

BEGRÜNDUNG

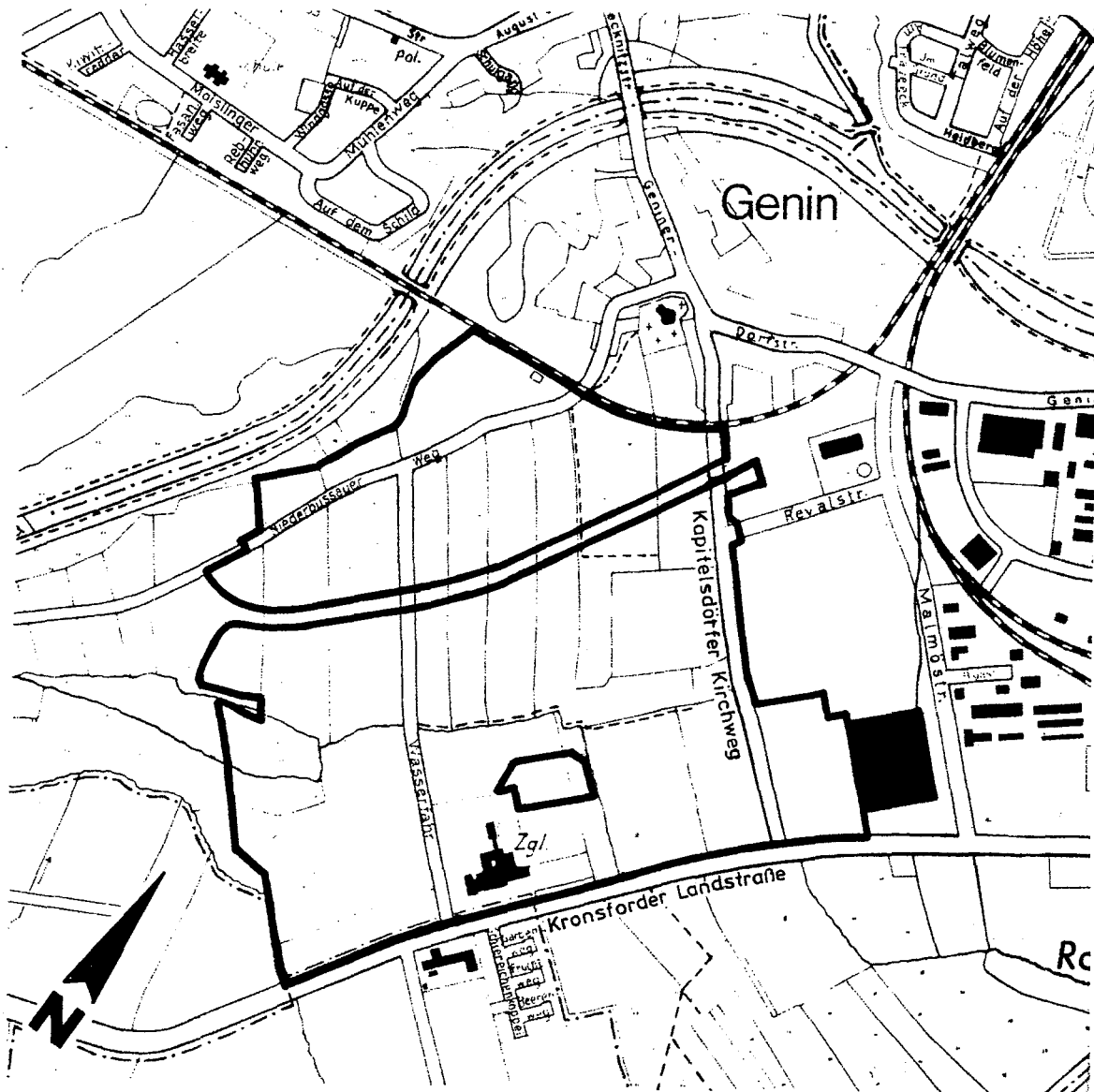
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 17.56.00 - Gewerbegebiet Genin Süd - (Teilbereich II)

Fassung vom 02.03.2000

Übersichtsplan

Lageplan (ca. 1 : 15.000)



1. Städtebauliche Vergleichswerte

1.1 Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca.	105,4	ha
Gewerbegebiete	ca.	38,1	ha
Industriegebiete	ca.	16,3	ha
Wohngebiete	ca.	2,5	ha
öffentliche Grünflächen	ca.	4,6	ha
private Grünflächen	ca.	29,5	ha
Verkehrsflächen	ca.	9,1	ha
Bahnanlagen	ca.	0,9	ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca.	2,6	ha
Wasserflächen	ca.	0,3	ha
Waldflächen	ca.	1,5	ha

1.2 Öffentliche Parkplätze ca. 250

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen, Gemarkung Genin. Er umfaßt folgende Flurstücke:

Flur 2: 8/93 tlw., 29/5 tlw., 66/5 tlw., 8/37, 8/85 tlw.

Flur 4: 9/1, 26/3, 31/3 tlw., 15/1 tlw., 14/3 tlw., 74/13 tlw., 73/12 tlw., 72/11 tlw., 71/10 tlw., 18/1, 35/17, 29/6 tlw., 19/6, 19/8, 19/9, 19/11, 20, 21, 22 tlw., 28, 32, 23/8 tlw., 23/7, 26/5, 23/2, 23/4, 23/12, 75/23, 76/23, 77/23, 78/23, 80/23, 82/23, 83/23, 84/23, 85/23

Flur 5: 31, 26, 118/38 tlw., 32/3 tlw., 25 tlw., 24 tlw., 34/30, 32/2, 34/24, 32/1, 34/29, 41/11, 41/6, 36/4, 36/2, 36/5 tlw., 41/10, 41/3, 41/2 tlw., 37/10 tlw., 35, 34/28 tlw., 43/7 tlw., 34/2, 34/4, 34/6, 34/8, 34/10, 125/34, 34/12, 34/14, 34/16, 34/18, 34/20, 105/34, 104/34, 103/34, 102/34, 101/34, 94/34, 95/34, 116/34, 97/34, 98/34, 99/34, 100/34

Flur 6: 112/50, 58/11 tlw.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Die Plangebietsflächen sind im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt.

