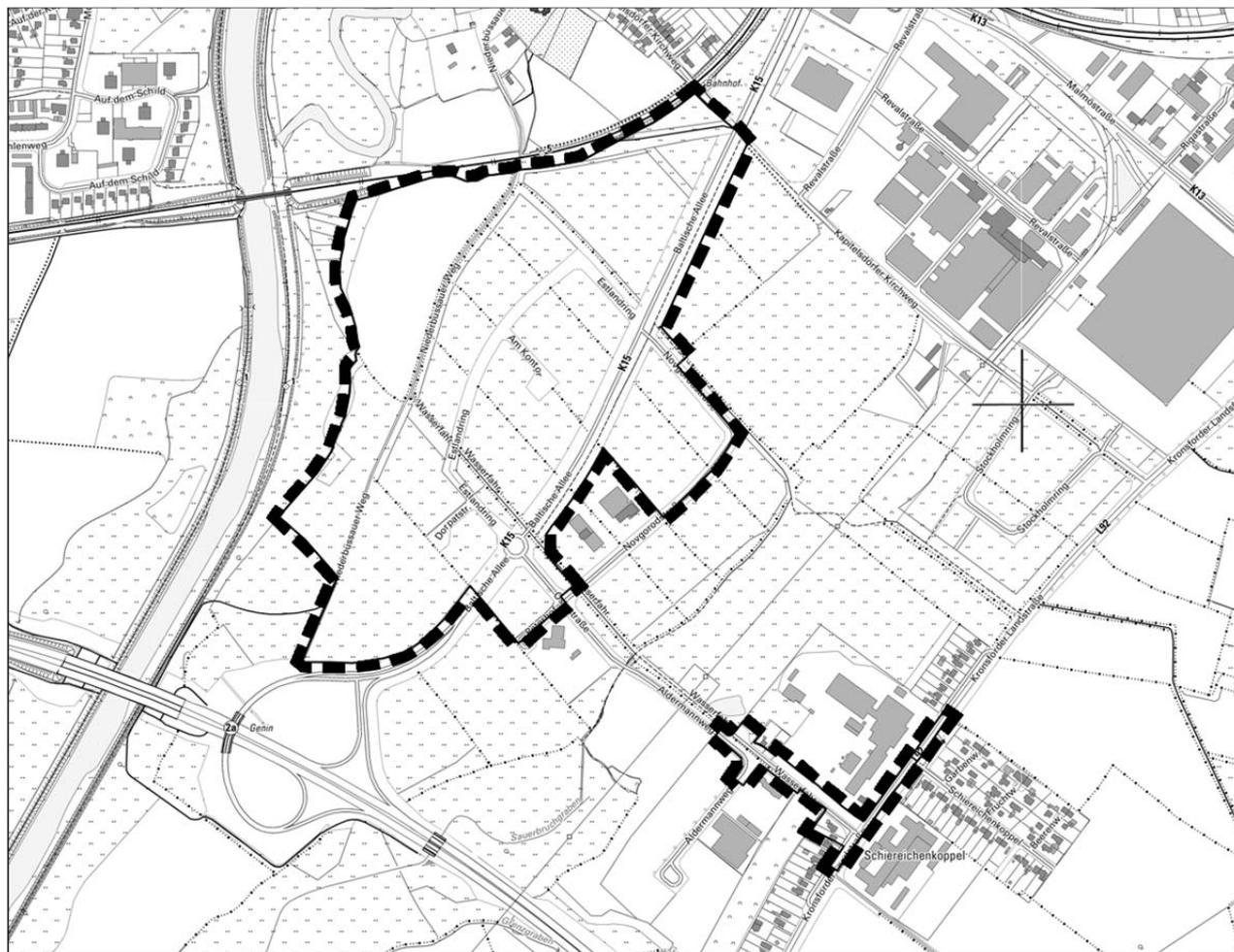


# Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

zum

## Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr -



Lage des Plangebiets, Darstellung ohne Maßstab

### Inhalt

1	Vorbemerkung .....	2
2	Geltungsbereich.....	2
3	Planungsziel .....	2
4	Berücksichtigung der Umweltbelange.....	3
5	Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung .....	7
6	Prüfung von Planungsalternativen .....	9

## 1 Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung begründet sich durch § 10 Abs. 3 und 4 BauGB. Sie dient der übersichtlichen Darstellung der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen gemäß den §§ 3 und 4 Absatz 1 und 2 im Verfahren zum Bebauungsplan 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr -. Näheres ist der Begründung zum Bebauungsplan sowie den darin enthaltenen Ausführungen des Umweltberichtes zu entnehmen. Darüber hinaus werden Planungsalternativen erläutert und dargelegt, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren 17.57.00 - Baltische Allee / Wasserfahr - erfolgte die 121. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Hansestadt Lübeck nach § 8 Abs. 3 BauGB (Parallelverfahren).

## 2 Geltungsbereich

### 2.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet ist im Stadtteil St. Jürgen, Stadtbezirk Schiereichenkoppel, gelegen und erstreckt sich zwischen Malmöstraße, Kronsfordter Landstraße, Autobahn BAB 20 und der Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals. Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 38 ha und ist Teil des Gewerbegebietes Genin Süd. Die Entwicklung des Gewerbegebietes Genin Süd hat sich bislang nur auf den Flächen östlich der Baltischen Allee vollzogen. Im Plangebiet enthalten ist ein Großteil der erforderlichen Ausgleichsflächen.

