

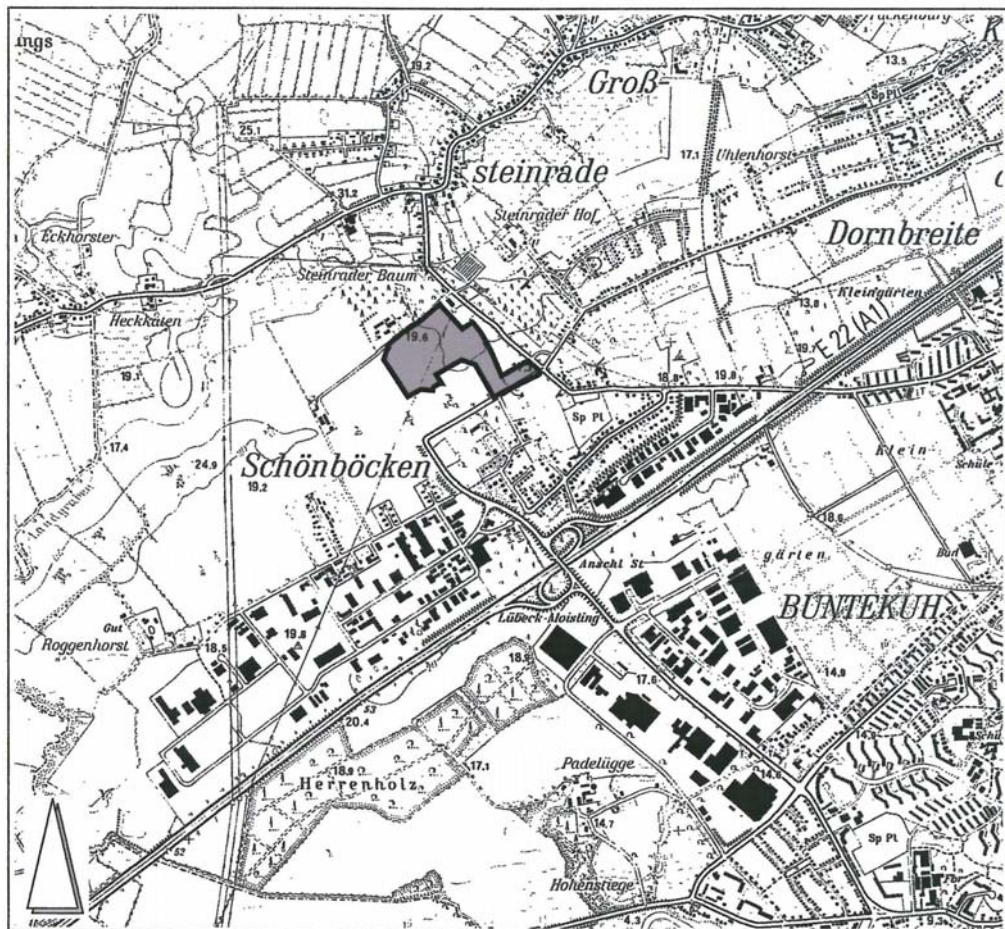
## BEGRÜNDUNG

(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan Nr. 23.12.01 – Steinrader Damm / Hahnenkamp

1. Änderung, Teilbereich 1

mit Umweltbericht



Übersichtsplan ohne Maßstab

## Inhalt

<b>1 Städtebauliche Vergleichswerte</b>	<b>4</b>
1.1 Flächenwerte	4
1.2 Gebäude	4
1.3 Stellplätze	4
<b>2 Plangebiet</b>	<b>4</b>
<b>3 Städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
3.2 Bisherige Festsetzungen	6
3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen	6
<b>4 Planungsgrundsätze</b>	<b>6</b>
4.1 Ziel und Zweck der Planung, Standortauswahl	6
<b>5 Inhalt der Planung</b>	<b>11</b>
5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	11
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen	11
5.1.3 Bauweise	12
5.2 Gestaltung	12
5.3 Verkehrliche Erschließung	13
5.4 Parkplätze, Stellplätze und Garagen	13
5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	13
5.5.1 Entwässerung	13
5.5.2 Versorgung	14
5.6 Umweltschutz / -bericht	14
5.6.1 Einleitung	14
5.6.1.1 Kurzübersicht	15
5.6.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans	15
5.6.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und –planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	16
5.6.1.3.1 Fachgesetze	16
5.6.1.3.2 Fachpläne	17
5.6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
5.6.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands	17
5.6.2.1.1 Schutzgut Mensch	17
5.6.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	18
5.6.2.1.3 Schutzgut Klima, Luft	18
5.6.2.1.4 Schutzgut Landschaft	19
5.6.2.1.5 Schutzgut Boden	19
5.6.2.1.6 Schutzgut Wasser	19
5.6.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter	20
5.6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	20

5.6.2.2.1 Schutzgut Mensch	20
5.6.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen	20
5.6.2.2.3 Schutzgut Klima, Luft	22
5.6.2.2.4 Schutzgut Landschaft	22
5.6.2.2.5 Schutzgut Boden	22
5.6.2.2.6 Schutzgut Wasser	23
5.6.2.2.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
5.6.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
5.6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	23
5.6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	24
5.6.2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen	24
5.6.2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	25
5.6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	27
5.6.2.5.1 Standortalternativen (siehe auch Ziffer 4.1 der Begründung)	27
5.6.2.5.2 Planungsalternativen im B-Plan-Gebiet)	27
5.6.3 Zusätzliche Angaben	28
5.6.3.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen	28
5.6.3.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	29
5.6.3.3 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)	29
5.6.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	29
<b>6 Kosten und Finanzierung</b>	<b>30</b>
<b>7 Übersichtsplan</b>	<b>32</b>

## 1 Städtebauliche Vergleichswerte

### 1.1 Flächenwerte

<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>10,52 ha</b>
davon SO-Gebiet	5,80 ha
davon Verkehrsflächen	0,27 ha
davon Flächen für Versorgungsanlagen	0,12 ha
davon private Grünflächen	3,02 ha
davon öffentliche Grünflächen	0,86 ha
davon Flächen für die Wasserwirtschaft	0,45 ha

### 1.2 Gebäude

Im SO-Gebiet sind Gewerbebetriebe mit der Nutzung „Holzhandel/Baumarkt“ zulässig. Auf Grund des hohen Flächenbedarfs für die Lagerhaltung in Hallen und im Freien ist eine GRZ von 0,7 festgesetzt. Bei einer Baugebietsfläche von ca. 5,80 ha ergibt sich eine mögliche Überbauung mit Gebäuden von ca. 4,06 ha.

Im überwiegenden Teil des Baugebietes sind Gebäudehöhen von ca. 10 m Höhe, im Nordosten ein Hochregallager bis zu einer Höhe von 22 m zulässig.

### 1.3 Stellplätze

Im Plangeltungsbereich werden bei Ausnutzung der maximal zulässigen Einzelhandels-Verkaufsfläche

- bei 2.300 m<sup>2</sup> VK 115 Stellplätze
  - bei 6.300 m<sup>2</sup> VK 325 Stellplätze
- für Kunden bereitgestellt.

## 2 Plangebiet

Der Bebauungsplan Nr. 23.12.01 Steinrader Damm/Hahnenkamp, 1. Änderung, überplant Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 23.12.00 (Ursprungsplan).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 23.12.01, 1. Änderung, Teilbereich 1 befindet sich westlich der Hauptverkehrsstraße 'Steinrader Damm', nördlich des Bernsteinreherweges und der Hauptverkehrsstraße Hofland, südlich des Pflegeheimes am Hahnenkamp und östlich der Trasse der geplanten K13. Er umfasst die Flurstücke 56, 89, 90, 91, 93, 94, 96, 97, 99 (teilw.), 112 (teilw.), 163/2 (teilw.), 5/6 (teilw.) der Flur 3 in der Gemarkung Schönböcken.

An den Geltungsbereich grenzen:

- östlich die Verkehrsfläche des Steinrader Dammes (Kreisstraße 5) und landwirtschaftliche Flächen sowie ein gewerblicher Betrieb,
- nördlich das Pflegeheim am Hahnenkamp und landwirtschaftliche Flächen,

- westlich die geplante Trasse der K13, heute Gras- und Staudenfluren mit Gehölzen,
- südlich Gewerbeflächen am Bernsteindreherweg sowie die Hauptverkehrsstraße Hofland.

Der Plangeltungsbereich ist so gewählt, dass auch Ausgleichsflächen innerhalb seiner Grenzen liegen, die in anderen Bebauungsplänen der Hansestadt Lübeck und im Planfeststellungsbeschluss zur Nordtangente Lübeck festgesetzt wurden. Einige dieser Flächen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 23.12.00 noch als landwirtschaftliche Flächen festgesetzt.

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstücke 76/5 und 93/5 westlich des Steinrader Dammes, die im Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 23.12.01 noch Teil des Plangeltungsbereiches waren, bleiben auch zukünftig landwirtschaftlich genutzte Flächen. Eine weitere Einbeziehung dieser Flächen in den Plangeltungsbereich ist daher nicht erforderlich. Infolgedessen wird die Grenze des Plangeltungsbereiches hier an die westlichen Grenzen dieser beiden Flurstücke verlegt.

### **3 Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Stadtrand und ist Teil des Gewerbegebietes „Roggenhorst“, das in den letzten Jahren kontinuierlich erweitert und verdichtet wurde. Auf Grund der guten Anbindung an die A 1 und die A 20 ist es ein gefragter Standort für Gewerbebetriebe.

Bei der Aufstellung des B-Planes 23.12.00 wurde das Baugebiet bewusst nicht bis an den Hahnenkamp herangeführt, um eine Vernetzung aus der Landgrabenniederung am Pflegeheim vorbei gen Südosten in Richtung Dornbreite zu gewährleisten. Gleichzeitig sollte die natürliche Bewaldung eine Eingrünung des Gewerbegebietes Bernsteindreherweg gewährleisten.

Die südlich des Plangeltungsbereiches gelegenen Gewerbegebietsflächen östlich und westlich des Bernsteindreherweges sind bis auf ein Grundstück mit einer eher kleinteiligen gewerblichen Nutzung bereits vollständig bebaut. Die Grundstücksgrößen liegen hier zwischen rd. 700 m<sup>2</sup> und rd. 5.000 m<sup>2</sup>. Die nördlich des Bernsteindreherweges gelegene Fläche im festgesetzten Gewerbegebiet des Ursprungsplanes ist zurzeit noch unbebaut.

Der Bernsteindreherweg ist mit einer Vielzahl von Bäumen begrünt. Nach Süden, Osten und Norden sind die im Ursprungsplan festgesetzten Gewerbeflächen mit bis zu 10 m breiten Gehölzpflanzungen eingegrünt.