Ein wesentlicher Einschnitt in den Bereich Genin erfolgte 1865 durch den Bau der Eisenbahnstrecke Hamburg-Lübeck. Die Wegeverbindung zwischen der Dorflage Genin und den landwirtschaftlichen Flächen und den Nachbardörfern wurden jedoch durch die Schaffung der Bahnübergänge Niederbüssauer Weg und Kapitelsdörper Kirchweg aufrecht erhalten.

In den 20er Jahren wurde die Ziegelei an der Kronsfordter Landstraße errichtet. Danach wurden in den 30er Jahren die Wohnbebauung beidseits der Ziegelei hergestellt.

Seit den 60er Jahren haben sich die Gewerbegebiete im Bereich der Malmöstraße bis an den Kapitelsdörper Kirchweg entwickelt.

3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher zum Teil Festsetzungen im Rahmen der Bebauungspläne 17.52.00 - Kapitelsdörper Kirchweg und 17.53.01 Gewerbegebiet Malmöstraße 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 47. Änderung vom 10.01.2000) entwickelt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird im wesentlichen aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Gewerbegebietes zu schaffen. Das Gewerbegebiet Genin-Süd soll zum einen dem Ansiedeln von neuen Unternehmen am Standort Lübeck dienen und zum anderen bereits bestehenden Lübecker Unternehmen die Möglichkeit geben, sich an einem verkehrstechnisch sehr interessanten Standort niederzulassen. Auch Unternehmen aus dem Stadtteil Genin bietet sich so die Möglichkeit, in der Nähe ihres Altstandortes neue Arbeitsplätze zu schaffen.

Die Erschließung des Gewerbegebietes Genin-Süd ist unmittelbar mit der Realisierung der Autobahn A 20 verknüpft. Diese Lagegunst mit direkter Autobahnanbindung sowohl in den Osten als auch über die A 1 in den Norden und Süden stellt ein zentrales Merkmal der Fläche dar und ist für sehr unterschiedliche Branchen, Betriebe und Betriebsgrößen von hohem Interesse.

Die Bereitstellung von neuen Gewerbegebieten ist trotz der Bemühungen der Hansestadt Lübeck zur Reaktivierung von Gewerbebrachen (z. B. Metallhüttengelände) erforderlich. Die Standorte sind in der Regel nicht für Gewerbebetriebe gleichermaßen geeignet, da insbesondere im Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur und die Grundstücksbeschaffenheit unterschiedliche Anforderungen bestehen.

Auch in dem neuen Gewerbegebiet Roggenhorst Nord sind nur noch ca. 7 ha Gewerbeflächen frei verfügbar. Hinzu kommt, dass diese Flächen auf Grund der Förderung durch Landes- und Bundesmitteln nicht für alle Unternehmen in Frage kommen.

Im Einzelnen sollen im wesentlichen folgende Ziele verfolgt werden:

- Schaffung von Gewerbeflächen auf dem „Geniner Hügelrücken“
- Schaffung eines Gewerbegebietes „Goldberg“ im Bereich der Straße „Wasserfähr“ mit Anschluß an die Anbindung der A 20
- Schaffung eines Gewerbegebietes „Kuhkoppel“ im Bereich des Kapitelsdörper Kirchweges mit Anschluß an die Kronsforders Landstraße
- Schaffung eines differenzierten Erschließungssystems zur Realisierung unterschiedlicher Flächenansprüche
- Schaffung eines eigenständigen Fuß- und Radwegenetzes
- Anbindung der Gewerbeflächen an den öffentlichen Personennahverkehr
- Anbindung von Teilflächen an das Lübecker Schienennetz
- Sicherung der vorhandenen Wohnbebauung an der Kronsforders Landstraße
- Erhaltung der Knickstruktur

- Sicherung von Ausgleichsflächen nördlich des Niederbüssauer Weges und im Bereich des Sauren Bruchs

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen insbesondere die Realisierung von Gewerbe- und Industriegebietsflächen.

Die Gewerbe- und Industriegebiete beidseits der Anbindungsstraße an die A 20 sowie der Gewerbegebiete südwestlich der Ziegelei sind insbesondere vorgesehen für Betriebe, die gut über die Autobahn erreichbar sein müssen. Die Gewerbegebiete am Kapitelsdörper Kirchweg, die über die Kronsfordter Landstraße erreichbar sind, sind dagegen insbesondere für kleinere Gewerbebetriebe mit stärkerem Bezug auf das Stadtgebiet vorgesehen.

Die Festsetzung, daß Einzelhandelsbetriebe zur Versorgung des Gebietes und sonstige Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs- und Reparaturbetrieben nur bis 200 m² BGF zugelassen sind, wurde vorgenommen, um die Ansiedlungswünsche entsprechender Betriebe von über 200 m² auf die von der Bürgerschaft im Rahmen des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes beschlossenen Einkaufsbereiche sowie die wohngebietsnahen Gewerbeflächen zu lenken.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist, sofern der Flächenzuschnitt nicht eine niedrigere GRZ erfordert, in den Gewerbe- und Industriegebieten mit einer GRZ von max. 0,7 festgesetzt. Incl. der nach § 19 (4) BauNVO bei der Ermittlung der Grundflächen mitzurechnenden Grundflächen u. a. von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen ergibt sich somit nach den Bestimmungen der BauNVO eine „Gesamtgrundflächenzahl“ von max. 0,8. Zusammen mit den Knick- und Knicksaumflächen ergibt sich somit eine maßvolle Flächenversiegelung, die den ökologischen Belangen Rechnung trägt.

Die festgesetzten max. Gebäudehöhen ermöglichen im zentralen Bereich bis zu viergeschossige Gebäude. Zu den Baugebietsrändern wurden die zulässigen Gebäudehöhen reduziert, um einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft zu schaffen.