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilbereiche. Teilbereich I umfasst die Entwicklung des Gewerbegebietes überwiegend westlich der Baltischen Allee. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden im Wesentlichen bisher als Sonderbaufläche für großflächige Einzelhandelsbetriebe festgesetzte Flächen überplant. Untergeordnet werden angrenzende Gewerbeflächen angepasst. Teilbereich II schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Öffnung der Straßen Wasserfahr und Oslostraße für den Durchgangsverkehr und damit eine zusätzliche Querverbindung zwischen Kronsfordter Landstraße und Baltischer Allee.

## 3 Planungsziel

### 3.1 Teilbereich I

Vorrangiges Ziel des Bebauungsplanes 17.57.00 Baltische Allee / Wasserfahr - und der zugehörigen 121. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für neue, zusätzliche Gewerbeflächen an dem für die Entwicklungsachse A 1 bedeutenden Knotenpunkt A 20 / A 1. Das Plangebiet ist zum einen überregional verkehrlich sehr gut erschlossen, zum anderen sind im näheren Umfeld wenige emissionsempfindliche Nutzungen vorhanden. Gute Ansiedlungsbedingungen bestehen an dem Standort insbesondere für Betriebe, die auf die Nähe zu überregionalen Verkehrsstrassen in besonderer Weise angewiesen sind.

Die Entwicklung der Flächen ermöglicht es, den bereits etablierten Industrie- und Gewerbestandort Genin Süd um größere, zusammenhängende Gewerbeflächen zu ergänzen. Die Planung ist erforderlich und geeignet, den Gewerbestandort Genin Süd zu stärken, Arbeitsplätze zu sichern sowie neu zu schaffen und damit einen Beitrag für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck zu leisten.

Erschlossen werden die Flächen durch eine Bügelstraße mit Anbindung an die Baltische Allee in den Kreuzungspunkten mit Novgorodstraße sowie Oslostraße. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind möglichst weit gefasst, um eine größtmögliche Flexibilität für die sich ansiedelnden Betriebe zu gewährleisten. Das Gewerbegebiet ist untergliedert in sieben Teilgebiete auf der Grundlage besonderer Eigenschaften der Betriebe und Anlagen nach ihrem Emissionsverhalten (Lärmemissionskontingente). Ziel der Feingliederung des Baugebietes ist es, dass einerseits eine an den betrieblichen und wirtschaftlichen Erfordernissen orientierte optimale gewerbliche Ausnutzung der Bauflächen des Gewerbegebietes erfolgen kann, andererseits aber schädliche Umwelteinwirkungen auf überwiegend dem Wohnen dienende oder sonstige

schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. In der Verlängerung der Oslostraße wird eine Querverbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg nach Alt Genin ermöglicht. Westlich des Niederbüssauer Weges wurden die bestehenden Ausgleichsflächen auf die aktuellen Erfordernisse angepasst. Das nördlich der Gewerbeflächen befindliche Umrichterwerk der Deutschen Bahn AG dient der Stromversorgung der Bahnstrecke 1120 Hamburg - Lübeck und ist planfestgestellt. Es wird im Bebauungsplan nachrichtlich als Bahnfläche dargestellt.

### 3.2 Teilbereich II

Der Teilbereich II schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Querverbindung zwischen Kronsforders Landstraße und Baltischer Allee. Die Sackgassenlagen von Oslostraße und Wasserfahr werden aufgehoben. Die Öffnung für den Durchgangsverkehr ist sinnvoll und geeignet, um die bestehenden Knotenpunkte der Malmöstraße mit der Baltischer Allee bzw. der Kronsforders Landstraße zu entlasten und für eine Optimierung der verkehrlichen Anbindung des Gewerbegebietes Genin Süd und der Ortslagen im südlichen Stadtgebiet an die BAB 20 zu sorgen.

Der Bebauungsplan sichert darüber hinaus die erforderlichen öffentlichen Verkehrs- und Nebenflächen für einen weiteren Ausbau dieser Verbindung sowie für einen Ausbau des Knotenpunktes Baltische Allee / Oslostraße, die bei einer perspektivischen Entwicklung von Gewerbeflächen entlang der Kronsforders Landstraße, südlich der BAB 20 erforderlich werden.

Des Weiteren soll eine durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen dem Siedlungsbereich an der Kronsforders Landstraße entlang der Straßen Wasserfahr / Oslostraße, bis zum Niederbüssauer Weg mit Weiterführung nach Alt Genin planungsrechtlich gesichert werden. Darüber hinaus soll entlang der Kronsforders Landstraße, nördlich der Wasserfahr, ein Lückenschluss im Bereich des Fußweges ermöglicht werden. Südlich der Wasserfahr werden zwei angrenzende Grundstücke mit Wohnnutzungen in die Planung mit einbezogen, um die Neugestaltung des Verkehrsknotenpunktes sowie die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu ermöglichen.

Die nach geltendem Planrecht bereits festgesetzten Ausgleichsflächen werden in die vorgesehene städtebauliche Entwicklung eingebunden und die Festsetzungen angepasst.

### 3.3 Flächenbilanz:

Bebauungsplangebiet	ca.	38 ha
davon:		
Gewerbegebiete gemäß § 8 BauGB	ca.	20,4 ha
Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauGB	ca.	0,2 ha
Grün- und Ausgleichsflächen	ca.	9,5 ha
Verkehrsflächen	ca.	6,7 ha
Fläche für Bahnanlagen	ca.	1,1 ha

## 4 **Berücksichtigung der Umweltbelange**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes 17.57.00 wurde für die Belange des Umweltschutzes, die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen waren, gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im Umweltbericht (siehe Kapitel 6 der Begründung zum Bebauungsplan) ausführlich dargelegt. Die Umweltprüfung wurde zweistufig erarbeitet: im Umweltbericht erfolgt gem. Anlage 1 BauGB möglichst komprimiert 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. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans 17.57.00 nicht deckungsgleich ist mit den vorausgegangenen rechtskräftigen Planverfahren, wurden bei den zu erstellenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierungen die Inhalte und Festsetzungen unterschiedlicher Vorgängerfassungen berücksichtigt. Im grünordnerischen