An der Westgrenze außerhalb des B-Plan-Gebietes befindet sich die planfestgestellte Trasse der K13. Die im Osten am Steinrader Damm und am Hofland befindliche Sukzessionsfläche weist ebenfalls schon größere Gehölzbestände auf und ist eine Ausgleichsfläche für den B-Plan Nr. 24.06.00 „Trave-Kaserne“.

Die Sukzessionsflächen südlich des Hahnenkamps sind in größeren Flächen schon mit Jungwald bestockt und in weiten Teilen mit Ausgleichsfunktionen von Bauvorhaben innerhalb der Hansestadt Lübeck belegt.

Weitere Aussagen zur vorhandenen Naturlandschaft sind im Umweltbericht und insbesondere im Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft enthalten.

### **3.2 Bisherige Festsetzungen**

Im Bebauungsplan Nr. 23.12.00 sind im Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Ursprungsplanes folgende Festsetzungen getroffen (Auswahl):

- Gewerbegebiet mit Einzelhandelsbetrieben bis 500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in einem 30 m breiten Streifen östlich und nördlich des Gewerbegebietes,
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,
- Flächen für die Landwirtschaft.

Weiterhin wurden folgende Festsetzungen getroffen:

- GRZ 0,7 mit zulässiger Überschreitung bis 0,8,
- abweichende Bauweise: Gebäudelängen > 50 m zulässig,
- max. Firsthöhe 29,0 m üNN,
- Begrenzung der Lärmemission auf einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von max. 45/60 dB(A)/m<sup>2</sup>.

Die jetzigen Festsetzungen treten an die Stelle der bisherigen.

### **3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechen teilweise nicht mehr 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 80. Änderung, z.Z. Entwurf).

Der Landschaftsplan aus 2008 enthält grundsätzlich keine Darstellungen zu vorhandenen Bauflächen und damit auch keine Darstellungen für das rechtskräftige Gewerbegebiet. Er stellt einzelne Flächen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes als 'Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb / außerhalb des Stadtgebietes' dar. Ein Teil dieser Ausgleichsflächen wird im Bebauungsplan Nr. 23.12.01 mit den erforderlichen Maßnahmen festgesetzt. Die übrigen im Landschaftsplan dargestellten Ausgleichsflächen werden überplant und müssen an anderer Stelle im Stadtgebiet wieder hergestellt werden.

## **4 Planungsgrundsätze**

### **4.1 Ziel und Zweck der Planung, Standortauswahl**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.12.00 soll es einem größeren Lübecker Holzhandelsbetrieb ermöglicht werden, seinen Betrieb an den Bernsteindreherweg zu verlagern. Hierfür werden sowohl die im B-Plan Nr. 23.12.00 bereits als Gewerbefläche festgesetzte, aber noch nicht bebaute Fläche nördlich des Bernsteindreherweges als auch weitere Flächen bis zur Straße 'Hahnenkamp' benötigt. Durch die Verlagerung aus dem Stadtteil St. Lorenz Nord an den Rand des Gewerbegebietes 'Roggenhorst' ist es dem Betrieb möglich, sich am Standort Lübeck zu vergrößern und dadurch auch die Betriebsabläufe zu modernisieren.

Im Zuge der Verhandlungen zwischen der Hansestadt Lübeck/KWL und dem Investor wurden verschiedene Standorte geprüft. Die Kriterien seitens der Hansestadt Lübeck waren:

- es sollen möglichst erschlossene, städtische Flächen verkauft werden,
- die Bebauungspläne sollen die notwendige Bebauung zulassen,
- es soll ein üblicher Grundstückspreis erzielt werden.

Hinzu traten die Anforderungen des Investors:

- der Baubeginn soll spätestens im Sommer 2008 möglich sein,
- die Grundstücksfläche muss mindestens eine Fläche von 5 ha aufweisen,
- sie muss im Norden oder Nordwesten Lübecks liegen, da sich das Kunden-Einzugsgebiet in der Nord-/Westregion Lübecks befindet,
- das Grundstück muss an einer Hauptverkehrsstraße gelegen sein,
- der Bau eines Hochregallagers mit einer Höhe von 20 – 25 m muss möglich sein.

Wie aus der folgenden Tabelle, in der nur die größeren verfügbaren Gewerbeflächen dargestellt sind, ersichtlich ist, weist kein Standort alle geforderten Voraussetzungen auf. Nachdem eine grundsätzliche Einigung über den m<sup>2</sup>-Kaufpreis und weitere Randbedingungen im Falle eines Grundstückserwerbs durch den Investor erzielt wurde, entschieden sich beide Parteien in Abstimmung mit den zuständigen Stellen in der Stadtverwaltung und in Absprache mit der städtischen Politik, für den Standort Steinrader Damm/Hahnenkamp Bauleitpläne aufzustellen, um die Umsiedlung eines Lübecker Betriebes an den genannten Standort zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan besteht aus zwei Teilbereichen. Die Teilung ist erforderlich, damit das betroffene Unternehmen zügig am neuen Standort siedeln kann.

Für den Teilbereich II besteht noch Abstimmungsbedarf und das Ergebnis der gerichtlichen Überprüfung der Planfeststellung der K 13 ist abzuwarten.

Die Westgrenze des Teilbereiches 1 verläuft vor der geplanten Trasse der K13 ohne eine Anbindung an die Kreisstraße. Die Erschließung erfolgt allein über den Bernsteindreherweg. Zur Vermeidung größerer Verkehrsprobleme wird die Einzelhandelsverkaufsfläche für den Teilbereich 1 auf max. 2.300 m<sup>2</sup> begrenzt (vgl. Ziffer 11 der textlichen Festsetzungen).

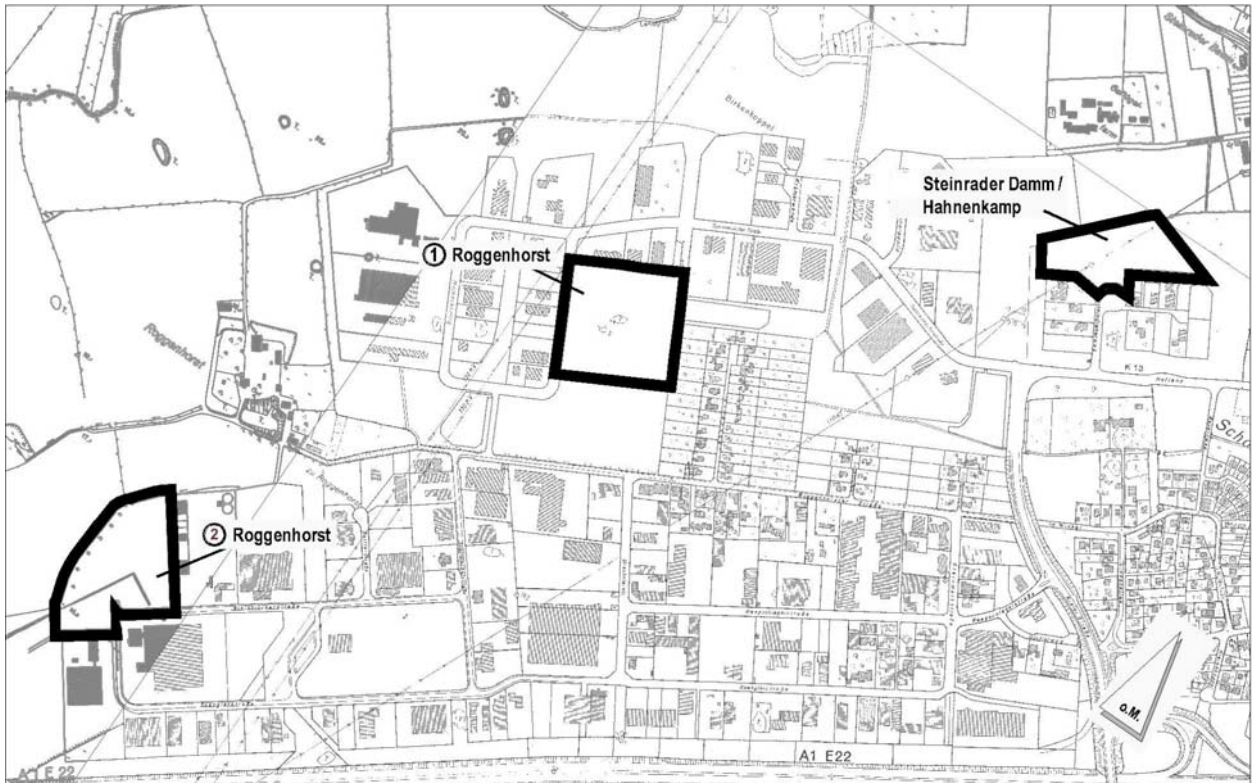
Der Teilbereich 2 wird weitergeführt, wenn das ausstehende Gerichtsurteil gefällt und die K13 gebaut wurde. Erst mit der hergestellten Zufahrt zur K13 darf die max. zulässige Einzelhandelsverkaufsfläche von 6.300 m<sup>2</sup> genutzt werden. Nur mit der Teilung des B-Planes ist es möglich, die fristgerechte Umsiedlung der Holzhandlung in das Sondergebiet zu gewährleisten.

