später 3- bis 5jährigen Abstand überprüft, in welchem Entwicklungsstadium sich die Ausgleichsflächen/-maßnahmen befinden. Dieses geschieht durch Inaugenscheinnahme der Flächen, ggf. ergänzt durch stichpunktartige Kartierungen, vorzugsweise der Vegetation, und durch Analyse von Bodenproben zur Überprüfung der Nährstoffverhältnisse.

4 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Stadtteil St. Lorenz Süd und umfasst eine Fläche von ca. 21,3 ha (Teilbereich I) und 0,6 (Teilbereich II).

Der Bebauungsplan hat das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Standortsicherung und Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes Dräger zu schaffen. In diesem Zusammenhang werden eine Aufhebung von Kleingartenflächen, eine Überplanung einer von Wassersportvereinen genutzten Fläche, eine Teilaufhebung der Finkenstraße und eine Verbreiterung der Moislinger Allee erforderlich.

Für das Schutzgut Mensch sind erhebliche Beeinträchtigungen durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen zu erwarten, und zwar vor allem im Bereich der Lachswehrallee (nördlich der Finkenstraße) und im Bereich der Moislinger Allee (nördlich der Finkenstraße). In der schalltechnischen Untersuchung werden aufgrund der prognostizierten Überschreitung von Grenz- bzw. Richtwerten passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen sind. Bezüglich der gewerbebedingten Lärmimmissionen ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation zu rechnen, da sich die entsprechenden Festsetzungen im Vergleich zu bestehenden B-Plänen nicht geändert haben.

Auch für die Schutzgüter Klima und Luft ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen auszugehen. Dieses gilt weiterhin für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Das Schutzgut Boden wird durch Neuversiegelung von bisher unversiegelten Flächen erheblich beeinträchtigt. Hierfür ist Ausgleich vorgesehen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Schutzes Wasser können ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, da zum heutigen Zeitpunkt noch nicht geklärt werden kann, ob eine Versickerung unbelasteten Oberflächenwasser auf unversiegelten Flächen möglich ist. Dieses wurde bei der Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs berücksichtigt. Sollten sich die vorhandenen Hinweise auf eine Altlast verdichten, werden hierzu Untersuchungen durchgeführt und es wird, sofern erforderlich, eine schadlose Beseitigung der Belastungen vorgenommen.

Für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen ist vor allem wegen der Überbauung des am Hang ausgebildeten Sukzessionsgebüsches, das z.B. als Lebensraum für Singvögel von Bedeutung ist, mit erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen.

Der Ausgleich für beeinträchtigte Funktionen des Naturhaushaltes wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs und zum Teil auf einer außerhalb gelegenen Ausgleichsfläche (im Bereich St. Jürgen/Fahlenkampskoppeln, d.h. an der Wakenitz) erbracht. Im südlichen Teil des Geltungsbereichs werden dafür naturnahe Gehölzbestände angelegt. Außerdem wird entlang der Moisinger Allee die früher vorhandene Allee durch Anpflanzung von Linden wiederhergestellt. Im Bereich der Ausgleichsfläche an der Wakenitz werden gartenbaulich genutzte Flächen in extensiv gepflegte Grünlandflächen umgewandelt, die durch überwiegend randlich vorgesehene Anpflanzungen von Bäumen weiter strukturiert werden.

Durch die innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen werden nicht nur Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, sondern auch zu erwartende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgeglichen.

Insgesamt kann daher festgestellt werden, dass im Rahmen der Realisierung der Planung durch den Bebauungsplan 03.04.02 keine erheblichen Umweltauswirkungen verbleiben werden.