Fachbeiträge wurden einzelne Aspekte der Bewertung detaillierter betrachtet sowie insbesondere die faunistischen Belange und die Artenschutzprüfung vertiefend dargestellt. Im Fachbeitrag erfolgt auch eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Überprüfung, welche der bereits rechtskräftig festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Vorgänger-Bebauungspläne bis 2016 umgesetzt wurden. Diese Überprüfung bildete eine wichtige Voraussetzung für die Erstellung der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung. Im Rahmen der Umweltprüfung haben folgende umweltbezogene Fachgutachten und Fachplanungen Berücksichtigung gefunden:

- Darstellungen des Landschaftsplanes sowie des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck;
- Biotoptypenkartierung zum Bebauungsplan 17.57.00; Büro Andresen Landschaftsarchitekten, Lübeck, auf der Grundlage vorhandener Kartierungen im Rahmen der bestehenden Bebauungsplanung (s.o.) und aktueller Bestandserhebungen, 11/2015;
- Grünordnerischer Fachbeitrag mit integrierter faunistischer Potenzialabschätzung und vorläufiger artenschutzfachlicher Betrachtung zum Bebauungsplan 17.57.00, Büro Andresen in Zusammenarbeit mit Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Lübeck/Hamburg 06/2016; mit Ergänzung vom 06.10.2016;
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan 17.56.01 Gewerbegebiet Genin-Süd, Büro TGP, Lübeck 10/2004; im GOP Auswertung der Quellen: „Sondergutachten zur Ermittlung der Bodentypen unter Auswertung und Bearbeitung der Reichsbodenschätzung zum LBP BAB A 20, Teilabschnitt A1-L92, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1994“ sowie „Zurarbeit Boden zum Grünordnungsplan Gewerbegebiet Genin-Süd, Ing.gesellschaft Dr. Reinsch, Schwerin 1996“;
- Gutachtliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und Gründungsmaßnahmen für die abwassertechnische Erschließung des geplanten Gewerbegebietes Genin-Süd, Büro Lehnert + Partner, Lübeck 1999;
- Regenwasserbewirtschaftungskonzept Gewerbegebiet Genin-Süd, Ing.büro Lehnert + Wittorf, 05/2016;
- Baugrunduntersuchung Neubau Bauhaus Fachzentrum Lübeck Dodenhof, Ing.büro für Geotechnik, Worms 11/2010;
- Luftschadstoffuntersuchung nach RLuS 2012 zum Bebauungsplan 17.57.00, Akustik Labor Nord, Kiel 06/2016;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00: Verkehrsgeräuschmischungen, Gesamtlärm, Akustik Labor Nord, Kiel 06/2016, mit Ergänzung vom 13.10.2016;
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 17.57.00: Geräuschkontingentierung, Akustik Labor Nord, Kiel 05/2016;
- Schalltechnische Untersuchung nach 16. BImSchV zum Bebauungsplan 17.57.00 „Baltische Allee / Wasserfahrr“, Ausbau der Straße „Wasserfahrr“, ALN Akustik Labor Nord GmbH, Lübeck 2016, mit Ergänzung vom 20.09.2016;
- Erschließungsplanung – Vorplanung – für den Straßenbau der Planstraße 1 sowie die Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahrr / Kronsfordter Landstraße, Ingenieurbüro Höger und Partner, Eutin 2016;
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin Süd, shp Ingenieure, Hannover 05/2015;
- Verkehrsuntersuchung zur Erschließung des Gewerbebestandes Genin-Süd, Stellungnahme zu weiteren Entwicklungen, SPH Ingenieure, Hannover 05/2016.

Auf Grundlage der vorangehend aufgeführten umweltbezogenen Gutachten und Planungen und der im Zuge des Aufstellungsverfahrens eingegangenen umweltrelevanten Anregungen sind die Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 17.57.00 im Wesentlichen wie folgt berücksichtigt worden:

#### 4.1 Schutzgut Mensch

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes ist im Wesentlichen durch gewerbliche Nutzungen geprägt. Im Plangebiet gibt es im Teilbereich II entlang der Kronsfordter Landstraße bestehende Wohnnutzungen. Im Umfeld des Plangebietes wurden insbesondere in Bezug auf Lärmemissi-

onen außerhalb des Geltungsbereichs liegenden schutzbedürftigen Nutzungen (i.d.R. Wohnbebauungen) sowie die innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wohnbereiche aufgeführt und berücksichtigt.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird wenig für Erholungszwecke genutzt. Die Erholungsfunktionen über die Rad- und Fußwegeverbindungen im Plangebiet bleiben erhalten und werden weiter ergänzt. Dies betrifft insbesondere den Niederbüssauer Weg als wichtigen Abschnitt entlang des Elbe-Lübeck-Kanals, die vom motorisierten Verkehr unabhängige Querspange zwischen Niederbüssauer Weg und Baltischer Allee in neuer Trassenführung sowie die daran anschließende Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforders Landstraße (über Oslostraße), die im Bereich der Wasserfahrrad ergänzt und in den neuen Straßenquerschnitt integriert wird.