**Tab. 1: Standortvergleich**

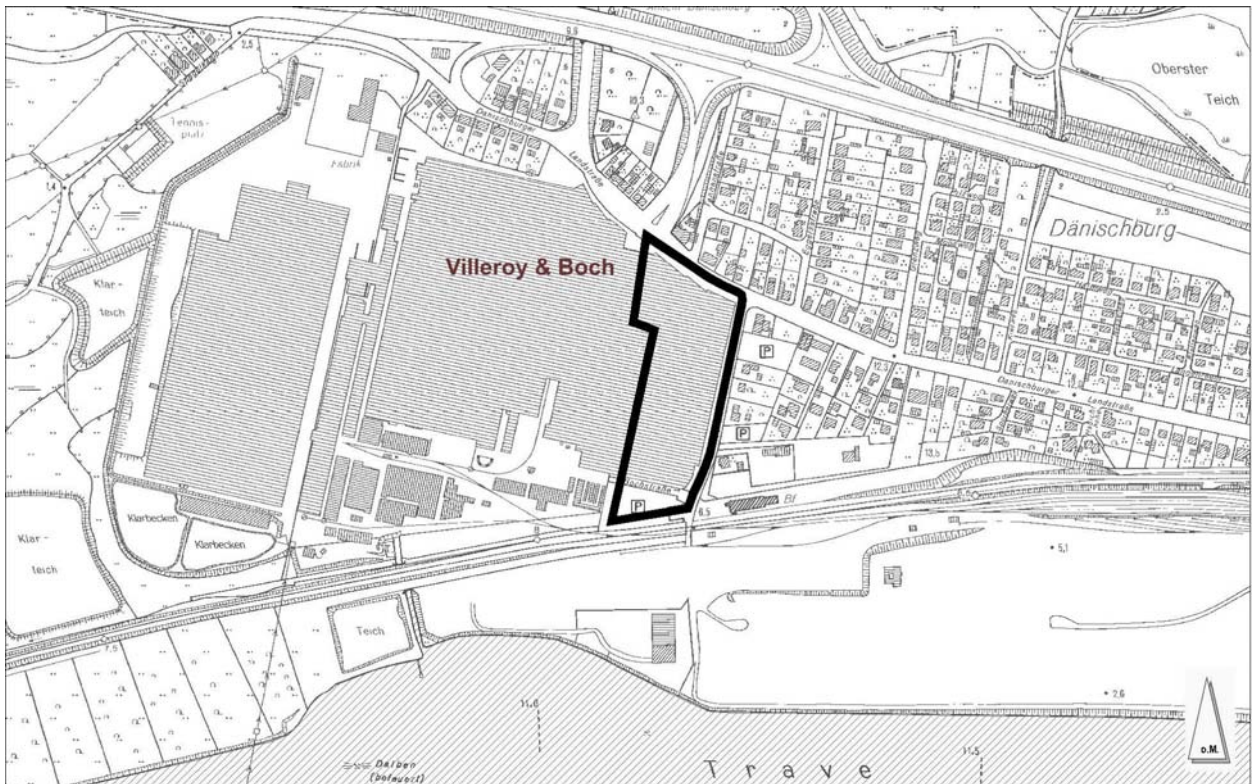
Standorte Kriterien	Roggenhorst 1	Roggenhorst 2	Genin Süd, Novgorodstraße	Dänischburg V&B	Skandinavienkai	Steinrader Damm/ Hahnenkamp
schnelle Verfügbar- keit	!	+	+	!	+	+
Fläche mind. 5 ha	ca. 3,7 ha	ca. 3,2 ha, Erwei- terung möglich	ca. 3,5 ha, Erwei- terung möglich	ca. 2,7 ha	ca. 4,5 ha	ca. 2,4 ha, Erwei- terung möglich
Lage im Nor- den/Nordwesten Lübecks	+	+	--	+	-	+
Lage an Hauptver- kehrsstraße	-	--	-	+	+	+ nach Bau K13
Hochregallager zu- lässig	-	-	-	-	-	-

- ! Einigung mit Privateigentümer erforderlich
- + positive Einschätzung
- negative Einschätzung
- sehr negative Einschätzung

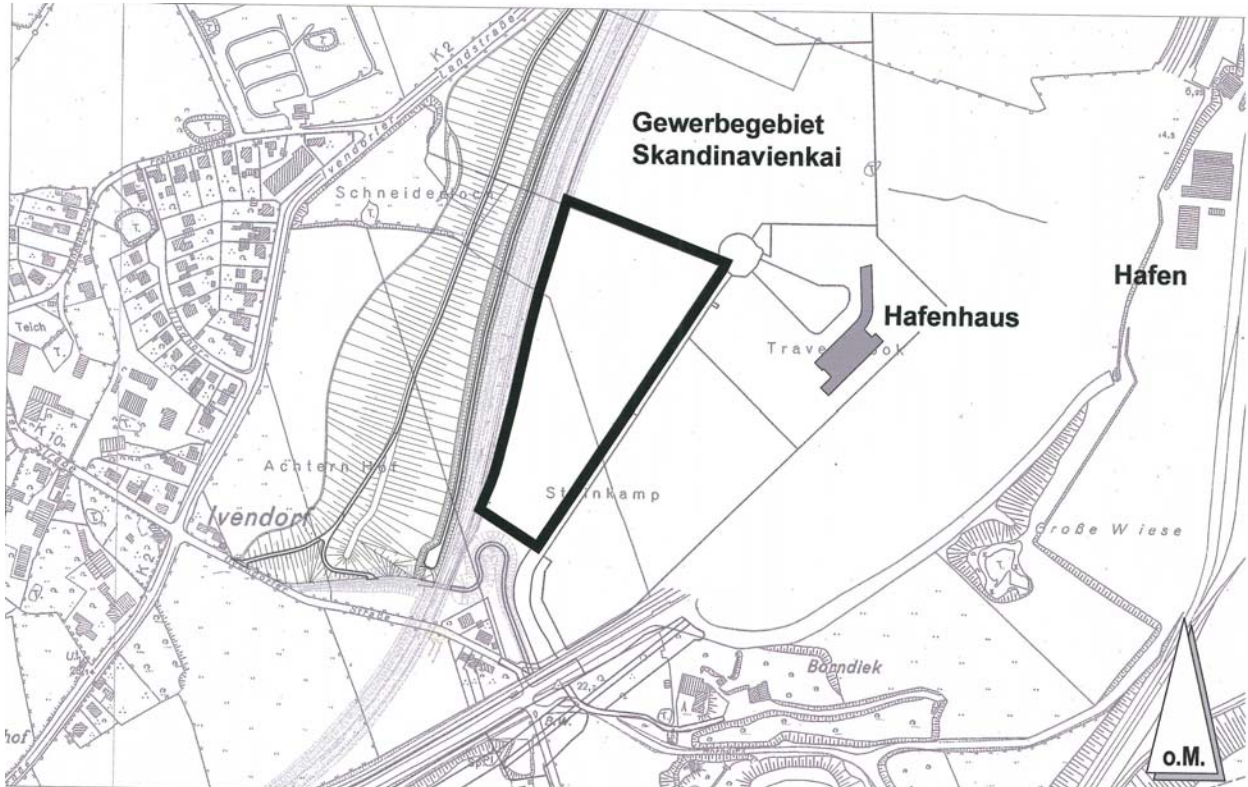




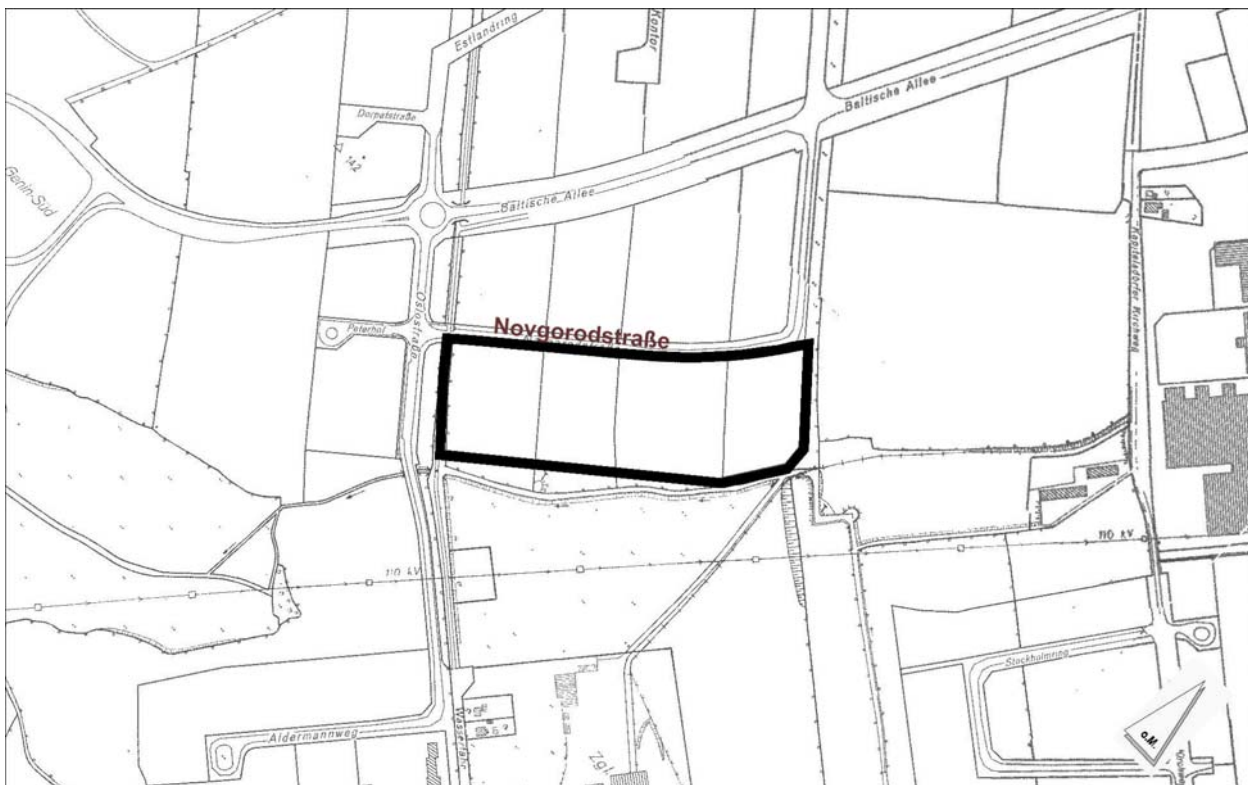
**Gewerbegebiet Roggenhorst**



**Gewerbegebiet Dänischburg**



**Gewerbegebiet Skandinavienkai**



**Gewerbegebiet Genin-Süd**

## **5 Inhalt der Planung**

### **5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung**

Abweichend von den Festsetzungen im übrigen Teil des Gewerbegebietes Roggenhorst wird hier ein Sondergebiet festgesetzt. Dies ergibt sich zwingend aus der vergleichsweise größeren Fläche für den Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von maximal 6.300 m<sup>2</sup>.

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangeltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung mit 'Sondergebiet Holzhandel / Bau- markt' festgesetzt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- einen Großhandel für Schnitthölzer und hölzernen Bauelementen an Wiederverkäufer und
- einen Baumarkt für Endverbraucher mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Die Festsetzung von maximal 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente innerhalb der insgesamt maximal zulässigen 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verhindert die Etablierung einer ernsthaften Konkurrenz zum Einzelhandel in der Lübecker Innenstadt auf der 'Grünen Wiese'.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,7 festgesetzt. Auf Grund der flächenintensiven Nutzung durch ein Hochregallager mit den dazugehörigen Rangierflächen, durch die erforderlichen Stellplätze für große Lkw und für Kunden sowie durch den Bedarf an Außenlagerflächen ist eine Ausnutzung der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten GRZ von 0,8 für die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten baulichen Anlagen möglich.

Auch für das bestehende kleinteilige Gewerbe am Bernsteindreherweg ist im Ursprungsplan bereits eine Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,7 um 0,1 auf 0,8 zulässig.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der vorgesehenen Nutzung:

- Lagerhallen, in der Regel auch Hochregallager, besitzen keine Zwischendecken, die den schnellen Warentransport im Gebäude beschränken würden. Aus diesem Grunde wird für den überwiegenden Teil eine eingeschossige Bebauung vorgesehen.
- Da die Lage von mehrgeschossigen Gebäuden erst zu einem späteren Zeitpunkt, zum überwiegenden Teil erst nach der Rechtskraft des B-Planes festgelegt werden kann, werden über die textlichen Festsetzungen zusätzliche Möglichkeiten für die Ausnutzung des Baugebietes formuliert. So erhalten die Nutzer die Möglichkeit, das Gesamtprojekt je nach Bedarf in mehreren Bauabschnitten umzusetzen.