Die Festsetzung von Geschößflächenzahlen oder Baumassenzahlen ist entbehrlich, da durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen, der GRZ und der max. zulässigen Gebäudehöhe eine ausreichende Sicherung der Planungsziele erreicht wird.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen in den Wohngebäuden der allgemeinen Wohngebiete an der Kronsfordter Landstraße wurde vorgenommen, um den vorhandenen Siedlungscharakter zu wahren.

5.2 Erschließung

Die äußere Erschließung der überwiegenden Flächen des Gewerbegebietes Genin Süd ist über die Anbindungsstraße an die A 20 vorgesehen.

Die Innere Erschließung der Gewerbe- und Industriegebiete beidseits der Anbindungsstraße an die A 20 erfolgt im wesentlichen durch ein Ringsystem mit Stichstraßen. An diese Erschließungsstraßen mit Anbindung an die A 20 sind auch die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 westlich der Straße Wasserfahr angeschlossen. Die Anfahrbarkeit dieser Flächen für den allgemeinen Kfz-Verkehr von der Straße Wasserfahr wird ausgeschlossen. Damit wird ein Durchgangsverkehr von der Abfahrt der A

20 zur Kronsfordter Landstraße unterbunden. Lediglich für den öffentlichen Personennahverkehr soll ein Übergang ermöglicht werden.

Nur die Gewerbegebiete GE 4-11 werden über den auszubauenden Kapitelsdörfer Kirchweg an die Kronsfordter Landstraße angeschlossen.

Die Straße Wasserfahr dient im südlichen Bereich weiterhin der Erschließung der vorhandenen Gewerbe- und Wohnbebauung. Im weiteren nördlichen Verlauf wird diese Straße als Fahrstraße aufgehoben und bleibt als Geh- und Radweg erhalten. Zur Querung der Anbindungsstraße an die A 20 ist für Fußgänger und Radfahrer eine Tunnellösung vorgesehen. Eine weitere separate Führung eines Geh- und Radweges erfolgt innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen vom Bahnübergang Niederbüssauer Weg in Richtung Kronsfordter Landstraße.

Der Bahnübergang Kapitelsdörfer Kirchweg soll aufgehoben werden. Dementsprechend wird das vorhandene Straßenstück dieses Weges vom Bahnübergang bis zur Verbindungsstraße entwidmet. Südöstlich der Verbindungsstraße soll der Kapitelsdörfer Kirchweg bis zur Revalstraße als Rad- und Gehweg mit Anschluß an den geplanten Geh- und Radweg in der Verbindungsstraße erhalten bleiben. Ein Teilstück des Kapitelsdörfer Kirchweges südöstlich der Revalstraße bis zur vorhandenen Wohnbebauung soll als Straße aufgehoben werden.

Das Gewerbegebiet Genin Süd wird an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Die Haltestellen sind in der Anbindungsstraße an die A 20 vorgesehen. Die voraussichtliche Endhaltestelle ist südlich des Kreisverkehrsplatzes geplant. In diesem Bereich ist außerdem ein Informationscenter für von der Autobahn kommende PKW- und LKW-Fahrer vorgesehen. Die dafür erforderlichen Parkplätze werden ergänzt durch P + R - (Aus-) Pendlerparkplätze. Für den Linienbusbetrieb wird eine Anfahrbarkeit des geplanten P + R - Platzes in der Straße 678 aus Richtung Kronsfordter über die Straße Wasserfahr ermöglicht werden.

5.3 Parkplätze und Stellplätze

Im gesamten Gewerbegebiet Genin Süd stehen einseitig entlang der Haupteerschließungsstraße sowie in den Stichstraßen ca. 250 öffentliche Parkplätze (berechnet nach Pkw-Länge) zur Verfügung.

Die zu erwartende Beschäftigtenzahl wird für die ca. 48 ha großen Gewerbe- und Industriegebietsflächen (Neubaufächen) unter der Annahme von ca. 30 Beschäftigten /ha Gewerbefläche (vgl. Erläuterung zum Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck) überschläglic auf ca. 1440 Beschäftigte geschätzt. Bei einem Stellplatzansatz von 1 St/3 Beschäftigte gem. Stellplatzerverlaß ergibt sich ein geschätzter Stellplatzbedarf von ca. 480 St. Damit stehen für über 50 % der Pflichtstellplätze öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

Die jeweils erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen, wobei von der Straße einsehbare Stellplatz- und Lagerflächen sowie Stellplatzanlagen im Vorgartenbereich von mehr als fünf Stellplätzen im GE-Gebiet wegen ihrer negativen Wirkung auf das Straßenbild mit Hecken einzugrün sind.

Durch die nur in begrenztem Umfang ausnahmsweise zulässigen Stellplatzanlagen in den Vorgartenbereichen soll - in Verbindung mit dem Ausschluß von Lagerplätzen - eine überwiegend gärtnerisch gestaltete Vorfelddzone vor den Gebäudefronten erreicht werden.

5.4 Grün- und Freiflächen

Die Erschließung der neuen Baugebiete stellt einen wesentlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. In dem parallel zum Bebauungsplan entwickelten Grünordnungsplan (GOP) sind - aufbauend auf einer umfassenden Bestandsaufnahme und -bewertung -

die erforderlichen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen untersucht und festgelegt worden (s. Anlage). Das Ausgleichserfordernis trifft nicht für Teilflächen nordöstlich des Kapitelsdörper Kirchweges zu, die bereits im Bebauungsplan 17.52.00 als Baulandfläche überplant waren.

Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden entsprechend dem GOP insbesondere durch Maßnahmen im Bereich des Sauren Bruchs und in den Flächen des Hangbereiches zum Elbe-Lübeck-Kanal ausgeglichen.

Die Zielvorstellungen und die Aussagen des GOP sind weitgehend im Bebauungsplan als Festsetzung übernommen worden. Zu den wesentlichen Zielen gehört die Erhaltung der gewachsenen Landschaftsstrukturen, vor allem der Knicks zur Wahrung der relativ kleinstrukturierten Knicklandschaft sowie die Ausweisung von gliedernden Grünzügen mit Aufenthaltscharakter und zur Aufnahme von Geh- und Radwegen.