In Bezug auf Emissionen und Immissionen ist das Plangebiet bereits heute durch Schienen- und Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm vorbelastet. Die Entwicklung der Gewerbeflächen innerhalb des Plangebietes wird zu einer Erhöhung der Verkehrsbewegungen auf öffentlichen Verkehrsflächen führen. Durch die Öffnung und den Ausbau des Straßenzuges Baltische Allee / Oslostraße / Wasserfahrrad / Kronsforders Landstraße können sich Änderungen in der Verteilung der Verkehre ergeben. Die Entwicklung weiterer gewerblicher Bauflächen außerhalb des Plangebietes, südlich der BAB 20 wird absehbar zu einer weiteren Zunahme der Verkehrsmengen und damit verbunden von Verkehrslärmimmissionen führen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebietes sowohl hinsichtlich der Art der Nutzung als auch in Bezug auf das Emissionsverhalten der zulässigen Betriebe getroffen, um Schallimmissionen an schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung in Bezug auf Gewerbelärmemissionen zu minimieren. Die Immissionen durch Verkehrslärm (Schiene, Straße) machen es erforderlich, im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche festzusetzen sowie Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz an Gebäuden, ggf. aktiver Schallschutz durch Schutzwände) zu treffen. Da im Bebauungsplan Gewerbegebiete und keine Industriegebiete festgesetzt werden, ist davon auszugehen, dass keine Betriebe entstehen, die geeignet sind, erhebliche Geruchsbelästigungen oder Auswirkungen durch Erschütterungen für die in der Umgebung vorhandene Wohnbebauung zu verursachen. Bei Umsetzung bzw. Berücksichtigung der Festsetzungen im Bebauungsplan sind voraussichtlich keine weiteren Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### 4.2 Schutzgüter Boden und Wasser

Versiegelungen und Überbauungen führen grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen, zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Betroffen sind hier überwiegend Geschiebemergel und in Teilen Beckenschluffe. Die Eingriffe sind bereits unter dem derzeitigen Bauplanungsrecht zulässig, sie wurden im Rahmen der rechtskräftigen Vorgänger-Bebauungspläne bilanziert und ausgeglichen. Die einzige zusätzliche Versiegelung ergibt sich durch die geplante Straßenprofilerweiterung der nördlichen Oslostraße zwischen Baltischer Allee und Novgorodstraße. Eine Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Für das Schutzgut Boden sind daher keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen notwendig. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Ein parallel zum Bebauungsplan erarbeitetes Regenwasserbewirtschaftungskonzept verfolgt einen dezentralen Versickerungsansatz mit dem Ziel, einen Großteil des Oberflächenwassers im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern. Für das Schutzgut Wasser sind ebenfalls keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### 4.3 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Im Rahmen bereits bestehender Bauleitplanungen für das Plangebiet wurde schon eine Reihe von Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Diese betreffen in erster Linie die Verluste an Gehölzvegetation, insbesondere Knicks. Ein sehr großer Teil der bisher festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist bereits umgesetzt. In Teilbereichen wurden aufgrund der neuen Bestandsaufnahme aktualisierte Maßnahmenziele für betroffene Flächen festgesetzt.

Die Bilanzierung für verloren gehende Knicks zeigt, dass durch die geplanten Knickneuanlagen im Geltungsbereich und auf externen Flächen ein hinreichender Ausgleich sichergestellt werden kann. Bei den Feldgehölzen verbleibt ein Defizit, welches auf planexternen Ausgleichsflächen kompensiert werden kann. Zum Brutvogelschutz wird der zu entnehmende Gehölzbestand gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) im vorgegebenen Zeitraum (Oktober bis Februar) beseitigt. In Schleswig-Holstein kommen nur vier sehr seltene Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie vor. Diese Pflanzenarten benötigen sehr spezielle Standorte und können gemäß Gutachten hier nicht vorkommen.

Zum Schutzgut Tiere kommt die vorgenommene artenschutzrechtliche Prüfung zu dem Ergebnis, dass bei einer Verwirklichung der Planung es zum Eintreten von Verboten des § 44 Abs.1 BNatSchG kommt. Betroffen sind hier Lebensraumverluste von Vogelarten des Offenlandes - insbesondere Feldlerchen - sowie die Tötungen von Amphibien. Damit würde zur Verwirklichung des Vorhabens voraussichtlich eine Ausnahme nach § 45 Abs.7 BNatSchG erforderlich. Das Gesetz sieht eine Ausnahme vor, wenn durch Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt werden kann, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten kontinuierlich erhalten bleiben. Entsprechend ihrer Zielsetzung werden diese Maßnahmen als CEF-Maßnahmen (Continuous Ecological Functionality) bezeichnet. Sie sind in der Regel zeitlich vorgezogen zu realisieren, um zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung wirksam sein zu können. Mit der Schaffung von 4,5 ha Extensivgrünland auf angrenzenden Ackerflächen westlich des Niederbüssauer Wegs (Pastorenkoppel) können die ökologischen Funktionen der betroffenen Vögel (hier Feldlerche) erhalten bleiben. Andere Arten können ebenfalls von diesen Maßnahmen profitieren. Weitere Vogelarten sind voraussichtlich weniger betroffen. Weitere Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da sie sehr spezielle Lebensraumsprüche haben (Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer, marine Lebensräume), die hier nicht erfüllt werden.

In Bezug auf das Tötungsrisiko von Amphibien durch vermehrten Verkehr auf der Oslostraße mit dem Biotopkomplex Saures Bruch werden geeignete Maßnahmen zum Schutz der dortigen Amphibienwanderungen vorgesehen. Die Verbesserung der Durchlassmöglichkeiten für Amphibien kann hier durch Leitsysteme und Querungshilfen gewährleistet werden.