Die zulässige Verkaufsfläche für nicht-zentrenrelevante Sortimente (z.B. Holz, Baustoffe, Fenster, Türen etc.) wird auf maximal 6.300 m<sup>2</sup> begrenzt; darin enthalten ist auch die zulässige Verkaufsfläche für ein eingeschränktes zentrenrelevantes Sortiment auf maximal 200 m<sup>2</sup>.

Durch die Festsetzung einer flächenmäßig begrenzten II-geschossigen Bauweise wird die Möglichkeit eröffnet, bestimmte Nutzungsbereiche flächensparend geschossweise anzuordnen.

Durch die Festsetzung einer „Einschränkenden Nutzungszulässigkeit für die SO-Nutzung gem. § 9 (2) BauGB“ soll sichergestellt werden, dass von den max. zulässigen 6.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein Anteil von 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erst nach Inbetriebnahme der K 13 und nach Herstellung einer Grundstückszufahrt von der K 13 auf das SO-Gebiet genehmigungsfähig ist. Damit

soll sichergestellt werden, dass die Verkehrsbelastung für das bestehende innerörtliche Straßennetz einschließlich des Bernsteinreherweges über den bereits bestehenden erheblichen Umfang hinaus nicht unzumutbar erhöht wird.

Der geplante 2. Bauabschnitt – Baumarkt mit ca. 4.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die damit verbundenen Kundenverkehre (ca. 2/3 der Gesamtbelastung) - sollen erst bei einer Inbetriebnahme der K 13 und der damit verbundenen direkten Anbindung an das überörtliche Straßennetz zulässig werden.

Mit den o.g. Festsetzungen wird es dem Betrieb mit der o. a. Einschränkung bezüglich der zulässigen Verkaufsfläche ermöglicht, auch im Einzelhandel seinen bisherigen Kundenstamm auszuweiten und ihn neben den klassischen Holzprodukten auch ergänzende Sortimente im Sinne eines (Fach-)Baumarktes anzubieten.

Die maximal zulässige Höhe der Gebäude des Sondergebietes wird auf 32 m üNN festgesetzt. Ausgenommen hiervon ist das Hochregallager mit Standort im Nordosten der Sondergebietsfläche mit einer maximal zulässigen Höhe von 44 m üNN. Dieses ermöglicht Gebäudehöhen von 10 m (+33 m üNN) bzw. ca. 22 m (Hochregallager bis + 44 m üNN).

### **5.1.3 Bauweise**

Für einen modernen Holzhandel sind große Hallen unabdingbar; insbesondere ein Hochregallager benötigt ein langes Gebäude. Durch die Festsetzung einer abweichenden Bauweise sind Gebäudelängen möglich, die über 50 m liegen. Dabei sind die seitlichen Grenzabstände einzuhalten.

Der innere Betriebsablauf für Zulieferung, Lagerung und Verkauf wird erheblich durch die Standorte der Gebäude beeinflusst. Um hier den gestalterischen Spielraum möglichst groß zu halten, wurden die Baugrenzen im Süden bis zu 5 m, ansonsten bis zu 10 m bzw. 15 m an den Rand des Sondergebietes gelegt.

## **5.2 Gestaltung**

Ein Hochregallager ist für einen zukunftsgestaltenden Holzhandelbetrieb eine zwingende Voraussetzung. Ein solches Hochregallager stellt jedoch höhere Ansprüche an die Gebäudedimensionen als in anderen Branchen üblich. Infolgedessen sind hier auch erhöhte Anforderungen an die Einbindung der Baukörper in die umgebende Landschaft gestellt.

Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen sowie auf der Westseite der Sondergebietsfläche durchgrünen die ansonsten von Gebäuden, Kfz und versiegelten Flächen geprägte Sondergebietsfläche. Unterstützt wird die Grüngestaltung auf der Sondergebietsfläche von einer festgesetzten Fassadenbegrünung bei Gebäuden über 20 m Länge und 7,5 m Höhe.

Außerhalb des Sondergebietes tragen im Norden und Osten zwischen 10 m und 20 m breite Gehölzflächen zur Eingrünung bei. Die Gehölzflächen nördlich des Sondergebietes stehen auf einem 5 m hohen Lärmschutzwand, so dass hier der Eingrünungseffekt noch verbessert wird. Zusätzlich werden am Hahnenkamp großwachsende Bäume gepflanzt, die den Blick von der Straße Steinrader Baum nach Badendorf auf das Hochregallager zusätzlich verstellen.

Eine detaillierte Betrachtung des Landschafts-/Ortsrandbildes befindet sich im Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft.

Um Belastungen der Bewohner des nördlich gelegenen Pflegeheimes am Hahnenkamp durch Lichtreklame zu vermeiden, dürfen im Sondergebiet am Hochregallager und an den Nord- und Ostfassaden der anderen Gebäude keine angestrahlten und/oder selbstleuchtenden Werbeanlagen angebracht werden.

Um die Dominanz des Hochregallagers im Stadtrand-Bild zu mindern, ist eine graue Fassadenfarbe festgesetzt.

### **5.3 Verkehrliche Erschließung**

Für den Teilbereich 1 ist bis zur Fertigstellung der K13 im westlichen Anschlussbereich die Zufahrt nur über den Bernsteindreherweg vorgesehen.

Gemäß der Leistungsfähigkeitsberechnung des Büros Höger und Partner aus Eutin<sup>1</sup> kann der Bernsteindreherweg den zukünftigen Verkehr des Teilbereiches 1 (Verkaufsfläche max. 2.300 m<sup>2</sup>) ohne weiteres aufnehmen. Der Verkehrsknoten Bernsteindreherweg/Hofland muss jedoch eine Linksabbiegerspur in der Straße Hofland erhalten, um den entsprechenden Verkehr ohne größere Behinderungen abführen zu können. Entsprechende Flächen für diese Aufweitung stehen im öffentlichen Raum zur Verfügung.

Wenn späterhin eine westliche Zu-/Ausfahrt an der K13 entstanden ist, wird sich der Verkehr auf dem Bernsteindreherweg voraussichtlich erheblich reduzieren. Zum Nachweis muss hierfür zu gegebener Zeit eine Leistungsfähigkeitsberechnung erstellt werden.

### **5.4 Parkplätze, Stellplätze und Garagen**

Die Attraktivität des Einzelhandelstandortes wird für Kunden durch ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen entscheidend gesteigert. Gemäß Stellplatzerlass und Vorgaben der Hansestadt Lübeck ist bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben und Verbrauchermärkten für Kunden und Mitarbeiter je 20 m<sup>2</sup> zulässiger Verkaufsfläche 1 Stellplatz bereitzustellen. Bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Verkaufsfläche in Höhe von 6.300 m<sup>2</sup> wären dies maximal ca. 315 Stellplätze im Sondergebiet, für den Teilbereich 1 bei 2.300 m<sup>2</sup> müssen ca. 115 Stellplätze entstehen.

### **5.5 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen**

Die Ver- und Entsorgung der Grundstücke erfolgt überwiegend über den Bernsteindreherweg.

#### **5.5.1 Entwässerung**

##### **Regenwasser**

Auf Grund des hoch anstehenden Grundwassers und der nur sehr eingeschränkten Vorflut ist es erforderlich, das Niederschlagswasser soweit wie möglich im Plangebiet zu belassen bzw. eine Verzögerung des Abflusses zu gewährleisten. Ähnlich wie im B-Plan 23.12.00 werden Rückhaltemaßnahmen vorgesehen.

Die vorgesehenen Maßnahmen zur Behandlung/Rückhaltung des Regenwassers haben nicht nur positive Auswirkungen auf die Vorflutverhältnisse, sondern erhöhen deutlich auch die ökolo-

---

<sup>1</sup> Ingenieurbüro Höger und Partner: Anbindung des Gewerbegebietes an dem Bernsteindreherweg einschl. der 1. Ausbaustufe für die Firma Klatt; Leistungsfähigkeitsberechnung gemäß HBS 2001

gische Vielfalt im Gebiet. Periodisch überstaute und feuchte Flächen sind seltene Lebensräume für Fauna und Flora.

Das Niederschlagswasser von Dachflächen des Sondergebietes wird in die Versickerungsmulden nördlich, östlich und südlich der Sondergebietsfläche geleitet. In den offenen Mulden kann das Wasser zurückgehalten werden, z.T. verdunsten und versickern. Die Überläufe werden an die vorhandenen und geplanten Regenrückhalte- und Regenklärbecken angeschlossen.

Das Niederschlagswasser der befahrbaren versiegelten Flächen fließt entweder in das neue, naturnah gestaltete Regenrückhalte- und Regenklärbecken östlich der Sondergebietsfläche oder in die vorhandenen Regenrückhalte- und Regenklärbecken am Bernsteindreherweg. Der Überlauf aus dem östlich gelegenen Regenklärbecken erfolgt in eine südlich angrenzende Retentionsfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches, in der das Wasser zurückgehalten wird.

Mit diesem Entwässerungssystem kann das Niederschlagswasser teilweise im Plangeltungsbereich versickern oder verdunsten. Nur bei sehr starken Regenereignissen wird überschüssiges Wasser in die weiterführende Vorflut in der Straße Hofland abgegeben.

Damit das Wasser im freien Gefälle zu den vorgesehenen Rückhalte- und Versickerungseinrichtungen fließen kann, muss das Gelände im westlichen Teil des Sondergebietes im Durchschnitt um ca. 1,50 m angehoben werden.

### **Abwasser**

Das häusliche Abwasser wird in Freigefällekanälen der weiterführenden Vorflut in der Straße Hofland zugeführt.

Die Abwasserleitung des Pflegeheimes am Hahnenkamp verläuft auch über den West- und teilweise über den Südteil des Sondergebietes. Hierfür wird ein Leitungsrecht zugunsten des Grundstückes Hahnenkamp 8 festgesetzt.

## **5.5.2 Versorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser, Strom und Gas erfolgt über die Stadtwerke Lübeck. Alle Medienleitungen sind im Bernsteindreherweg vorgestreckt. Dieses gilt auch für die Telekommunikation.

## **5.6 Umweltschutz / -bericht**

### **5.6.1 Einleitung**

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und §1a BauGB wird eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Der Umfang und der Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB in Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden festgelegt.

