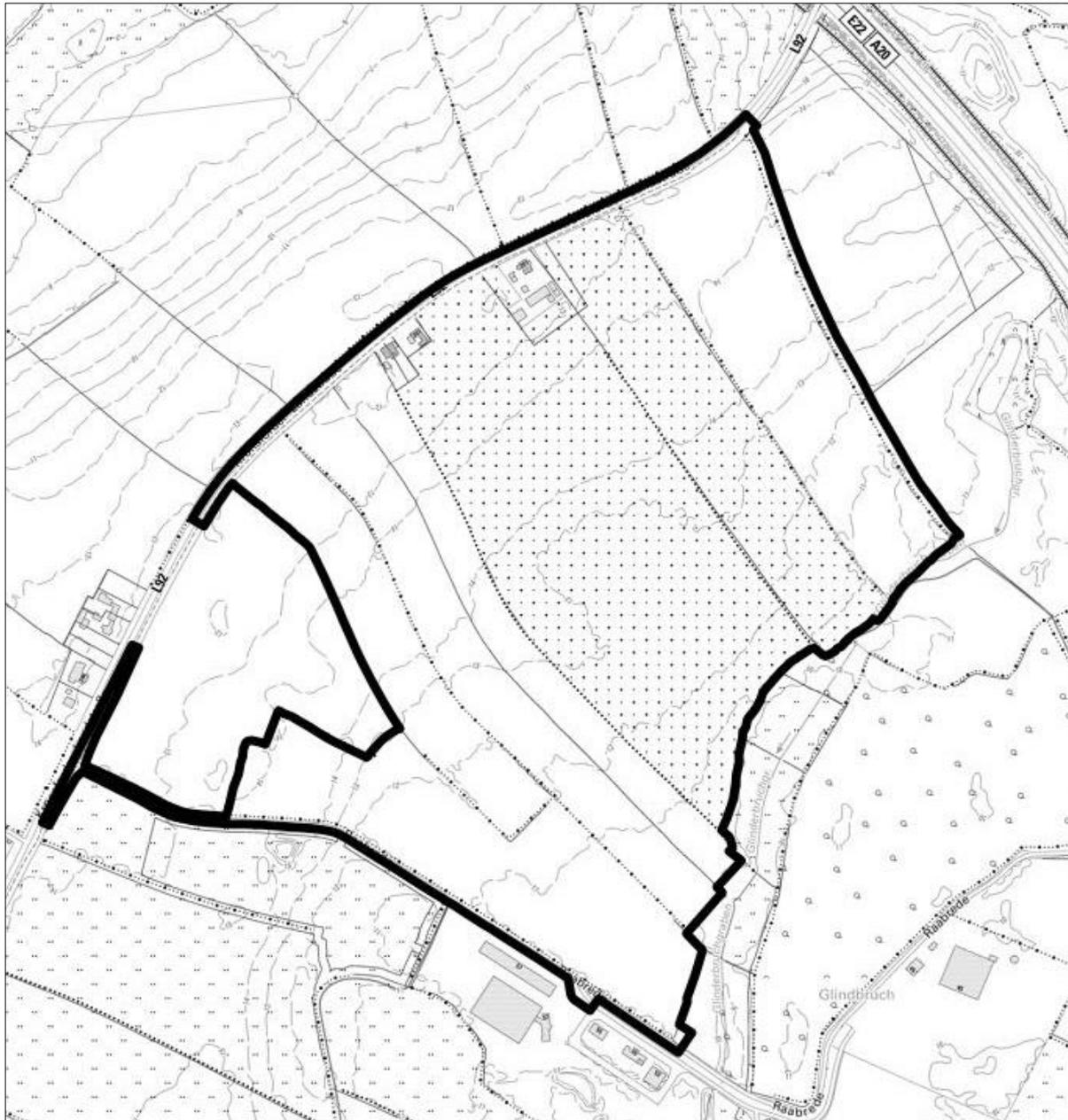


Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

zum

Bebauungsplan 15.04.00 – Kronsforder Landstraße südlich BAB 20-



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg

Inhaltsübersicht

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans 15.04.00 - Kronsfordter Landstraße südlich BAB 20 -	2
2. Berücksichtigung der Umweltbelange	2
3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	3
4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten	6

1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans 15.04.00 - Kronsfordter Landstraße südlich BAB 20 -

Ziel des Bebauungsplanes 15.04.00 – Kronsfordter Landstraße südlich BAB 20 – und der zugehörigen 128. Änderung des Flächennutzungsplans ist es, auf dem ca. 52,7 ha großen Plangebiet gewerbliche Bauflächen zu entwickeln und damit einen Beitrag zur Deckung des Gewerbeflächenbedarfs in der Hansestadt Lübeck zu leisten.