#### 4.4 Schutzgut Klima und Luft

Durch die Entwicklung zusätzlicher Gewerbeflächen, verbunden mit einer Neuordnung der Verkehrsbeziehungen, ist mit einer generellen Zunahme der Verkehrsbelastung im Plangebiet zu rechnen. Von einer Erhöhung der Verkehrsmenge könnten potenziell insbesondere die Wohnnutzungen an der Kronsforder Landstraße und der Wasserfahrr durch eine Erhöhung der Luftschadstoffemissionen (Schadgase, Rußpartikel, Staub) betroffen sein. Ein im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstelltes Luftschadstoffgutachten kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass die einschlägigen Beurteilungswerte eingehalten werden.

Hinsichtlich einer möglichen Luftschadstoffbelastung ist zu berücksichtigen, dass die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Luftreinhaltung vorsehen müssen. Maßnahmen zum Schutz vor oder zur Minderung von Luftschadstoffemissionen und auch weitere Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

#### 4.5 Schutzgut Landschaftsbild

Mit der baulichen Entwicklung auch auf der westlichen Seite der Baltischen Allee wird eine grundlegende Veränderung des Landschaftsbildes einhergehen. Die landschaftliche Prägung des Gebietes wird durch stark baulich geprägte Strukturen mit einem hohen Versiegelungsgrad und großmaßstäblichen Gebäudekubaturen abgelöst. Diese Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes wurden bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorbereitet und bilanziert und die Kompensation durch entsprechende Minimierungs- und Ausgleichsfestsetzungen gesichert. Der Niederbüssauer Weg, der als historische Wegeachse zukünftig die Zäsur bilden wird zwischen Bebauung und offenem Landschaftsraum, erhält einen breiten Grünstreifen als Puffer zum Gewerbegebiet. Zur Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild tragen auch die Festsetzungen zur maximalen Bebauungshöhe von 27 m über Normalhöhennull in den Be-

reichen im Übergang zur Landschaft bei. Nur in zentralen Bereichen des Gewerbegebietes sind Bebauungshöhen bis max. 35 m zulässig. Darüber hinaus sind nur Fassadenmaterialien nicht reflektierende Fassadenmaterialien zulässig. Bei Umsetzung der geplanten Bepflanzungsmaßnahmen (Straßenbäume, Bepflanzungen der Gewerbegrundstücke und Stellplatzflächen mit Bäumen und Sträuchern, Knickneuanlagen mit Saumstreifen) sind keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

#### 4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im dem Bereich der bisher als Sonderbaufläche „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ festgesetzten Flächen wurden 2007 umfangreiche archäologische Beobachtungen und Grabungen durchgeführt, die zur Aufdeckung der bisher frühesten Siedlungsbefunde im Lübecker Bereich geführt haben. Diese Grabungen können als abgeschlossen gelten, die Flächen wurden damals baureif übergeben. Mit dem Niederbüssauer Weg grenzt im Nordwesten ein mit hoher Wahrscheinlichkeit in die Vorgeschichte zurückreichender Fernverkehrsweg an das Gebiet des Bebauungsplans an, der entlang der Hangkante des abfallenden Geländes zum Elbe-Lübeck-Kanal und damit entlang des alten Tals der Stecknitz verläuft. Wenn mit eventuellen Befunden sorgsam umgegangen wird, entsteht kein Kompensationsbedarf. Wenn mit eventuellen Befunden sorgsam umgegangen wird, entsteht kein Kompensationsbedarf.

#### 4.7 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungszusammenhänge und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Voraussichtlich treten keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auf.

### 5 **Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### 5.1 Verfahrensablauf

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss	06.07.2015, 18.07.2016
Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	29.03.2016, 26.07.2016
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	06.04.2016 bis 22.04.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)	18.03.2016 bis 08.04.2016
Abwägung und Auslegungsbeschluss	18.07.2016
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	03.08.2016 bis 02.09.2016
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)	27.07.2016 bis 02.09.2016
Abwägung und Satzungsbeschluss	24.11.2016
Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB)	22.07.2018

#### 5.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB)

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen wurden schwerpunktmäßig Anregungen und Bedenken bezüglich der geplanten verkehrlichen Öffnung der Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsfordter Landstraße über Oslostraße und Wasserfahrrad vorgebracht. Bedenken bestanden seitens der Anwohner in Bezug auf eine erhöhte Lärm- und Luftschadstoffbelastung aufgrund der neuen Querverbindung und grundsätzlich in Bezug auf die Notwendigkeit dieser neuen Verbindung. Diese Bedenken wurden im Rahmen verkehrlicher und schalltechnischer Untersuchungen sowie einer Luftschadstoffberechnung untersucht.

Die Öffnung hat zum Ziel, einerseits die Querverbindung Malmöstraße mit ihren Knotenpunkten zur Baltischen Allee und Kronsfordter Landstraße zu entlasten und andererseits den Weg zwischen dem Autobahnanschluss Genin Süd und den südlich der BAB 20 gelegenen Ortschaften zu verkürzen und damit die regionalen Wegeverbindungen zu optimieren. Unter Berücksichtigung der zu verzeichnenden Entwicklungen rund um das Gewerbegebiet Genin kommt die Ver-

kehrsstudie zu dem Schluss, dass die in der Verkehrsuntersuchung empfohlenen Ausbaumaßnahmen erforderlich sind. Eine alternative Verkehrsführung über die Novgorodstraße wurde geprüft. Nach Abwägung wurde der Verbindung über die Oslostraße der Vorzug gegeben. Die Verschlechterung der Immissionssituation der betrachteten Immissionsorte innerhalb und angrenzend an den Plangeltungsbereich wurde in der Abwägung zwischen der Bedeutung der Planung für die wirtschaftliche Entwicklung der Hansestadt Lübeck und der Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur als vertretbar angesehen, da die Auswirkungen durch Maßnahmen des baulichen Schallschutzes auf ein verträgliches Maß gemindert werden können.