Insbesondere sind näher zu betrachten:

- Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch und Landschaft (Lärm, Veränderung des Landschaftsbildes)
- Auswirkungen auf die Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen und Tierlebensräumen)

- Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser (zusätzliche Versiegelung von unversiegelten Flächen)

### 5.6.1.1 Kurzübersicht

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Lärm	•
Tiere	Verlust von Lebensräumen mittlerer Ausprägung	•
Pflanzen	Verlust von Lebensräumen mittlerer Ausprägung	••
Landschaft	Veränderung des Landschaftsbildes <ul style="list-style-type: none"> <li>• mittelfristig</li> <li>• langfristig</li> </ul>	•• •
Boden	Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	•
Wasser	Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	-
Klima/Luft	Versiegelung bisher unversiegelter Flächen	-
Kultur- und Sachgüter	Nicht betroffen	-
Wechselwirkungen	vor allem zwischen den Schutzgütern Boden, Pflanzen, Tiere, Landschaft	•

••• sehr erheblich    •• erheblich    • wenig erheblich    - nicht erheblich

### 5.6.1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Durch den Bebauungsplan 23.12.01 der Hansestadt Lübeck soll es einem größeren Lübecker Holzhandelsbetrieb ermöglicht werden, seinen Betrieb an den Bernsteindreherweg zu verlagern. Durch die Verlagerung aus dem Stadtteil St. Lorenz Nord an den Rand des Gewerbegebietes 'Roggenhorst' ist es dem Betrieb möglich, sich am Standort Lübeck zu vergrößern und dadurch auch die Betriebsabläufe zu modernisieren.

Für die Umsiedlung des Betriebes werden die mit dem Bebauungsplan 23.12.00 festgesetzten, aber noch nicht bebauten Gewerbeflächen nördlich des Bernsteindreherweges benötigt sowie weitere Flächen bis zur Straße 'Hahnenkamp' an der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches, die bisher nicht für eine Bebauung vorgesehen sind. Der vergleichsweise hohe Verkaufsflächenbedarf macht eine Ausweisung des Baugebietes als Sondergebiet notwendig.

Im SO-Gebiet sind Gewerbebetriebe mit der Nutzung „Holzhandel/Baumarkt“ zulässig. Auf Grund des hohen Flächenbedarfs für die Lagerhaltung in Hallen und im Freien ist eine GRZ von 0,7 festgesetzt, die durch Stellplätze, Zufahrten etc. um 0,1 auf 0,8 überschritten werden darf. Im überwiegenden Teil des Baugebietes sind Gebäudehöhen von ca. 10 m Höhe, im Nordosten ein Hochregallager bis zu einer Höhe von 22 m zulässig.

Im Plangeltungsbereich werden – bei Ausnutzung der maximal zulässigen Einzelhandels-Verkaufsfläche - maximal 315 Stellplätze für Kunden bereitgestellt. Für die Erschließung der

Grundstücksfläche ist neben der Zufahrt über den Bernsteindreherweg mittelfristig auch eine Zufahrt direkt von der planfestgestellten Kreisstraße 13 geplant.

In das Plangebiet einbezogen sind außer dem Sondergebiet im östlichen Randbereich der geplanten gewerblichen Bebauung Retentionsflächen und Grünflächen, darunter ebenfalls einige Ausgleichsflächen.

### Flächenbedarf

davon Plangeltungsbereich	10,52 ha
davon SO-Gebiet	5,80 ha
davon Verkehrsflächen	0,27 ha
davon Flächen für Versorgungsanlagen	0,12 ha
davon private Grünflächen	3,02 ha
davon öffentliche Grünflächen	0,86 ha
davon Flächen für die Wasserwirtschaft	0,45 ha

### 5.6.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und –planungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

#### 5.6.1.3.1 Fachgesetze

Für den Bebauungsplan und die Umweltprüfung sind insbesondere das Baugesetzbuch, das Bundesnaturschutzgesetz, das Bundesbodenschutzgesetz mit der Bundesbodenschutzverordnung und das Bundes-Immissionsschutzgesetz von Belang.

Nach **§ 1 Abs. 5** sowie **§ 1a BauGB** sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß **§ 1a BauGB** zu berücksichtigen.

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

**§ 1 BBodSchG:** Die Funktionen des Bodens sind nachhaltig zu sichern. Hierzu sind u.a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.



**§ 1 WHG:** Die Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Jedermann ist verpflichtet, bei Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf ein Gewässer verbunden sein können, die nach den Umständen erforderliche Sorgfalt anzuwenden, um eine Verunreinigung des Wassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften zu verhüten, um eine mit Rücksicht auf den Wasserhaushalt gebotene sparsame Verwendung des Wassers zu erzielen um die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten und um eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden.

**§ 1 BImSchG:** Zweck des Immissionsschutzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

**§ 50 BImSchG:** Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.

Die Belange von Natur und Landschaft werden im Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft dargestellt.

#### **5.6.1.3.2 Fachpläne**

Im Landschaftsrahmenplan (Gesamtfortschreibung 2003) sind für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine Schutzgebiete dargestellt. Elemente des landesweiten Biotopverbundsystems sind hier ebenfalls nicht vorhanden. Zu erwähnen ist, dass die im Norden und Südosten benachbarten Flächen zu einem Gebiet gehören, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach §18 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Der Landschaftsplan aus 2008 enthält grundsätzlich keine Darstellungen zu vorhandenen Bauflächen und damit auch keine Darstellungen für das rechtskräftige Gewerbegebiet. Er stellt einzelne Flächen im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes als 'Flächen mit festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb / außerhalb des Stadtgebietes' dar. Ein Teil dieser Ausgleichsflächen wird im Bebauungsplan Nr. 23.12.01 mit den erforderlichen Maßnahmen festgesetzt. Die übrigen im Landschaftsplan dargestellten Ausgleichsflächen werden überplant und müssen an anderer Stelle im Stadtgebiet wieder hergestellt werden. Als geschützte Biotope sind einzelne Knicks im östlichen Teil des Geltungsbereichs zu erwähnen.

### **5.6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **5.6.2.1 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustands**

##### **5.6.2.1.1 Schutzgut Mensch**

Im derzeit noch rechtskräftigen B-Plan 23.12.00 sind flächenbezogene Schallleistungspegel von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts und 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Werte ist sicherge-

stellt, dass insbesondere die empfindlichen Nutzungen „Altenpflegeheim“ und „Pflegeheim“ vor Lärmauswirkungen geschützt sind, die die gesetzlich geforderten Höchstwerte überschreiten.

Im Rahmen der Planung der K 13 ist für das Altenpflegeheim Schallschutz in Form eines mit Gehölzen bepflanzten Walls vorgesehen.

Über Altablagerungen gibt es für den Plangeltungsbereich gemäß Auskunft des Bereiches Umweltschutz der Hansestadt Lübeck keine Erkenntnisse.

Eine Beschreibung der landschaftlichen Gegebenheiten einschließlich der landschaftsbezogenen Erholung ist in Pkt. 5.6.2.1.4 enthalten.

#### **5.6.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Gemäß der aktuell durchgeführten Biotoptypenkartierung herrschen im Plangeltungsbereich Biotoptypen mittlerer Wertigkeiten vor. Es handelt sich um verschiedene Gehölzbestände, darunter Gehölzstreifen, Feldgehölze, Gebüsche, Einzelgehölze und Pionierwaldbestände, sowie um Ruderalfluren unterschiedlicher Ausprägung.

Einige Biotopbestände sind aufgrund ihrer Ausprägung als geringwertiger einzustufen. Dieses sind junge Birken-Pionierwaldbestände, junge Einzelgehölze und Gehölzgruppen, artenarme Grasfluren, Fußwege und Versickerungsmulden. Die nicht bebauten Flächen des festgesetzten Gewerbegebietes wären ebenfalls hier einzustufen.

Zwei Knicks, die die ökologisch hochwertigsten Biotoptypen im Gebiet darstellen, sind gesetzlich geschützt.

Zur Ermittlung der Bedeutung des Geltungsbereichs für die Tierwelt wurde eine faunistische Potenzialanalyse für die Artengruppen Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Heuschrecken durchgeführt. Danach sind im Gebiet verschiedene Arten dieser Artengruppen zu erwarten, darunter auch besonders geschützte Arten (verschiedene Vogelarten, Amphibienarten wie Grasfrosch, Teichfrosch, Erdkröte und Teichmolch, Reptilienarten wie Ringelnatter und Waldeidechse) und streng geschützte Arten (z.B. Wachtelkönig, Waldkauz, Grünspecht, verschiedene Fledermausarten), die zum Teil auch in den zugehörigen Roten Listen aufgeführt sind.

Die im Gebiet vorhandenen jüngeren und mittelalten Gehölzbestände bieten zahlreichen Singvogelarten Brutplätze und Lebensraum, z.B. Grasmücken, Rotkehlchen, Nachtigall und Heckenbraunelle. Amphibien können hier ebenso Lebensraum finden wie die Waldeidechse. In den alten Knickeichen am südöstlichen Rand des Plangebietes können Fledermäuse Tagesverstecke finden.

Die Ruderalfluren bieten ebenfalls einer Vielzahl von Singvögeln Lebensraum, darunter Arten wie Braunkehlchen, Sumpf-Rohrsänger, Rebhuhn, Fasan, Feldschwirl, Baumpieper, Neuntöter und Goldammer. Außerdem kommt hier die Waldeidechse vor und die für das Gebiet genannten Amphibienarten finden hier ihre Landlebensräume. Fledermäuse können die Ruderalfluren als Jagdhabitate nutzen.

#### **5.6.2.1.3 Schutzgut Klima, Luft**

In Bezug auf das Lokalklima sind im Plangebiet verschiedene Einflüsse wirksam, darunter die typischen Merkmale von Grünflächen und auch die stadtklimatische Merkmale aus den benachbarten Gewerbeflächen. Im Bereich der Ruderalfluren mit den zahlreichen Gehölzbeständen ist

ein vergleichsweise ausgeglichenes Lokalklima ausgebildet, während die Gewerbeflächen durch relativ hohe Tagestemperaturen und nächtliche Wärmeabstrahlung gekennzeichnet sind.

Bezüglich der Luftqualität liegt das Plangebiet gemäß den Darstellungen des Landschaftsplans im Grenzbereich hoher und mittlerer Luftqualität, bedingt durch die Lage am Stadtrand in der Umgebung vieler offener landwirtschaftlich genutzter Flächen, wodurch ein guter Luftaustausch gegeben ist.

#### **5.6.2.1.4 Schutzgut Landschaft**

Die Landschaft im Geltungsbereich und in angrenzenden Flächen ist einerseits durch anthropogen stark beeinflusste Flächen wie Gewerbeflächen und formal auch Straßenflächen (Trasse der K 13) geprägt und andererseits durch naturnah wirkenden Vegetationsbestände wie Gehölzbestände und Ruderalfluren. Sie weist eine mittlere Naturnähe und auch eine mittlere Vielfalt auf. Der Eigenartserhalt ist relativ gering, da von der früheren Nutzung (Landwirtschaft) und den zugehörigen Landschaftselementen (Knicks, Kleingewässer) nicht sehr viel erhalten ist.