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Wesentlichen folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung vormaliger landwirtschaftlicher Flächen durch die Entwicklung als Gewerbegebiet,
- Schaffung eines Angebots an Gewerbebaugrundstücken für Neuansiedlungen, Betriebsverlagerungen und -erweiterungen zur Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs und zur Sicherung und wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbebestands Lübeck
- Schaffung zweier neuer Knotenpunkte für die Anbindung der inneren Erschließungsstraßen des Gewerbegebiets an die Kronsfordter Landstraße sowie der perspektivischen Anbindung potenzieller weiterer Gewerbeflächen nördlich der Kronsfordter Landstraße,
- Rücknahme der Anbindung der Straße Raabrede an die Kronsfordter Landstraße für den Kfz-Verkehr und Rückbau als Geh- und Radweg zur Fortführung der vorhandenen Wegeverbindung bis zum Werkstoffhof Niemark an der Raabrede mit Weiterführung über die Autobahn bis zur Ortschaft Vorrade,
- landschaftliche Einbindung des neuen Gewerbegebiets durch Schaffung und Erhalt von das Baugebiet gliedernden öffentlichen und privaten Grünzügen und Knicks sowie Entwicklung abschirmender Gehölzpflanzungen an den Gebietsrändern.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zeitgleich zum vorliegenden Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht als Teil der Begründung erfolgt die schutzgutbezogene Beschreibung und Bewertung des Bestandes sowie der jeweiligen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter mit entsprechenden Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung.

Durch das geplante Gewerbegebiet werden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen, die teilweise mit erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind. Dazu zählen insbesondere Eingriffe in das Schutzgut Boden durch die geplanten flächenintensiven Bodenversiegelungen im Bereich der Gewerbegrundstücke und der Erschließungsstraßen, Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere durch Überplanung von geschützten Biotopen (Knicks, Alleebäume) sowie bauliche Nutzungen am Rand von empfindlichen Lebensräumen (z.B. Glindbruchniederung) sowie Eingriffe in das Landschaftsbild durch großmaßstäbliche Gebäudekomplexe im derzeitigen Außenraum.

Zur Abschätzung der Eingriffsintensitäten wurde für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und im vorliegenden Umweltbericht nach der Anlage zum BauGB beschrieben und bewertet werden. Grundlage für die Umweltprüfung und die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans 15.04.00.

Während des Bearbeitungsprozesses des Bebauungsplanes wurden umfangreiche Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt, von denen einige wesentliche hier beispielhaft zusammengefasst werden:

- Erhalt der umlaufenden, an die freie Landschaft grenzenden Knicks sowie einer wertvollen Buchenreihe als wichtiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere,
- Umfangliche Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Gewerbegrundstücken durch Pflanzung von einer Vielzahl von Bäumen sowie Anlage von Dachbegrünungen,
- Wasserwirtschaftliche Maßnahmen zur größtmöglichen Rückhaltung und Verdunstung von Oberflächenwasser im Plangebiet,
- Pflanzung von Straßenbäumen und neuen Alleebäumen,
- Knickneuanlagen und Aufwertungen von Bestandsknicks,
- Pflanzung von abschirmenden Gehölzen an der Glindbruchniederung (Gehölzgürtel) sowie an der Kronsfordter Landstraße (Obsthain),
- Aufwertung von zwei externen Ausgleichsflächen als Lebensraum für die Feldlerche,
- Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Ausgleichsflächenkomplexes „Ovendorfer Hof“,
- Optimierung von erholungsrelevanter Infrastruktur im Bereich Raabrede (Aufwertung Radweg).

Viele der Maßnahmen beinhalten Synergieeffekte zwischen den Schutzgütern, dies gilt insbesondere für das Schutzgut Klima und Luft.

Für Teile der festgesetzten Maßnahmen ist ein Monitoring vorgesehen.

3. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 und Abs. 2 BauGB und der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB wurden Anregungen oder Einwände zur Planung des Bebauungsplanes 15.04.00 – Kronsfordter Landstraße südlich BAB 20 und der zugehörigen 128. FNP-Änderung geäußert.

Die im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen und vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden geprüft und in die weitere Planung eingestellt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB über die Berücksichtigung bzw. Nicht-Berücksichtigung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken informiert.

Im Zuge der Öffentlichen Auslegung gingen insgesamt 31 Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 35 Stellungnahmen ein. 18 Stellungnahmen enthielten dabei für die Bauleitplanung relevante Anregungen, Bedenken und Hinweise. Die Anregungen und Bedenken wurden durch entsprechende Gutachten im Bebauungsplanverfahren geprüft und zum Teil berücksichtigt.

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 und 2 BauGB

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich überwiegend auf den Bebauungsplan 15.04.00 und dabei vor allem auf die Forderung einer alternativen, verkehrlichen Anbindung des geplanten Gewerbegebiets über einen westlichen Anschluss an die BAB-Anschlussstelle Genin Süd. Diese Anbindung wäre mit einem deutlich erhöhten Erschließungsaufwand und einem Verlust von Lebensräumen für streng geschützte Arten in den zu querenden Niederungsbereichen verbunden. In der Abwägung von Aufwand und Nutzen sowie naturschutzrechtlichen Belangen ist die geforderte zusätzliche Anbindung nur für die Bauflächen südlich der Kronsfordter Landstraße daher nicht begründbar. Einige Einwander forderten in diesem Zusammenhang eine gesamtheitliche Entwicklung der Gewerbeflächen nördlich sowie südlich der Kronsfordter Landstraße. Nach Untersuchung im Rahmen der Alternativenprüfung zur Flächennutzungsplanänderung wurde eine Entwicklung südlich der Kronsfordter Landstraße Vorrang gegeben und weitere Entwicklungen nördlich der Kronsfordter Landstraße aus Gründen des Natur- und Artenschutzes zunächst zurückgestellt. Sodass sich die gegenständliche Bauleitplanung mit dem Ziel der Deckung des kurz- bis mittelfristigen Bedarfs und zur Sicherung und wirtschaftlichen Entwicklung des Gewerbebestands Lübeck nur auf die südlichen Flächen beschränkt.

Aus Sicherheitsgründen für Fußgänger und Radfahrer wurden im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung mehrfach eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h im Bereich der Kronsfordter Landstraße sowie sichere Quermöglichkeiten gefordert. Da die genannten Bereiche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 15.04.00 und die konkrete Gestaltung des Straßenquerschnitts nicht im Aufgaben- und Einflussbereich der Bauleitplanung liegen, wurden die Anregungen an die zuständigen Abteilungen weitergegeben. Die Anordnung einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h wurde inzwischen entschieden.

Des Weiteren gingen einige Stellungnahmen insbesondere aus der bereits im Bestand durch Verkehrslärmimmissionen vorbelasteten Nachbarschaft entlang der Kronsfordter Landstraße mit Bedenken und Einwänden im Hinblick auf Beeinträchtigungen durch Mehrverkehre und Lärmimmissionen ein. Für den besonders von Mehrverkehren betroffenen Bereich Kronsfordter Landstraße 70 bis 201 wurden ergänzend zum vorliegenden Schallgutachten aktualisierte Berechnungen nach dem Regelwerk RLS-19 durchgeführt. Dabei wurde insbesondere die Wirkung von Schallschutzmaßnahmen wie eine Geschwindigkeitsreduzierung auf 50 km/h und der Einbau von lärminderndem Straßenbelag sowie eine Verlängerung der Lärmschutzwand geprüft. In der Abwägung mit der Bedeutung der Bauleitplanung für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck wurde die Verschlechterung der Immissionssituation als vertretbar angesehen, da die durch die Verkehrszunahme ausgelösten Lärmsteigerungen durch

Maßnahmen wie Anordnung einer Geschwindigkeitsreduzierung in Kombination mit dem geplanten Einbau eines lärmarmen Asphalt kompensiert werden können.