Der Bebauungsplan trifft entsprechende Festsetzungen zum aktiven und passiven Schallschutz. Demnach ist für die Grundstücke an der Kronsfordter Landstraße passiver Lärmschutz durch Lärmpegelbereiche festgesetzt. Da sich die prognostizierten Pegel teilweise im Bereich der Gesundheitsgefährdung bewegen, wurden für eine Schallschutzwand erforderliche Flächen im Bebauungsplan festgesetzt. So kann erreicht werden, dass die Pegel auf ein Maß reduziert werden, bei dem keine Gesundheitsgefährdung mehr vorliegt.

Die Luftschadstoffberechnung in Bezug auf das prognostizierte Verkehrsaufkommen hat ergeben, dass im Ergebnis die Immissions-Jahresmittelwerte bei allen untersuchten Schadstoffen die vorgegebenen Grenzwerte deutlich unterschreiten. Maßnahmen zum Schutz vor oder zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen sind daher nicht erforderlich.

Neben dem Immissionsschutz gab es Anregungen zur Verbesserung und Sicherung der Wegeverbindungen durch das Plangebiet für Fußgänger und insbesondere Radfahrer. Dem wurde entsprochen durch die Sicherung und Ergänzung einer Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer. Sie führt vom Niederbüssauer Weg über eine Grünwegeverbindung, die die neue Planstraße quert, über die bestehende Verbindung entlang der Oslostraße. Ihre Fortführung findet sie in der Ergänzung des Weges entlang der Wasserfah und mündet an der Kronsfordter Landstraße in den dortigen begleitenden Fuß- und Radweg.

Eine Stellungnahme regt aus Sicherheitsgründen eine Querungsmöglichkeit in Form einer Fußgängerampel nahe der Wasserfah an. Die Anregung kann im Zuge des geplanten Ausbaus des Knotenpunkts Wasserfah – Kronsfordter Landstraße berücksichtigt werden.

Weiterhin wurde die Planung dahingehend konkretisiert, dass für den Ausbau eines normgerechten Geh- und Radwegs entlang der Wasserfah und entlang der Westseite der Kronsfordter Landstraße private Teilflächen für eine Erweiterung der Verkehrsflächen ergänzt werden und damit eine Fortsetzung und Sicherung der wichtigen Wegebeziehungen erfolgt.

Der Wunsch nach einer zusätzlichen Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Niederbüssauer Weg in Höhe Novgorodstraße konnte aufgrund eigentumsrechtlicher Belange nicht umgesetzt werden.

Für die Anregung im Rahmen des ÖPNV eine Buslinie durch die Planstraße zu führen wurde besteht nach Prüfung kein Bedarf. Über Haltestellen an der Baltischen Allee kann das Gebiet ausreichend versorgt werden.

### 5.3 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB)

Während der Behördenbeteiligung wurde auf die Notwendigkeit eines durchgängig 15 m breiten Gehölzstreifens mit der Funktion der optischen Abschirmung zum Niederbüssauer Weg hingewiesen. Der Grünstreifen östlich des Niederbüssauer Wegs wurde auf insgesamt 11 m (3 m Knick, 5 m Saumstreifen, 3 m Pflanzstreifen) erweitert. Das Landschaftsbild in Bezug auf die sehr alte Wegeverbindung wird erhalten. Die Baugrenze des Gewerbegebiets hält einen Abstand von 18 m zum Niederbüssauer Weg ein. Damit wird ein angemessener und ausreichender Abstand zum Niederbüssauer Weg gewahrt. Der breite Grünstreifen dient auch dazu, die bestehende Hauptluftleitbahn, die die Innenstadt bei bestimmten Wetterlagen mit Frischluft aus Kaltluftentstehungsgebieten versorgt, möglichst wenig zu beeinträchtigen. Die Bebauungshöhen wurden im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht in weiten Teilen von 35 m auf 27 m üNN reduziert, um das Landschaftsbild und die Hauptluftleitbahnen möglichst wenig zu beeinträchtigen. Aufgrund der getroffenen Festsetzungen zu Bebauungshöhen werden Konflikte mit bestehenden Richtfunkstrecken ausgeschlossen.

Sämtliche Eingriffe, insbesondere die Beseitigung von Knicks wurden im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz als Teil des Umweltberichtes aufgeführt und im Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die Anregungen für eine verbesserte Querungshilfe für Amphibien im Bereich der Oslostraße wurden berücksichtigt. Es werden umfangreiche Ausgleichsflächen festgesetzt, um die Bedürfnisse potenziell betroffener Arten wie Feldlerche oder Wachtelkönig als Vertreter der Offenlandvögel auszugleichen.

Die anbaufreien Zonen nach Bundesfernstraßen- sowie Straßen- und Wegegesetze (StrWG) wurden in der Planung berücksichtigt und nachrichtlich in den Plan übernommen. In Bezug auf den Immissionsschutz wurde das Gewerbegebiet durch teilgebietsbezogene Lärmemissionskontingente gegliedert. Im Hinblick auf Verkehrslärm wurden Lärmpegelbereiche sowie umfangreiche Festsetzungen zu aktivem und passiven Lärmschutz getroffen und Anspruchsberechtigungen geprüft. Für erforderliche zusätzliche Haltestellen des ÖPNV wurden ausreichend Nebenflächen innerhalb der Verkehrsflächen berücksichtigt.