Eine besondere Bedeutung kommt in den GE- und GI-Gebieten den festgesetzten Anpflanzungs- und Bindungsgeboten für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern zu. Um dem angestrebten Planungsziel einer hohen Umfeld- und Gestaltungsqualität und ökologischen Belangen gerecht zu werden, erfolgen Festsetzungen über die straßenraumwirksamen Vorgartenzonen, die Abgrenzung der Grundstücke untereinander sowie die Abpflanzung zu den angrenzenden Grünflächen. Darüber hinaus werden weitergehende Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen. Die Begrünung großflächiger Wandflächen bezweckt zum einen die positive ortsgestalterische Wirkung (Gliederung) dieser Fassaden, zum anderen wirken sich Fassadenbegrünungen günstig auf das kleinräumige Klima aus und bieten zudem einen wichtigen Lebensraum für Vögel und Insekten.

Die flächenbezogene Festsetzung zum Anpflanzen von hochstämmigen Laubbäumen in den GE-Gebieten schafft eine gleichmäßige Durchgrünung des gesamten Gebietes mit Großgrünelementen.

5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Die Versorgung der Neubaugebiete mit Wasser, Elektrizität und Telefon ist über die Leitungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. Die Versorgung des Gebietes mit Fernwärme über ein Blockheizkraftwerk wird geprüft.

5.5.1 Regenwasser

Die Regenwasserbewirtschaftung und -ableitung ist durch das Ingenieurbüro Buß und Hempel untersucht und in dem „Erweiterten Vorentwurf“ vom Juli 1999 dargestellt worden. Die Untersuchung kommt im wesentlichen zu folgendem Ergebnis: Durch das Bebauungsplangebiet verläuft diagonal die Wasserscheide und teilt die zu entwässernden Flächen in zwei fast gleichgroße Anschlußgebiete.

Die nördliche Teilfläche mit rd. 48 ha Größe schließt im „Kapitelsdörper Kirchweg“ an den Hauptsammler in der „Revalstraße“ an, der sich wiederum über die „Malmöstraße“ bis zur Einleitung östlich der Kanalbrücke in die „Kanal-Trave“ fortsetzt.

Die südliche Teilfläche ist vom Zubringer zur A 20 her wie auch von der „Kronsforder Landstraße“ her zum Anfangsabschnitt des Gewässers (z. Z. noch verrohrt) „Saurer Bruch“ geneigt.

Für die Flächen nordwestlich des „Sauren Bruchs“ wird ein Abflußbeiwert = 0,5, bezogen auf die Gesamtflächen, zugrundegelegt. Das bedeutet, daß bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,5 (incl. der nach § 9 (4) BauNVO mitzurech-

nenden Grundflächen) in den Gewerbe- und Industriegebieten nordwestlich des „Sauren Bruchs“ Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich sind. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u. a. Regenwasserrückhalteteiche, Muldensysteme entlang der Knicks und Dachbegrünungen. Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 1986 T. 2, Abs. 7.1.

In den Gewerbegebieten nordwestlich der Kronsfordter Landstraße lassen die Bodenverhältnisse eine Versickerung zu. Mit Ausnahme des Gewerbegebietes GE 3 (Ziegelei) ist in diesen Bereichen eine Versickerung auf den Grundstücken sicherzustellen, so daß die Abflußmenge 10 l/s x ha nicht überschritten wird.

Für die Ableitung des Regenwassers in den „Sauren Bruch“ ergeben sich folgende technische Lösungen. Das anfallende und gesammelte Regenwasser auf den Gewerbe- und Industrieflächen nordwestlich des Gewässers „Saurer Bruch“ wird auf den einzelnen Grundstücken durch betriebseigene Regenwasserbehandlungsanlagen entsprechend der Verschmutzung gereinigt. Diese Anlagen sind wasserbehördlich zu genehmigen. Danach kann das gereinigte Abwasser über in die Straßen verlegte Regenwassersammelleitungen in die Stau- und Versickerungsflächen im „Sauren Bruch“ eingeleitet werden.

Das anfallende Regenwasser aus dem Einzugsgebiet der Gewerbeflächen Ziegelei und Greif-Werk, der Straßenflächen „Kronsfordter Landstraße“ sowie der Wohngebiete Schiereichenkoppel und Kronsfordter Landstraße 70 - 114 wird über einen vorh. bzw. neu zu verlegenden Regenwasserkanal in der Straße „Wasserfähr“ einer vor der Einleitung in die Stau- und Versickerungsfläche zu bauenden und zu betreibenden gemeinsamen Regenwasserbehandlungsanlage zugeführt. Die Regenwasserentsorgung der Grundstücke Kronsfordter Landstraße 90 - 114 erfolgt über die grundstückseigenen Anlagen.

Das Regenwasser aus der Teilfläche im Bereich des Zubringer-Kreisels einschl. Straßenflächen und Informationsstand wird aufgrund der vorgezogenen Baumaßnahme in einem gemeinsamen Regenklärbecken und Rückhaltebecken gereinigt und dann in die Stau- und Versickerungsfläche abgeleitet.

Das anfallende Regenwasser auf den Gewerbeflächen „Kuhkoppel“ (Flächen GE 4 - GE 6) und „Goldberg“ (Flächen G 1 und G 2) wird aufgrund der vorgesehenen Versickerung in entsprechenden Anlagen nach Passieren eines Feststoff- und Ölabscheiders in der Versickerungsanlage durch die mindestens 20 cm starke belebte Bodenzone (A-Horizont) in den Untergrund abgegeben. Die nicht zu versickernde Überschußmenge kann nach Passieren des A-Horizontes über Muldenrigolen ebenfalls den Stau- und Versickerungsflächen in der vorgegebenen begrenzten Menge zugeleitet werden.