Neben Lärmimmissionen wurden ebenso Belastungen durch Luftschadstoffimmissionen befürchtet. Zur Einschätzung der Immissionssituation verursacht durch die planinduzierten Mehrverkehre für die Grundstücke Kronsfordter Landstraße 70 bis 201 wurde eine Luftschadstofftechnische Stellungnahme von einem Fachgutachter eingeholt. Im Ergebnis der Untersuchung ist die Zusatzbelastung im direkten Vergleich zur bereits bestehenden örtlichen Vorbelastung als eher gering einzuschätzen und die Grenzwerte der 39. BImSchV werden auch bei der resultierenden Gesamtbelastung eingehalten.

Weitere Stellungnahmen der Öffentlichkeit bezogen sich auf die Leistungsfähigkeit des umliegenden Verkehrsnetzes und auf den Umfang und die Erheblichkeit der erforderlichen Ausbaumaßnahmen. In der Abwägung mit dem städtebaulichen Erfordernis der dringenden Erschließung weiterer gewerblicher Bauflächen zur kurz- und mittelfristigen Deckung des Gewerbeflächenbedarfs, wird der Aufwand der Ausbaumaßnahmen als verhältnismäßig und die zusätzlichen Verkehrsbelastungen als hinnehmbar bewertet.

Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken hinsichtlich der Sicherung der Einstaummöglichkeiten in der Glindbruchgrabenniederung und damit der gesicherten Erschließung des Gebietes geäußert. Die für die Rückhaltung des Niederschlagswassers in der Niederung beanspruchten Flächen liegen südöstlich außerhalb des Plangebiets und befinden sich derzeit im Eigentum der Autobahn GmbH (nördliche Flächen), der KWL (mittlere Flächen), sowie einem Privateigentümer (südliche Flächen). Mit der Autobahn GmbH wird ein Gestattungsvertrag geschlossen, die Flächen der KWL sollen der Hansestadt Lübeck übertragen werden und für die südlichen Flächen ist ein Ankauf durch die KWL GmbH bereits eingeleitet worden. Die Möglichkeit eines temporären Einstaus von Regenwasser in der Glindbruchgrabenniederung steht nach Prüfung aus der Sicht der Hansestadt Lübeck damit hinreichend wahrscheinlich in Aussicht.

Seitens der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) wurden Bedenken hinsichtlich befürchteter Einschränkungen der Genehmigungsfähigkeit ihrer Anlagen und nachbarschaftlicher Konflikte und Ansprüche durch die Ansiedlung der Gewerbenutzung in unmittelbarer Nähe zu ihrer südöstlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Betriebsstätte. In diesem Zusammenhang hat ebenso die Abteilung Abfallwirtschaft des LLUR auf befürchtete Konfliktlagen durch Beschwerden aus der Nachbarschaft hingewiesen. Daraufhin wurde eine Neuberechnung der Geruchsemissionen nach der TA Luft durchgeführt, die die vorherigen Annahmen der Berechnung nach der bisher maßgeblichen GIRL bestätigt hat. Die bereits zum Bebauungsplan-Entwurf enthaltenen Festsetzungen werden weiterhin als ausreichend angesehen, um etwaige Konflikte durch Geruchsmissionen zu vermeiden. Im Ergebnis der Prüfung sind die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen ohne Verletzung des genehmigten Bestandsbetriebes der EBL hinsichtlich der von dieser zu beachtenden Immissionswerte der TA Luft umsetzbar. Es haben sich weiterhin keine Anhaltspunkte ergeben, wonach bei den Bestandsanlagen mit zusätzlichen Auflagen oder wonach Erweiterungen und neue Anlagen nicht mehr genehmigungsfähig sein könnten. In der Abwägung wurde der Stärkung des Gewerbebestandes Lübeck durch Ausweisung des neuen Gewerbegebietes ein höheres Gewicht zugemessen als einem weiterhin vollkommen unbeeinträchtigten Betrieb der Abfallbeseitigungsanlagen. Es wurde für zumutbar gehalten, dass bei zukünftigen Anlagengenehmigungen möglicherweise höhere Immissionsschutzauflagen auferlegt werden, obgleich hierfür nach Prüfung derzeit keine Anhaltspunkte bestehen.