In Bezug auf den Überflutungsschutz wurde ein Regenwasserbewirtschaftungskonzept erstellt, welches die örtliche Versickerungsfähigkeit berücksichtigt, Notwasserwege festsetzt und auf die zulässigen Abflussmengen hinweist.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen der Tierwelt durch Lichtemissionen wurden im Bebauungsplan entsprechende Hinweise formuliert. Für eine bessere Durchgrünung des Gewerbegebietes wurden u.a. Baumpflanzungen im Straßenraum festgesetzt. Der Forderung nach einem höheren Maß an Dachbegrünung konnte nach Abwägung nicht gefolgt werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichen im Gewerbegebiet große Grundstücke mit weit gefassten überbaubaren Grundstücksflächen. So sind Hallenkonstruktionen möglich, bei denen der Investitionsmehraufwand für einen größeren Anteil an Dachbegrünung als 20 % unverhältnismäßig steigt.

Die notwendigen Geh-Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der verschiedenen Ver- und Entsorgungsunternehmen wurden in den Plan mit aufgenommen.

Der Hinweistext zu den Betrieben der Bahnanlagen und deren Zuständigkeiten wurde ebenfalls konkretisiert und u.a. durch Hinweise zu tieffrequenten Geräuschen ergänzt.

Da keine Kampfmittel auszuschließen sind wurde gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein ein entsprechender Hinweis im „Teil B - Text“ mit aufgenommen.

Hinsichtlich der Möglichkeit archäologischer Funde, insbesondere im Bereich des Niederbüssauer Wegs, sind Mitarbeiter des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege zu beteiligen.

## **6 Prüfung von Planungsalternativen**

### **6.1 Alternativenprüfung zur Ansiedlung der Nutzung**

Das Gewerbegebiet Genin Süd verfügt über eine sehr gute überregionale Anbindung an die Autobahnen BAB 20 und im weiteren Verlauf an die BAB 1. Die Flächen im Plangebiet bieten die Möglichkeit, auch größere zusammenhängende Gewerbegrundstücke zu entwickeln. Eine entsprechende Nachfrage besteht. Auf den bisher als Sonderbaufläche Einzelhandel dargestellten Flächen wurden bisher keine Bauvorhaben realisiert. An den Sonderstandorten für Einzelhandel in Dänischburg und Herrenholz hat eine verstärkte Entwicklung stattgefunden. Ein Bedarf für die Entwicklung eines weiteren Einzelhandelsstandorts im Bereich Genin besteht nicht. Planungsziel der Hansestadt Lübeck ist es deshalb, aufbauend auf dem aktuellen Gewerbeflächenentwicklungskonzept (2012), das Plangebiet als klassisches Gewerbegebiet zu entwickeln. Alternativ wäre die Entwicklung bisher noch nicht planungsrechtlich belegter Flächen gemäß der Stadtentwicklungskonzepte („Lübeck 2030“, Gewerbeflächenentwicklungskonzept, etc.) möglich gewesen.

Im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Stadtentwicklung wurde unter Berücksichtigung der guten überregionalen Verkehrsanbindung der Überplanung an diesem Standort der Vorzug gegeben.

## 6.2 Alternativenprüfung zum Konzept der äußeren und inneren Erschließung

Bei der Prüfung der Konzepte zur inneren und äußeren Erschließung des Gewerbegebietes wurde deutlich, dass durch die Ansiedlung z.T. großer verkehrserzeugender Unternehmen in den vergangenen Jahren mehrere Verkehrsknotenpunkte in ihrer Leistungsfähigkeit bereits im Bestand überlastet sind.

Die Verkehrserzeugung der bereits ansässigen Betriebe zusammen mit den in diesem Verfahren geplanten Ansiedlungen wurde gutachtlich prognostiziert. Im Ergebnis kann das Erschließungssystem im Bestand die Verkehre nicht störungsfrei abwickeln. Daher ist es Ziel der Planung, eine Verbesserung der Verkehrsführung und -anbindung im Bereich Genin Süd vorzubereiten, um die äußere Erschließung des Gewerbegebietes zu verbessern.

Eine verkehrstechnische Umsetzung für die künftige Entwicklung des Gewerbebestandes Genin kann in erster Linie durch eine verbesserte oder zusätzliche Querverbindung zwischen den Straßen Baltische Allee und Kronsforders Landstraße erreicht werden.

Im Rahmen der Prüfung möglicher Planungsalternativen wurden folgende vier Alternativen betrachtet:

### Verbesserung der bestehenden Querverbindung Malmöstraße

Die Querverbindung Malmöstraße kann nur bei Verbesserung des stärker überlasteten Knotenpunktes Baltische / Allee Malmöstraße ertüchtigt werden. Trotz optimierter Signaltechnik besteht aufgrund der Überlastung zu Verkehrsspitzenzeiten eine Rückstaugefahr bis zur BAB 20. Eine Verbesserung kann nur Erweiterung der Geniner Straße ab dem Knotenpunkt Malmöstraße in nördlicher Richtung um eine Fahrspur erreicht werden. Der Knotenpunkt liegt eingebettet zwischen zwei Eisenbahnlinien, die jeweils über Brückenbauwerke gequert werden. Eine zusätzliche Fahrspur ist innerhalb des bestehenden Brückenbauwerkes nicht realisierbar. Eine entsprechende Infrastrukturmaßnahme mit Erweiterung des Brückenbauwerkes ist in der örtlichen Gegebenheit kaum abbildbar. Die Malmöstraße bietet damit keine Optionen für eine leistungsfähigere Querverbindung.

### Reaktivierung Querverbindung ehemaliger Kapitelsdörfer Kirchweg

Geprüft wurde als Alternative, ob eine zusätzliche Querverbindung im Verlauf des ehemaligen Kapitelsdörfer Kirchweges geschaffen werden kann. Wesentliche Teile des ehemaligen Kapitelsdörfer Kirchweges zwischen Revalstraße und Stockholmrings wurden vor einigen Jahren an ein großes örtliches Unternehmen im Rahmen der Standorterweiterung veräußert. Der Gewerbebetrieb verfügt über eigene Flächen nördlich und südlich des Kapitelsdörfer Kirchweges und benötigt die ehem. Verkehrsflächen zur besseren Vernetzung und Organisation der Betriebsbereiche. Die Schaffung einer Querverbindung Kapitelsdörfer Kirchweg ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit nicht möglich.