Die Stau- und Sickerflächen im Bereich des Sauren Bruches mit insgesamt 12.500 + 11.000 = 23.500 m² überstaubarer Fläche wird mit rd. 1.500 m parallel angeordneten Grabenrigolen, abgedeckt mit 30 cm starker belebter Bodenzone, durchzogen. Diese Grabenrigolen reichen in den versickerungsfähigen Untergrund und lassen über die Wasserspiegeldruckhöhe einen Abfluß in das Grundwasser zu.

Im Zuge der Errichtung der Stau- und Sickerflächen im Sauren Bruch wird die gesamte Verrohrung in diesem Bereich bis zum Anschluß an den vorh. offenen Graben aufgehoben und wieder der alte Zustand eines offenen Gewässers am Tiefpunkt entlang des Weges am Böschungsfuß hergestellt.

Für die Ableitung des Regenwassers in die Revalstraße ergeben sich folgende technische Lösungen:

Das gesamte anfallende Regenwasser der Gewerbe- und Industrieflächen nordwestlich des BAB-Zubringers und der Flächen nordöstlich der Straße 680 kann ohne Regenwasserbehandlung direkt über Hausanschlüsse dem Regenwasserkanal in den Straßen zugeleitet werden. Diese schließen dann am Kreuzungspunkt „Kapitelsdörfer Kirchweg / Revalstraße“ an den dort vorhandenen Hauptsammler an. Der Hauptsammler führt dann weiter in Richtung „Malmöstraße“, wo er durch eine Parallelleitung Ø 1.500 mm verstärkt werden muß, und verläuft dann, die Bundesbahnstrecke und das Industriegleis kreuzend, östlich der Kanalbrücke in die „Kanal-Trave“.

Die Regenwasserbehandlung soll vor Einleitung in das vorh. Beruhigungsbecken an der „Kanal-Trave“ mittels Anlegung eines seitlich zu betreibenden Regenwasserklärbeckens vorgenommen werden.

Das im Gewerbegebiet „Kuhkoppel“ (Flächen GE 7 - GE 11) anfallende Regenwasser wird behandelt und versickert, und danach, falls erforderlich, in begrenzter Menge, gereinigt über Muldenrigolen, in das zentrale Kanalnetz zum Hauptsammler abgeleitet.

Die Schmutzwasserversorgung für das gesamte Bebauungsplangebiet erfolgt an den vorh. Hauptsammler im „Kapitelsdörfer Kirchweg“.

5.5.2 Schmutzwasser

Ähnlich wie bei der Regenwasserentsorgung ist auch beim Schmutzwasser das Einzugsgebiet des Bebauungsplanes in 2 Teile entsprechend der Gefällevorgaben unterteilt. Das nördliche Gebiet wird insgesamt über Schmutzwasserkanäle DN 200 mm im Freigefälle an den vorh. Schmutzwasserhauptsammlerschacht auf der Kreuzung „Revalstraße“ /Kapitelsdörfer Kirchweg“ angeschlossen.

Das südliche Gebiet südöstlich der BAB-Zubringerstraße und nordwestlich der „Kronsforder Landstraße“ einschl. der bebauten anliegenden Flächen an der „Kronsforder Landstraße“ ist durch Fortführung des Hauptsammlers im „Kapitelsdörfer Kirchweg“ durch das Gewerbegebiet „Kuhkoppel“ weiterführend bis zur „Kronsforder Landstraße“ zu entsorgen.

Das gesamte Schmutzwasser aus den Gewerbe- und Industrieflächen nordwestlich des „Sauren Bruchs“ bis hoch zum BAB-Zubringer und das Schmutzwasser aus dem Gewerbegebiet „Goldberg“ wird über Freigefälleleitungen zum Tiefpunkt an der Kreuzung der Straße „Wasserfah“ mit dem landwirtschaftlich genutzten Weg am Gewässer „Sauren Bruch“ geführt.

5.6 Umweltschutz

5.6.1 Emmissionsschutz

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 17.56.00 Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) ist Belastungen aus Verkehrslärm von der Kronsforder Landstraße und der geplanten Bundesautobahn A 20 sowie dem Zubringer mit der Anschlußstelle Genin ausgesetzt. Weitere Lärmquellen sind die im Planungsgebiet ausgewiesenen Industrie- und Gewerbeflächen selbst.

Die Auswirkungen sind von dem Ingenieurbüro Masuch + Olbrisch untersucht worden. Zur Vermeidung künftiger Konflikte sind die in dem Gutachten ermittelten zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel und die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche festgesetzt worden. Im einzelnen dienen folgende Maßnahmen zur Vermeidung künftiger Konflikte:

- Es ist eine Emissionskontingentierung für die Gewerbeflächen „nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren Bedürfnisse und Eigenschaften“ (§ 1 (4) Satz 1 Ziffer 2 BauNVO) über die Festsetzung maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel derart vorgenommen worden, dass an der vor Lärm zu schützenden Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (innerhalb und außerhalb des Plangeltungsbereiches) die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 in der Summe aller Teilflächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung bestehender Betriebe (Anschluss-B-Pläne 17.52., 17.53. und 17.56. (Teilbereich I) sowie Greif-Werk) eingehalten sind. Hierbei findet die Maßgabe Berücksichtigung, dass die maximal zulässigen Geräuschemissionen gleichzeitig auf ca. 50% aller Flächen auftreten.

Die Umsetzung der so vorgenommenen Kontingentierung erfolgt im Regelfall über die Festsetzung eines Verfahrens, welches die Vorgehensweise bei der Ermittlung der zulässigen Beurteilungspegelanteile und beim Nachweis der Verträglichkeit des jeweiligen Betriebes mit den Vorgaben des Bebauungsplanes im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren regelt.