Seitens der unteren Forstbehörde wurde darauf hingewiesen, dass durch den geplanten Gehölzgürtel (Maßnahmenfläche M13) entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze aufgrund der Nähe zum außerhalb des Plangebiets bestehenden Walds die Gefahr einer Waldneubegründung besteht. In diesem Fall wäre die Nicht-Einhaltung der Waldabstände gem. § 24 LWaldG zur geplanten Bebauung nicht sichergestellt. Durch eine Anpassung und Ergänzung der textlichen Festsetzung zum Entwicklungsziel der Maßnahmenfläche sowie einer Änderung überbaubaren Grundstücksfläche für das Teilgebiet GE5 in der Planzeichnung konnten die Bedenken der unteren Forstbehörde ausgeräumt werden. Des Weiteren wurde der 30 m Waldabstand gem. § 24 LWaldG als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung eingetragen.

Zu den Regenrückhaltebecken wurden Schnitte zur Verifizierung der festgesetzten Ver- und Entsorgungsflächen und deren Dimensionierung angefertigt und mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt. In dem Hinweis B wurde ergänzt, dass sofern möglich das Oberflächenwasser der privaten Stellplatzanlagen direkt in die Pflanzflächen der Bäume abgeleitet werden soll und die Einhaltung der Einleitmengen im Entwässerungsgenehmigungsverfahren nachzuweisen ist.

Die konkrete Anzahl der erforderlichen Ökopunkte wurde auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde in die textliche Festsetzung aufgenommen. Weiterhin wurde Verteilung der bisher in Summe angegebenen Ersatzquartiere/-kästen auf die Artengruppen auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde ergänzt, um die Umsetzung der Maßnahmen entsprechend der Ergebnisse des Artenschutzgutachtens sicherzustellen.

Die erforderlichen Knickdurchbrüche für die Notwasserwege und deren Vereinbarkeit mit den Maßnahmenflächen und Anpflanzgeboten wurden auf Anregung der Stellungnahmen nochmals geprüft. Die erforderlichen Knickdurchbrüche waren bereits korrekt in der Bilanzierung berücksichtigt. Im Ergebnis wurde das Anpflanzgebot für den 25 m breiten Gehölzgürtel an der südöstlichen Plangebietsgrenze zugunsten des Notwasserwegs unterbrochen sowie eine Ausnahme für Knickdurchbrüche zugunsten der Notwasserwege in die textliche Festsetzung zum Knickerhalt aufgenommen. In den Festsetzungen zum Knickschutz bzw. der Knickneuanlage wurde die Bezugnahme auf die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz ergänzt. Der maßgebliche Erlass der Durchführungsbestimmungen wurde im Hinweis C ergänzt.

Weiterhin wurde ein Hinweis zur Farbgebung von Fassaden zur Vermeidung von Aufheizungseffekten ergänzt.

4. Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen des Antrags auf Zielabweichung wurde auf gesamtstädtischer Ebene geprüft, ob im Stadtgebiet Gewerbeflächenstandorte vergleichbarer Größe und Eignung vorhanden sind. Hierzu sind sämtliche Suchräume des Konzeptes Lübeck 2030 überprüft worden. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass einzig die Flächen an der Kronsfordter Landstraße innerhalb des ursprünglichen Suchraumes G 8 Niemark die Anforderungen an eine neue gewerbliche Entwicklung erfüllen kann.

Im weiteren Verfahren wurde untersucht, welche alternativen Möglichkeiten der Anordnung und Erschließung der Gewerbeflächen an dem Standort bestehen. Hierzu sind vier Varianten (Nordvariante, Südvariante, Nord-Süd-Variante I und II) hinsichtlich der Erschließung, Auswirkungen auf benachbarte Nutzungen / Immissionsschutz, Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, Schutzgebiete / Schutzobjekte / Natura 2000, Landschaftsbild / Erholung, Pflanzen/Biototypen, Tiere / Lebensräume, Boden / Wasser, Klima / Luft, Kultur- und Sachgüter, Archäologische Denkmale untersucht worden.

Die Variantenprüfung hat für die zu prüfenden Kriterien ergeben, dass sich die Varianten in ihren Auswirkungen zwar in den einzelnen betrachteten Kriterien in der Bewertung geringfügig unterscheiden, jedoch jeweils keine grundsätzlichen Umsetzungshindernisse bestehen. Da für eine Umsetzung der Planungsvarianten A, C und D zunächst ein Ersatzlebensraum für den Wachtelkönig hätte geschaffen werden müssen und damit bei diesen Varianten das Ziel der möglichst kurzfristigen Bereitstellung von Gewerbeflächen am Standort nicht umsetzbar gewesen wäre, wurde im weiteren Verfahren die Planungsvariante B („Südvariante“) weiterverfolgt.