### Schaffung einer Querverbindung durch Verlängerung Novgorodstraße

In der Verlängerung der von der Baltischen Allee abgehenden Novgorodstraße gibt es eine bestehende Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer, durch die feuchte Niederung des Biotopkomplexes „Saures Bruch“. Sie trifft nördlich einer straßenbegleitenden Wohnbebauung auf die Kronsforders Landstraße. Bei Schaffung einer Querverbindung durch Verlängerung der Novgorodstraße müssten, neben der notwendigen Überplanung bestehender Gewerbeflächen, die als Ausgleichsflächen festgesetzten Bereiche des „Sauren Bruchs“ an zentraler Stelle durch die Verkehrsverbindung durchschnitten werden. Das „Saure Bruch“ ist ein Biotopkomplex mit verschiedenen u.a. geschützten Biotoptypen wie z.B. Feuchtwiesen, Röhricht, Feuchtgebüschen, Kleingewässern und Knicks. Die hier betroffenen Flächen sind dem B-Plan 17.57.00 - Genin Süd TB II - (2000) als Ausgleichsflächen zugeordnet und dienen außerdem als lokales Kaltluftentstehungsgebiet. Sie nehmen zudem eine wichtige Funktion als Trittstein im Biotopverbundsystem zwischen der Niederung des Elbe-Lübeck-Kanals westlich des Plangebietes und dem Landschaftsschutzgebiet „Ringstedtenhof“, welches direkt östlich an die Kronsforders Landstraße anschließt, ein. Darüber hinaus befindet sich südlich angrenzend an einen dann

neu zu schaffenden Knotenpunkt mit der Kronsforder Landstraße eine vergleichbare straßenbegleitende Wohnbebauung wie die durch die aktuelle Planung betroffene Wohnbebauung südlich der Wasserfahrr. Die Anwohner würden durch Verkehrslärm ähnlich zusätzlich belastet. Ergänzend müsste hier überwiegend eine neue Straßenverbindung geschaffen werden; dies hätte deutlich höhere Kosten im Rahmen der Straßenbaumaßnahme zur Folge. Aus den dargelegten Gründen wurde diese Planungsalternative nicht gewählt.

#### Querverbindung durch Öffnung der Stichstraßen Oslostraße und Wasserfahrr

Bei Prüfung der Öffnung der Stichstraßen Oslostraße und Wasserfahrr handelt es sich um Flächen, die bereits im Bestand der inneren Erschließung des Gewerbegebietes Genin Süd dienen. Die erforderlichen Flächen zum Umbau des Knotenpunktes Baltische Allee / Oslostraße befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck. Die Flächen zur punktuell notwendigen Erweiterung des Straßenquerschnittes und des Umbaus des Knotenpunktes Kronsforder Landstraße / Wasserfahrr befinden sich größtenteils in städtischem Eigentum. Die erforderlichen privaten Gewerblichen Flächen liegen in weiten Teilen brach und können durch Ankauf erworben werden. Die Öffnung der Sackgassenlage bietet eine deutliche Zunahme der Belastung durch Verkehrslärm für die angrenzende Wohnbebauung an der Kronsforder Landstraße. Die Belastung ist vergleichbar mit der Belastung bei einer alternativen Querverbindung durch Verlängerung der Novgorodstraße. Allerdings besteht bei Umsetzung der Planung bei dieser Alternative die kürzeste Verbindung zwischen dem Autobahnanschluss Lübeck Genin und den Flächen für gewerbliche Entwicklung in der prioritären Kategorie des Konzeptes Lübeck 2030. Auch die Ziel- und Quellverkehre zum Autobahnanschluss, die aus den südlich der BAB 20 gelegenen Dorflagen und Ortschaften bestehen, finden in dieser Querverbindung die größtmögliche Optimierung zur bestehenden Verbindung über die Malmöstraße. Durch die bereits in weiten Teilen bestehenden Verkehrsanlagen sind die erforderlichen Straßenbaumaßnahmen deutlich kostengünstiger als bei der alternativen Querverbindung durch Verlängerung der Novgorodstraße.

Aus der dargelegten Alternativenprüfung wird deutlich, dass die ersten beiden geprüften Alternativen „Verbesserung der Malmöstraße“ und „Reaktivierung Kapitelsdörfer Kirchweg“ nicht umsetzbar sind. Bei der Prüfung der Varianten Verlängerung der Novgorodstraße und Öffnung der Stichstraßen Oslostraße / Wasserfahrr wurde in der Abwägung aufgrund der oben dargelegten Punkte der Öffnung der Straßenverbindung Oslostraße / Wasserfahrr der Vorzug gegeben. Im Ergebnis ist sie aus Sicht der Planung die geeignetste Planungsalternative zur Verbesserung der äußeren und inneren Erschließung des Gewerbegebietes Genin und wurde als Planungsziel gewählt. Im Ergebnis soll die Sackgassenlage der Verkehrswege Oslostraße / Wasserfahrr aufgehoben und eine zusätzliche Querverbindung zwischen Baltischer Allee und Kronsforder Lanstraße geschaffen werden.

Hansestadt Lübeck, 20.07.2018

Fachbereich 5, Planen und Bauen  
Bereich 5.610, Stadtplanung und Bauordnung  
Abteilung 5.610.2, Städtebauliche Projekte / Bebauungsplanung