Eine Ausnahme vom Regelnachweisverfahren bilden die in NW-SO-Richtung liegenden Wohngebiete an der Kronsfordter Landstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zur angrenzenden Gewerbefläche. Dort ist der Nachweis ohne Bezug auf die festgesetzten Emissionsbeschränkungen direkt auf der Grundlage der TA Lärm (2) zu führen. Eine Anwendung des Regelverfahrens ist wegen der Nichtgültigkeit der Annahme über den Gleichzeitigkeitsgrad des Emissionsverhaltens in diesem Fall nicht zulässig, weil man damit über den Immissionsrichtwerten liegende Beurteilungspegel zulassen und somit die TA Lärm außer Kraft setzen würde.

- Durch Verkehrslärm ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005/1 für die vorhandene Bebauung an der Kronsfordter Landstraße (WA und GE) sowie für die geplanten Gewerbeflächen (Einflüsse von Zubringer Genin, A 20 und Kronsfordter Landstraße). Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich (Konflikt mit den Grundstücksanbindungen der WA-Bebauung an die Kronsfordter Landstraße) bzw. unverhältnismäßig (Schutz ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Bereich der Gewerbegebiets- und Industriegebietsflächen). Ersatzweise sind Maßnahmen der Grundrißgestaltung, Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden (passiver Schallschutz) und schallgedämpfte Lüftungen vorzunehmen.

Mit der Umsetzung der aufgeführten Lösungsansätze ist gewährleistet, dass trotz der engen Nachbarschaft von industriell und gewerblich genutzten Flächen, öffentlichen Verkehrswegen und Wohnen aus der Sicht des Schallschutzes keine unbewältigten Konflikte die Umsetzung des Bebauungskonzeptes in Frage stellen.

Die maximal zulässigen emissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_w sind in der Planzeichnung festgesetzt.

Für den Nachweise im Baugenehmigungsverfahren gibt das Lärmschutzgutachten folgende Hinweise:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegel für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach dem in der E DIN ISO 9613 - 2, Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613 - 2: 1996), Ausgabe September 1997 beschriebenen Verfahren,

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Immissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm zum Nachweis, dass die Beurteilungspegel aus dem realen Betrieb nicht über den zulässigen Beurteilungspegelanteilen liegen.

Abweichend von den vorstehenden Ausführungen ist für die in NW-SO-Richtung verlaufenden Baugrenzen der allgemeinen Wohngebiete an der Kronsforders Landstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zur angrenzenden Gewerbefläche der Nachweis ohne Bezug auf die festgesetzten Emissionsbeschränkungen direkt auf der Grundlage der TA Lärm zu führen.

Grundlage für das Nachweisverfahren ist ebenfalls § 1 (4) Satz 1 Ziffer 2 BauNVO, da die Einhaltung der Gliederung auf andere Weise nicht nachprüfbar ist. Der Nachweis kann auf Immissionsorte beschränkt bleiben, die im Einwirkungsbereich der Anlage im Sinne der Nummer 2.2, TA Lärm liegen.

Zum Schutz der lärmempfindlichen Nutzungen im Plangeltungsbereich vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989) festgesetzt worden.

Für Schlafräume und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III (nur WA-Flächen) und IV (alle Flächen) sind in der Regel schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß der Gesamtkonstruktion (Wand/Dach, Fenster, Lüftung) muss dann den Anforderungen des entsprechenden Lärmpegelbereiches genügen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

5.6.2 Umweltverträglichkeitsuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde geprüft, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erforderlich ist. Die Prüfung ergab, daß sich weder aus dem Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) noch aus der UVP-Richtlinie der EG eine Pflicht zur Durchführung einer UVP ergibt. Dabei ist beachtet worden, daß die Richtlinie des Rates vom 27. Juni 1985 über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten (Richtlinie 85/337/EWG) und die Richtlinie 97/11/EG des Rates vom 03. März 1997 zur Änderung der Richtlinie 85/337/EG ab 14. März 1999 unmittelbar wirken, da sie nicht in nationales Recht umgesetzt worden sind. Eine gesetzlich vorgeschriebene UVP ist insbesondere nicht erforderlich, weil es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine „Angebotsplanung“ handelt und nicht um einen projektbezogenen Bebauungsplan.

Ungeachtet dessen sind die wesentlichen Kriterien einer UVP in dem vorliegenden Grünordnungsplan geprüft und beurteilt worden.

Im Rahmen der nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Bürgerbeteiligungen ist die Öffentlichkeit über den Bebauungsplan und die Auswirkungen informiert worden. Eine erste frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB erfolgte für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 17.56.00 - Genin-Süd - in der Zeit vom 27.01.1997 bis 07.02.1997. Die Information wurde durch den Aushang eines Vorentwurfs und textlicher Darstellung der Entwicklungsziele und der Auswirkungen der Planung vorgenommen.

Eine weitere frühzeitige Bürgerbeteiligung für den B-Plan 17.56.00 - Genin-Süd, Teilbereich II (Gewerbegebiete) erfolgte durch Aushang des Vorentwurfes in der Zeit vom 22.03.1999 bis 01.04.1999. Zusätzlich wurde eine Informationsveranstaltung am 29.03.1999 vor Ort durchgeführt. In der Veranstaltung wurden auch umweltrelevante Fragen wie die Notwendigkeit des Bedarfs an neuen Gewerbeflächen, die Verkehrsbelastung und das Entwässerungssystem erörtert.

Im Rahmen der Offenlegung dieses Bebauungsplans nach § 3 (2) BauGB (jetziger Verfahrensschritt) sind die o. g. umweltrelevanten Kriterien dargestellt. Die Bürger haben Gelegenheit, sich auch zu diesen Sachverhalten zu äußern.

Der Bedarf an neuen Gewerbegebietsflächen wurde im Rahmen der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich „Gewerbe- und Industriegebiet Genin-Süd“ wie folgt dargelegt.