Für die landschaftsbezogene Erholung hat das Gebiet eine gewisse Bedeutung, da die im Norden verlaufende Straße Hahnenkamp in einen Wanderweg übergeht, der im weiteren Verlauf schöne Ausblicke in die Landgrabenniederung bietet. Auch für die Anwohner des Hahnenkamps und nahegelegener Wohnbebauung kann das Gebiet für Spaziergänge genutzt werden, zumal ein kleiner Pfad den Anschluss an den im mittleren und südlichen Teil vorhandenen Stichweg bildet.

#### **5.6.2.1.5 Schutzgut Boden**

Bei den im Frühsommer 2007 durchgeführten Sondierbohrungen wurde unter 0,2 bis 0,4 m mächtigen Oberbodenschichten überwiegend Geschiebemergel aus tonig sandig kiesigem Schluff festgestellt. Innerhalb des Geschiebemergels sind wasserführende Sandlagen zwischengelagert, die im westlichen Teil des Gebietes eine Mächtigkeit von bis zu 0,6 m erreichen.

Nur ganz im Norden, an der Straße Hahnenkamp, wurde oberhalb des Geschiebemergels ein 1,0 m mächtiger Feinsand mit schluffigen Beimengungen erbohrt.

Im Bereich der Retentionsfläche wurde bereichsweise eine Wechsellagerung zwischen einem oberflächennah liegenden Geschiebemergel in einer Schichtstärke von 1,7 m und einem stark schluffigen Feinsand bis 3,0 m Tiefe angetroffen.

Für einen Teil des Gebietes ist bereits von überbauten Flächen auszugehen. Das gilt für das bereits mit dem Bebauungsplan 23.12.00 festgesetzte Gewerbegebiet.

#### **5.6.2.1.6 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des geplanten Baugeländes steht Grundwasser in unterschiedlichster Form an. Während im westlichen und mittleren Bereich des geplanten Baugebietes im Geschiebemergel Schichtenwasser und z.T. in den wasserführenden Sandlagen lokal (in der Nähe der Trasse der K 13) gespanntes Grundwasser auftritt, wurde während der Sondierarbeiten im östlichen Baufeld kein Grund- und Schichtenwasser erbohrt. Es wurde festgestellt, dass der Schichten- und Grundwasserspiegel auf einer Höhe von 17,16 m üNN bis 18,22 m üNN liegt. Im nordwestlichen Teil des Baugebietes bedeutet dieses Flurabstände zwischen 0,9 und 1,2 m und im mittleren bis westlichen Teil des Baugebietes größere Flurabstände von 2-3 m und mehr. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Sondierungen zu einer Jahreszeit mittlerer Grundwasserstände durchge-

führt wurden. Das bedeutet, dass nach niederschlagsarmen oder lang anhaltenden Perioden bzw. im Frühjahr bis zu 0,75 m höhere natürliche Grundwasserstände erwartet werden können. Nach Niederschlagsereignissen kann es über den schwach durchlässigen Geschiebemergelböden zur Stauwasserbildung kommen.

Auch hierbei ist zu beachten, dass für einen Teil dieser Flächen bereits von überbauten Flächen (Gewerbegebiet) auszugehen ist.

#### **5.6.2.1.7 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Im Plangebiet sind nach bisherigem Kenntnisstand keine besonders schützenswerten Kulturgüter vorhanden.

### **5.6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

#### **5.6.2.2.1 Schutzgut Mensch**

Wie im B-Plan 23.12.00 werden flächenbezogene Schalleistungspegel von 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts und 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags festgesetzt. Bei Einhaltung dieser Werte ist sichergestellt, dass insbesondere die empfindlichen Nutzungen „Altenpflegeheim“ und „Pflegeheim“ vor Lärmauswirkungen geschützt sind, die die gesetzlich geforderten Mindestwerte überschreiten.

Gemäß dem schalltechnischen Gutachten des Büros „Hanseatisches Umweltbüro“ aus Lübeck können auf der Grundlage angegebenen Daten für das geplante Vorhaben die Grenzwerte eingehalten werden, wenn entsprechende Vorkehrungen auf dem Gelände des Sondergebietes getroffen werden, z.B. der Einsatz von Elektrostaplern, die Asphaltierung von Flächen, auf denen von Kunden Einkaufswagen geschoben werden. Weiterhin ist die Anlage eines 5 m hohen Lärmschutzwalles an der Nordseite des Baugebietes erforderlich. Zusätzlich muss im Falle einer vollen Ausnutzung der zulässigen 6.300 m<sup>2</sup> Einzelhandelsverkaufsfläche eine mindestens 4 m hohe Lärmschutzwand an der südlichen Baugrenze ausgeführt werden.

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung werden unter Pkt. 5.6.2.2.4 erläutert.

#### **5.6.2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind in verschiedenem Umfang Biotopbestände durch Überbauung oder Flächeninanspruchnahme betroffen. Zu nennen sind hier die Pionierwaldbestände, die kleinflächigeren Gehölzbestände des Gebietes und die Ruderalfluren. Insgesamt gehen ca. 2,7 ha junge bis mittelalte Waldbestände verloren, ca. 0,5 ha sonstige Gehölzbestände und ca. 2,3 ha Ruderalfluren unterschiedlicher Ausprägung.

Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten wurden bei der Bestandsaufnahme dieser von der Planung betroffenen Biotoptypen nicht festgestellt.

In gewissem Umfang werden im Geltungsbereich auch neue Biotopbestände entstehen. Dieses gilt für Gehölzbiotope im nördlichen Teil des Gebietes und für Offenland- und Feuchtbiotope im Bereich der geplanten Grünflächen und Retentionsflächen bzw. des Rückhalteteiches.

Für die möglicherweise vorkommenden Fledermäuse kommt es zu einem Teilverlust von Nahrungsflächen, wobei jedoch im westlichen und östlichen Bereich als Nahrungsgebiet geeignete Sukzessionsflächen erhalten bleiben. Zudem ist eine Beeinträchtigung der Randbereiche durch die angestrahlten bzw. selbstleuchtenden Werbetafeln möglich, die jedoch nur nach Süden und/oder Westen ausgerichtet sein dürfen. Ein Verlust von Quartieren oder anderer Lebensstätten der Fledermäuse gemäß §42 BNatSchG sind nicht zu erwarten, d.h. dass eine Ausnahmegenehmigung nach §43 BNatSchG nicht erforderlich wird.

In Bezug auf Reptilien können Beeinträchtigungen der Waldeidechse nicht ausgeschlossen werden, da diese beispielsweise auch im Bereich des teilweise für eine Beseitigung vorgesehenen Gehölzstreifens vorkommen kann, so dass Beeinträchtigungen und das Töten von Tieren nicht ausgeschlossen werden können. Da es sich um eine lediglich nach nationalem Recht besonders geschützte Art handelt, ist eine Ausnahmegenehmigung nach §43 BNatSchG nicht erforderlich.

Durch die Anlage eines naturnah gestalteten Rückhalteteichs sowie einer extensiv gepflegten Retentionsfläche wird Gewässerlebensraum sowie wechselfeuchter bis –nasser Landlebensraum für Amphibien geschaffen. Der Landlebensraum wird allerdings auf größerer Fläche verbaut (Sondergebiet) bzw. verändert (Retentionsflächen), wobei im Osten und Südosten jedoch Sukzessionsflächen verbleiben, welche weiterhin als Landlebensraum genutzt werden können. Zudem können der bestehende, sowie der zu ergänzende Gehölzstreifen als Lebensraum genutzt werden. Während der Bauarbeiten kann eine Tötung von Individuen der vorkommenden Arten nicht ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung durch planungsbedingt steigende Fahrzeugzahlen wird nicht oder nur in sehr geringem Maß erwartet, da nach Herstellung der K 13 nur kleinen Ruderalflächen verbleiben werden, so dass zwischen der K 13 und dem Bernsteindreherweg nicht mit größeren Wanderbewegungen von Amphibien zu rechnen ist. Bei den durch die Planung betroffenen Arten handelt es sich um besonders geschützte Arten, von denen lediglich der Grasfrosch in einer niedrigen Gefährdungskategorie (Vorwarnliste) der Roten Liste geführt wird. Da es sich um lediglich nach nationalem Recht besonders geschützte Arten handelt, ist eine Ausnahmegenehmigung nach §43 BNatSchG nicht erforderlich.

Durch das Vorhaben kommt es zu einem Verlust von Lebensräumen für Heuschrecken. Da lediglich häufigere, nicht geschützte Arten der Ruderalflur und der Gehölzbestände betroffen sind, ist eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 BNatSchG für Heuschrecken nicht erforderlich.

Während der Bauarbeiten kann es zu zeitlich begrenzten Störungen von Vogelarten durch Baulärm kommen, andere baubedingte Auswirkungen auf Vögel sind unter Beachtung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Durch das Vorhaben kommt es weiterhin zu einem dauerhaften Verlust von Brutplätzen und Nahrungsflächen von Gehölz- und Offenlandbrütern wie z.B. Wachtelkönig, Schlagschwirl, Braunkehlchen, Feldschwirl und Goldammer im Bereich des neu auszuweisenden, für den Holzhandel vorgesehenen Sondergebiets. Im Nahbereich ist zudem eine Minderung der Eignung als Brutrevier durch akustische Reize möglich. Durch die angrenzenden Straßen sind diese Bereiche jedoch bereits vorbelastet. Für den Verlust von Brutrevieren ist voraussichtlich eine Ausnahmegenehmigung nach § 43 BNatSchG erforderlich, z.T. in Verbindung mit speziellen Ausgleichsmaßnahmen. Ein entsprechender Antrag ist beim Landesamt für Natur und Umwelt zu stellen.

Als weitere Genehmigungen, die erforderlich und bei der Bemessung des Ausgleichs zu berücksichtigen sind, sind die Genehmigung auf Waldumwandlung für die Beseitigung von Pionierwä-

dern und die Genehmigung auf Verlagerung rechtsgültiger Ausgleichsflächen zu erwähnen. Hierfür sind entsprechende Anträge bei den zuständigen Behörden erforderlich.

#### **5.6.2.2.3 Schutzgut Klima, Luft**

Flächenversiegelung und Flächeninanspruchnahme haben die Beseitigung von Vegetation zur Folge. Insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, die Schadstoffe aus der Luft zu filtern vermögen, kann zu Beeinträchtigungen führen. In Bezug auf das Schutzgut Luft wird dieses aber als wenig problematisch eingeschätzt, da nach Norden die freie Landschaft angrenzt und dadurch in ausreichendem Umfang für Luftaustausch gesorgt ist. Dieses dürfte auch unter Berücksichtigung des zu erwartenden relativ umfangreichen Kundenverkehrs gelten.