„Die Entwicklung eines ca. 40 ha großen Gewerbegebietes zwischen Genin und der geplanten Autobahn A 20 ist erforderlich, um künftig die durch Neuansiedlungen sowie durch Ersatz- und Erweiterungsbedarf von Gewerbebetrieben entstehende Nachfrage nach Gewerbegrundstücken decken zu können. Die Arbeitsplatzentwicklung ist in Lübeck von 1974 bis 1996 von 88.300 auf 84.450 Arbeitsplätze zurückgegangen. In den Branchen verarbeitendes Gewerbe gingen die Zahlen von 1980 von 31.223 auf 22.533 bis um rd. 9.000 Arbeitsplätze, im Bereich Baugewerbe von 6.336 auf 5.298. Hinzu kommt, daß in Lübeck z. Z. eine Arbeitslosigkeit von 14,2 % besteht.

Es ist Ziel der Hansestadt, durch Neuausweisung attraktiver und gut erreichbarer Gewerbebestände Anreize für Neuansiedlungen zu schaffen, um die, infolge des Strukturwandels rückläufige Arbeitsplatzentwicklung so weit wie möglich aufhalten zu können. Diesem Ziel dient auch die Bestandserhaltung. Durch das Angebot attraktiver Standorte in Lübeck soll darüber hinaus Lübecker Betrieben die Möglichkeit der Betriebsverlagerung und -erweiterung gegeben werden, ohne den Standort Lübeck verlassen zu müssen.“

Die öffentliche Auslegung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte in der Zeit vom 19.02.1997 bis 19.03.1997.

Alternative Standorte für Gewerbegebiete dieser Größenordnung sind gemäß dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck nicht vorhanden. In vorhandenen neueren Gewerbegebieten wie Roggenhorst-Nord und Herrenwyk (ehemaliges Metallhütengelände) stehen zwar noch größere freie Areale zur Verfügung, sie sind jedoch wegen der Lage oder der Förderungsbedingungen nicht für jeden Gewerbebetrieb geeignet. Andere geplante Gewerbegebiete wie im Hochschulstadtteil, beim Flughafen Blankensee und beim Skandinavienkai werden auf die standortspezifischen Bedürfnisse hin geplant und vermarktet.

Der Standort Genin-Süd ist wegen seiner Lagegunst (direkte Autobahnanbindung an die A 20) für unterschiedliche Betriebe interessant. Im Bereich des Autobahnan schlusses Genin bietet sich wegen vorhandener schützenswerter Landschaftsbestandteile oder vorhandener Landschaftsschutzgebiete kein vergleichbarer Standort für ein größeres Gewerbegebiet an.

Die Abgrenzung des geplanten Gewerbegebietes wird durch die A 20, das vorhandene Gewerbegebiet Malmöstraße, die Hangkante zum Kanal und den „Sauren Bruch“ klar definiert. Grundsätzlich andere Alternativen sind insbesondere im Hinblick auf verbleibende landwirtschaftliche Flächen und eine optimierte Erschließung nicht erkennbar.

Die innere Erschließung des Gewerbegebietes wurde in mehreren Varianten untersucht. Da die innere Erschließung keinen Einfluß auf die Abgrenzung der Gewerbegebiete hat, sind die umweltrelevanten Kriterien relativ gleichbedeutend.

Andere umweltrelevante Kriterien, die im Grünordnungsplan oder der Begründung zum Bebauungsplan nicht behandelt sind, wie z. B. die Abfallerzeugung und die Umweltverschmutzung, können nicht eingeschätzt werden, da der Bebauungsplan ein Angebotsplan ist und konkrete Nutzer noch nicht feststehen.

Ein Abfall- und Wertstoffbehälterstandort ist außerhalb des Bebauungsplangebietes im Bereich der Kronsfordter Landstraße /Schiereichenkoppel vorhanden.

5.6.3 Altlasten

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich nördlich des Sauren Bruchs 2 Altablagerungen, die im Bebauungsplan gekennzeichnet sind.

Für die westliche Altablagerungsfläche liegt eine orientierende Gefährdungsabschätzung vor. Es handelt sich um eine kleinere Altablagerung aus Schrott, Kanistern, alten landwirtschaftlichen Geräten etc. mit kleinerem Volumen. Das Grundwasser ist nach derzeitiger Kenntnis nicht gefährdet. Das Material ist bei Auskoffnung einer Hausmülldeponie zuzuführen.

Die östliche Altablagerungsfläche liegt innerhalb ausgewiesener privater Grünflächen. Die Gefährdungsabschätzung ist noch nicht abgeschlossen.

Im Bereich des Bebauungsplanes Genin-Süd wurde ein großflächiger Lehmbau zur Ziegelherstellung betrieben. Einige Gruben wurden mit Abfällen wiederverfüllt. Sollten daher bei den Erdarbeiten zur Realisierung der Bebauungsplaninhalte organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist unverzüglich die Untere Wasserbehörde /Bodenschutz zu informieren.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Durch die Festsetzungen in den GE-Gebieten über die Einfriedungen, die Pkw-Stellplätze, die gärtnerisch zu gestaltenden Vorfeldzonen und die Werbeanlagen soll eine angemessene Gestaltung des für einen positiven Gesamteindruck wesentlichen Straßenraum- und Vorfeldbereiches gewährleistet werden.

6. Sicherung der Plandurchführung

6.1 Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

Die Bereitstellung des für die Nutzung zu öffentlichen Zwecken festgesetzten in Privathand befindlichen Geländes soll möglichst durch freihändigen Erwerb erfolgen. Hilfsweise können Grenzregelungen und Grundstücksumlegungen vorgenommen werden.

6.2 Schutz von Kulturdenkmälern

Im Bereich des Bebauungsplanes ist mit Resten vorgeschichtlicher Besiedlungen zu rechnen. Daher ist für alle Bodeneingriffe im Bereich des Bebauungsplanes die Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege, Bereich Archäologie, vorgesehen.

7. Kosten und Finanzierung

Bei der Verwirklichung der Maßnahmen im Bebauungsplangeltungsbereich entstehen der Stadt folgende überschlägig ermittelte Kosten (incl. Mehrwertsteuer)

7.1	Straßenbau (incl. Straßenbäume)	5,50 Mio DM
7.2	Schmutz- und Regenwasser (äußere Erschl.)	3,00 Mio DM

7.3	Schmutzwasser (innere Erschl.)	3,40 Mio DM
7.4	Regenwasser (innere Erschl.)	4,70 Mio DM
7.5	Wasserversorgung	1,40 Mio DM
7.6	Gasversorgung	1,40 Mio DM
7.7	Stromversorgung	2,30 Mio DM
7.8	Herrichten der öffentlichen Grünflächen	0,50 Mio DM
7.9	Herrichtung der Ausgleichsmaßnahmen	<u>1,20 Mio DM</u>
	Gesamtkosten:	23,50 Mio DM

Es ist vorgesehen, die Erschließungsanlagen durch Vertrag gem. §§ 11 und 124 Baugesetzbuch auf Dritte zu übertragen. Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten zu 7.1, 7.3 - 7.4, 7.8 und 7.9. Die Kosten zu 7.2 werden durch den Gebührenhaushalt der Entsorgungsbetriebe refinanziert.

Die Finanzierung der Wasser-, Gas- und Elektrizitätsversorgung (7.5 - 7.7) erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Stadtwerke Lübeck.

8. Übersichtsplan M: 1: 5.000

Lübeck, 02.03.2000
611.3 - Bereich Stadtentwicklung
OI/Ti/Ru Be175600.doc

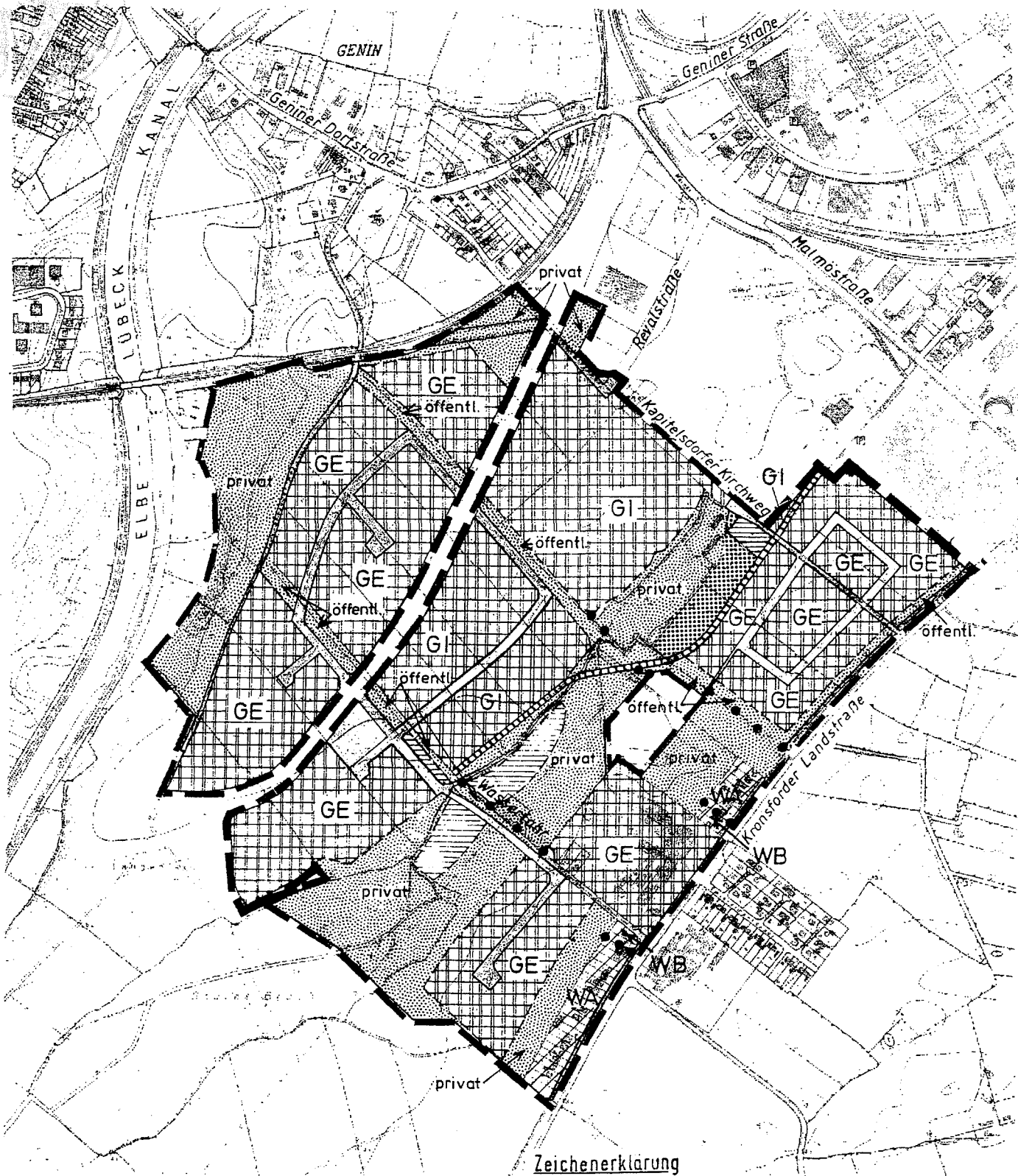
Hansestadt Lübeck
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Bereich Stadtentwicklung
Im Auftrag Im Auftrag


Dr.-Ing. Zahn


Bruckner

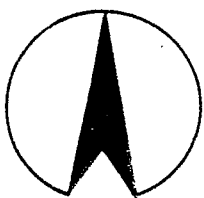


ÜBERSICHTSPLAN DES BEBAUUNGSPLANES 17.56.00 GEWERBEGEBIET GENIN SÜD (TEILBEREICH II)



Zeichenerklärung

	Grenze des Geltungsbereiches		Abgrenzung unterschiedliche Nutzung	
	Besondere Wohngebiete			Waldflächen
	Allgemeine Wohngebiete			
	Gewerbegebiete			
	Industriegebiete			
	Verkehrsflächen			
	Grünflächen			
	Bahnanlagen			
	Flächen für Versorgungsanlagen			



M.1:10000