Bezüglich des Lokalklimas ist mit gewissen, räumlich eng begrenzten Auswirkungen infolge der Neuversiegelung von Flächen zu rechnen, die zwar zu einer Erhöhung des Flächenanteils mit hohem Versiegelungsgrad und damit zu einer Erhöhung des Flächenanteils mit stadtklimatischen Bedingungen führen, was aber aus den o.g. Gründen, d.h. aufgrund der Lage der Bauflächen im unmittelbaren Randbereich zur freien Landschaft nicht zu einer wesentlichen Belastung des Lokalklimas führen wird.

#### **5.6.2.2.4 Schutzgut Landschaft**

Die Funktion für die landschaftsbezogene Erholung wird hinsichtlich dem Erhalt vorhandener Wegeverbindungen nicht beeinträchtigt, da ein verloren gehendes Wegeteilstück des vorhandenen Stichweges durch eine neue Anbindung an die Straße bzw. den Wanderweg Hahnenkamp ersetzt wird.

Verändert wird jedoch das Landschaftsbild, da durch die hohen Baukörper, insbesondere das maximal 22 m hohe Hochregallager im Nordosten, der Ausblick aus nördlichen Richtungen z.T. beeinträchtigt wird. Dieses gilt für den Abschnitt an der K 21 unmittelbar westlich von Groß Steinrade, von wo dieser Baukörper trotz der davor angeordneten neuen Gehölzstreifen und Baumreihen in den ersten 10 – 15 Jahren deutlich zu sehen sein wird und für die Wohnbaugrundstücke am Steinrader Weg nördlich des Baugebietes, von denen ebenfalls Ausblicke auf den nördlichen Teil des Baugebietes bestehen.

Aus westlichen, östlichen und südlichen Richtungen sind die Beeinträchtigungen vergleichsweise gering, da hier jeweils mehrere oder flächige hochwüchsige Gehölzstrukturen vorgelagert sind, so dass die Wirkungen des Baukörpers auf das Landschaftsbild gemildert werden.

#### **5.6.2.2.5 Schutzgut Boden**

Durch eine im Vergleich zur bisherigen Planung großflächigere Ausweisung von bebaubaren Flächen und eine im Vergleich zur zulässigen Bebauung größeren Ausnutzung wird eine Neuversiegelung von Boden vorbereitet. Dadurch gehen auf den zusätzlich zum Bestand versiegelten Flächen alle Funktionen des Bodens für den Naturhaushalt verloren. In geringem Umfang trägt zu diesen Beeinträchtigungen auch ein kleiner neu anzulegender teilversiegelter Weg bei, wobei zu berücksichtigen ist, dass gleichzeitig Abschnitte dieses Weges zurückgebaut werden.

Insgesamt werden etwa 2,8 ha versiegelt, davon nahezu alles als Vollversiegelung. Diese erheblichen Beeinträchtigungen des Bodens erfordern einen Ausgleich durch Aufwertung bisher intensiv genutzter Flächen in Höhe von ca. 1,4 ha.

#### **5.6.2.2.6 Schutzgut Wasser**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird das anfallende Oberflächenwasser in Mulden bzw. einem Regenrückhalteteich und vorhandenen Rückhalteteichen sowie einer Retentionsfläche aufgefangen, so dass es teilweise vor Ort versickern bzw. verdunsten kann und somit dem örtlichen Wasserhaushalt zugute kommt.

In Verbindung mit einer naturnahen Gestaltung des Regenrückhalteteiches und der Retentionsmulde ist daher insgesamt davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser verbleiben bzw. dass diese durch die vorgesehenen Maßnahmen ausgeglichen werden.

#### **5.6.2.2.7 Schutzgüter Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

#### **5.6.2.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen bzw. -wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Im Geltungsbereich ist dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich und im Bereich von Erholungsflächen üblich, in starkem Maße durch die Auswirkungen des menschlichen Handelns auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die wesentlichen Veränderungen für den Naturhaushalt durch die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ergeben sich durch Versiegelung von Böden und die Beeinträchtigung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

Durch das Entfernen von Gehölzbeständen und Bäumen wird die Lebensraumqualität für Tiere, die auf diese angewiesen sind, eingeschränkt bzw. werden die Lebensräume verkleinert. Ähnliches gilt für die Ruderalfluren, die überbaut werden. Die zur Eingrünung und damit vorrangig zur Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen vorgesehenen Gehölzbestände sowie die sonstigen naturnah gepflegten Grünflächen bieten neue (Teil-) Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt des Gebietes.

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

#### **5.6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Wenn die vorgesehene Planung nicht durchgeführt werden sollte, würde sich die derzeitige Situation des Plangebietes dennoch erheblich verändern. Die Inanspruchnahme der festgesetzten Gewerbeflächen für eine gewerbliche Bebauung führt zu Versiegelung des Bodens und zur Verkleinerung der vorhandenen Brachen mit ihren Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Auch das Landschaftsbild wird hierdurch verändert, infolgedessen ist auch von einer verringerten Erholungseignung auszugehen, zumal mit gewissen Lärmbelastungen gerechnet werden muss. In gleicher Weise wird die K 13 wirken. Die zu erwartenden Verkehrsmengen von ca. 10.600 Kfz / 24 Std. erhöhen die Lärmbelastung im Gebiet und zerschneiden heute zusammenhängende naturnahe Flächen. Innerhalb der verbleibenden naturnahen Flächen wird sich der Waldanteil

erhöhen, das sich auch die Ruderalfluren zu Gehölzbeständen entwickeln werden. Die Birken-Pionierwälder werden langfristig durch stabilere naturnahe Waldbestände abgelöst werden, z.B. Buchen-Eichenwälder oder Buchenwälder. Hierdurch ist die Eingrünung des Gewerbegebietes zur offenen Landschaft hin gewährleistet.

#### **5.6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Im Rahmen der Berücksichtigung der Umweltbelange sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB und §§ 18ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. zu ihrem Ausgleich zu treffen.

##### **5.6.2.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen**

Der von Baumaßnahmen betroffene Oberboden muss entsprechend den geltenden Vorschriften vor Beginn der Bauarbeiten ausgebaut, zwischengelagert und soweit wie möglich im Bereich der im Geltungsbereich vorgesehenen Gehölzanzpflanzungen wieder verwendet bzw. zu weiteren Verwendung andernorts abtransportiert werden.

Für die Bauarbeiten sollen Baumaschinen und -fahrzeuge verwendet werden, die dem neuesten Stand der Lärminderungstechnik entsprechen.

Nach Möglichkeit sollten sowohl die Rodungsarbeiten, die gemäß § 24 Abs. 4 LNatSchG ohnehin zwischen 15.03. und 30.09. nur mit Ausnahmegenehmigung möglich sind, als auch die Arbeiten zur Bodenplanierung außerhalb der Brut- und Jungenaufzuchszeiten (Mitte April bis Juli/August) von Brutvögeln stattfinden. Falls das nicht möglich sein sollte, sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, die eine Betroffenheit von Niststätten ausschließen. Zu nennen ist hier vor allem der Beginn der Arbeiten vor der Brutzeit, so dass davon ausgegangen werden kann, dass auf der Fläche keine Nester mehr besetzt werden.

Bäume, Gehölzbestände und andere Biotop-/Vegetationsbestände, die für die Planung nicht zwingend beseitigt werden müssen, z.B. die Pionierwaldbestände östlich der anzulegenden Retentionsfläche, werden während der Bauphase vor Beeinträchtigungen geschützt, z.B. durch die Aufstellung eines Bauzaunes.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der umgebenden Landschaft bzw. benachbarter Siedlungsbereiche werden die Sondergebietsflächen im Norden und Osten mit einem randlichen, überwiegend auf Wällen angeordneten Gehölzstreifen eingegrünt, z.T. ergänzt durch die Anpflanzung von Einzelbäumen und durch die Fortsetzung der am Hahnenkamp vorhandenen Allee in östliche Richtung.

Weiterhin werden die Fassaden des höchsten Gebäudes in lichtgrau ausgeführt. Fassadenflächen von Baukörpern mit einer Länge von mehr als 50 m und 7,5 m Höhe werden dauerhaft mit einer Fassadenbegrünung versehen.

Zum Schutz des nördlich gelegenen Pflegeheimes und in nördlicher bzw. östlicher Richtung gelegener Siedlungsbereiche dürfen nach Norden und Osten keine angestrahnten und/oder selbstleuchtenden Werbeanlagen angebracht werden. Außerdem wird die o.g. Schutzpflanzung auf einem 5 m hohen Lärmschutzwall ausgeführt. Dem Lärmschutz dient auch die Anordnung des Hochregallagers als Gebäudekomplex an der Nordseite, da hierdurch die durch den Kundenverkehr entstehenden Lärmbelastungen von der Wohnbebauung abgeschirmt werden.



Zur Grüngestaltung werden auf den geplanten Stellplatzflächen standortheimische Laubbäume gepflanzt, und zwar mindestens ein Baum je sechs Stellplätze.

Als Wegeverbindung für Fußgänger/Radfahrer bzw. Erholungssuchende wird ein im südöstlichen Teil des Gebietes vorhandener Stichweg zum Teil erhalten und bis zum Hahnenkamp fortgeführt.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes erfolgt eine Rückhaltung des Oberflächenwassers im Gebiet. Hierfür werden Sickermulden sowie ein Rückhalteteich und eine Retentionsfläche angelegt, in denen das anfallende Oberflächenwasser teilweise versickern bzw. verdunsten kann. Der Rückhalteteich und die Retentionsmulde werden naturnah ausgebildet.

#### **5.6.2.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit dem Bebauungsplan werden Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft ermöglicht. Außerdem müssen festgesetzte Ausgleichsflächen, die von der Planung betroffen sind, an anderen Stellen des Stadtgebietes verlagert werden.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wurde gemäß dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten aus dem Jahre 1998 ermittelt (siehe folgende Übersichtstabelle).

Betroffenes Schutzgut	Eingriff	Ausgleichsmaßnahme	Ausgleichs- erfordernis
<b>BODEN</b> Versiegelung von Flächen	27.692 m <sup>2</sup> , davon 26.495 m <sup>2</sup> Vollver- siegelung	Entwicklung eines naturbe- tonten Biotoptyps auf bisher intensiv genutzten Flächen	13.538 m <sup>2</sup>
<b>WASSER</b> Versiegelung von Flächen	siehe vorige	Versickerung/Verdunstung in naturnah gestaltetem Regenrückhalteteichen und Retentionsflächen	kein zusätzlicher Flächenbedarf
<b>LANDSCHAFTSBILD</b> Veränderung des Land- schaftsbildes durch Über- bauung bisher naturnah wirkender Flächen und Bau großformatiger und hoher Baukörper	Beeinträchtigung der angrenzenden freien Landschaft und von Ausblicken	Entwicklung naturnaher Flächen bzw. Landschafts- elemente auf bisher intensiv genutzten Flächen in Höhe von 10% der voll versiegel- ten Fläche	3.412 m <sup>2</sup>
<b>ARTEN UND LEBENSGE- MEIN-SCHAFTEN</b> Verlust von Pionierwäldern und kleinflächigen Gehölzbio- topen sowie Ruderalfluren	55.882 m <sup>2</sup>	Anlage von Neuwaldflächen und von Sukzessions- flächen (naturnahe Offen- landbiotope mit kleineren Gehölzstrukturen)	94.712 m <sup>2</sup>  (Sukzessions- flächen weitge- hend zusammen- hängend als Le- bensraum für den Wachtelkönig)
<b>GESAMT</b>			<b>111.662 m<sup>2</sup></b>

Die Ausgleichsflächen, die weitestgehend außerhalb des Geltungsbereichs angelegt werden müssen, wurden so ausgesucht, dass für den erforderlichen Biotopausgleich, auch und insbesondere für die festgesetzten zu verlagernden Ausgleichsflächen, ein gleichartiger Ausgleich durchgeführt werden kann.

Dementsprechend war eine Fläche von insgesamt ca. 5,0 ha für die kurzfristig zu beginnende Waldbildung vorzusehen und eine Fläche von insgesamt ca. 4,5 ha für eine Eigenentwicklung. Diese Erfordernisse, zu denen noch die Ausgleichserfordernisse für Boden- und Landschaftsbildbeeinträchtigungen mit einem Umfang von insgesamt ca. 2 ha hinzukommen, können nicht auf einer einzigen Fläche umgesetzt werden, vielmehr ist eine Aufteilung auf mehrere Flächen erforderlich.

Der Ausgleich erfolgt auf den Ausgleichsflächen Woltersberg, Driftkoppel, Suterland und Eckhorstlauf, die westlich und nördlich von Groß Steinrade liegen, sowie auf der Ausgleichsfläche Niendorf-Moorgarten, die sich nördlich von Niendorf befindet.

Auf insgesamt ca. 12,5 ha werden aus derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen naturnahe Flächen entwickelt, auf denen sich die Vegetation zum Teil un gelenkt und zum Teil gelenkt selbständig entwickeln kann. Die Ausgleichsflächen sind insgesamt ca. 1,3 ha größer als der ermittelte Bedarf, da die Sukzessionsflächen nur zum Teil zusammenhängend realisiert werden können. Enthalten ist eine größere zusammenhängende Fläche als Teillebensraum für den Wachtelkönig.

Durch die genannten Maßnahmen werden die durch die Planung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert.

### **5.6.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **5.6.2.5.1 Standortalternativen (siehe auch Ziffer 4.1 der Begründung)**

In einem längeren Verhandlungsverfahren mit dem Lübecker Holzhandelsbetrieb wurden auch andere Standorte geprüft, u.a. auch ein Standort in der Gemeinde Stockelsdorf. Drei wesentliche Entscheidungsfaktoren führten zur Auswahl des Gewerbegebietes am Bernsteindreherweg:

- Lage am nördlichen Stadtrand Lübecks, da sich der überwiegende Kundenanteil in der Nordregion der Hansestadt Lübeck befindet,
- eine Mindestgröße der zu bebauenden Fläche von 5 ha,
- eine gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz mit einer guten Einsehbarkeit von der Straße in die Gewerbefläche (Werbewirksamkeit).

Nach intensiver Diskussion im Bereich Stadtplanung, der Liegenschaftsverwaltung, der KWL und auf politischer Ebene hat die Hansestadt Lübeck sich entschlossen, für den ausgewählten Standort die notwendigen Planungen einzuleiten, um den Holzhandelsbetrieb am Ort zu halten und ihm gute Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten.

Alle anderen geprüften Flächen, z.B. im westlich angrenzenden Gewerbegebiet Roggenhorst und im Stadtteil Genin, waren zu klein, nicht nah genug am Einzugsgebiet des Betriebes oder nicht ausreichend erschlossen.

#### **5.6.2.5.2 Planungsalternativen im B-Plan-Gebiet)**

Es wurden folgende alternative Planungsansätze diskutiert, die letztendlich zu den im B-Plan dargestellten Festsetzungen geführt haben:

- Verzicht auf den Lärmschutzwall im Norden, dafür Festsetzungen von Lärmschutzwänden oder aber von zwingend vorgeschriebenen Gebäudeanordnungen an der Nordgrenze mit dem Ziel, die Baufläche zu vergrößern.

Beides wurde verworfen, da eine ca. 30 m breite Grünzone zwischen Hahnenkamp und Baufläche als Mindestanspruch für die nördliche Eingrünung für erforderlich gehalten wurde.

- Anordnung des Hochregallagers im Süden, Westen oder Osten.

Der südliche und östliche Standort wurden verworfen, weil dadurch mehr Bewohner direkter betroffen wären als beim festgesetzten Standort. Der westliche Standort wurde ebenfalls nicht bevorzugt, weil er die (spätere) Erschließung des Grundstückes von der planfestgestellten K13 be-/verhindert hätte und dadurch, je nach Lage, wiederum mehr Bewohner betroffen wären.

Der ausgewählte Standort ist unter Berücksichtigung der direkt angrenzenden Bewohner, des Lärmschutzes gen Norden in Richtung Pflegeheim und des Eingriffes in das Landschaftsbild der optimierte Standort auf der Baufläche.

- Reduzierung der Höhe des Hochregallagers.

Auf Grund des Zwanges zur Kostensenkung werden sich Hochregallager in Holz-Groß-/Einzelhandel mehr und mehr etablieren. Die für den B-Plan zugrundegelegte Höhe von 22 m stellt nach Aussage des Investors ein Minimum dar, das notwendig ist, um sich mittelfristig am Markt behaupten zu können. Vorschläge, die Höhe zu reduzieren und dafür die Grundfläche des Gebäudes zu erhöhen oder aber das Gebäude mehrere Meter in der Erde zu versenken, wurden aus Kostengründen verworfen. Bei der 2. Möglichkeit würde insbesondere der hoch anstehende Grundwasserstand zu hohen Baukostensteigerungen führen.

- Erhöhung der GRZ von 0,7 auf 0,8, um die Ausnutzbarkeit des Grundstückes zu optimieren.

Diese Möglichkeit wurde verworfen, da im südlich angrenzenden Baugebiet ebenfalls eine GRZ von 0,7 gilt und eine Gleichbehandlung erfolgen soll.

- Für die Erschließung über den Bernsteindreherweg und später zusätzlich über die K13 gibt es keine ernst zu nehmende Alternative. Dieses gilt auch für die Ableitung des Regenwassers gen Osten und die nachfolgende Behandlung in Mulden, Regenwasserrückhaltebecken und Retentionsfläche.
- Bezüglich der einzuhaltenden immissionswirksamen Schalleistung wurden die Festsetzungen im südlich angrenzenden Gewerbegebiet zugrundegelegt und in Beziehung gesetzt zu den geltenden gesetzlichen Vorschriften und den geplanten Nutzungen. Deutliche Reduzierungen der einzuhaltenden Geräusch-Kontingente wurden verworfen, um die geplanten Nutzungen nicht zu stark einzuschränken.

### **5.6.3 Zusätzliche Angaben**

#### **5.6.3.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen**

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- BBS Greuner-Pönicke (2007): Faunistische Potenzialanalyse
- PROKOM (2007/2008): Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft
- Ingenieur-Büro Dr. Lehnert + Wittorf (2007): Baugrundaufnahme und –bewertung (Vorerkundung)
- Hanseatisches Umweltbüro (2007): Schalltechnische Untersuchungen

- Ingenieurbüro Höger und Partner (2007): „Entwurf zur verkehrstechnischen Anbindung an die K 13“ sowie „Leistungsfähigkeitsberechnung für die Anbindung des Gewerbegebietes an den Bersteindreherweg“

Weitere umweltbezogene Informationen wurden dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008), dem Grünordnungsplan zum Gewerbegebiet Roggenhorst Nord (TTG 1992) und Auszügen aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bauentwurf der K 13, Verbindungsstraße Kieler Straße zur B 206 / L 184 (TGP 1999) entnommen.

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

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Ausgleichserfordernisse wurde der gemeinsame Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Bau-recht' - Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten aus 1998 angewendet. Die Bewertung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere orientiert sich an KAULE 1991<sup>2</sup> und dessen Weiterentwicklung.

### **5.6.3.3 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)**

Soweit die Auswirkungen von Lärm bei der erstellten schalltechnischen Untersuchung auf der Grundlage von Verkehrs- und Lärmprognosen ermittelt wurden, wird zu einem späteren Zeitpunkt überprüft, ob der zugrundegelegte Prognosezustand tatsächlich eingetreten ist.

Ab dem Zeitpunkt der Gehölzanpflanzungen besteht für die Einzelbäume und flächige Gehölzanpflanzungen eine in der Regel zweijährige Gewährleistungspflicht, die von der ausführenden Firma zu tragen ist. Anschließend gehen die im Bereich öffentlicher Flächen angepflanzten Bäume und Gehölzbestände in das Eigentum und in die Obhut der Hansestadt Lübeck über. Die extensiv gepflegte Wiese im Bereich der öffentlichen Grünflächen geht nach der Herstellung ebenfalls in die Obhut der Hansestadt Lübeck über und wird von dieser weiter betreut. Ein Monitoring ist nicht erforderlich, weil spezielle Maßnahmen, die eine Überwachung erfordern, nicht vorgesehen sind. Vielmehr ist bei den Sukzessionsflächen eine Eigenentwicklung der Vegetation vorgesehen, die keine Pflegemaßnahmen erfordert.

Für die Ausgleichsflächen, auf denen eine Waldbildung erfolgt und für die Flächen, auf denen einzelne Gehölzgruppen angepflanzt werden, gilt dasselbe, wie für die Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich erläutert wurde.

Für die Ausgleichsflächen, für die eine Eigenentwicklung der Sukzession vorgesehen ist, ist kein Monitoring erforderlich, weil spezielle Maßnahmen, die eine Überwachung erfordern, nicht vorgesehen sind. Hier ist eine einmalige Kontrolle der Nutzungsaufgabe ausreichend. Diese kann im Zusammenhang mit der Kontrolle der angepflanzten Gehölzbestände erfolgen.

### **5.6.3.4 Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23.12.00 soll es einem größeren Lübecker Holzhandelsbetrieb ermöglicht werden, seinen Betrieb an den Bernsteindreherweg zu verlagern. Hierfür werden sowohl die im B-Plan Nr. 23.12.00 bereits als Gewerbefläche festgesetzte, aber

---

<sup>2</sup> Kaule, Giselher 1991: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart.

noch nicht bebaute Fläche nördlich des Bernsteindreherweges als auch weitere Flächen bis zur Straße 'Hahnenkamp' benötigt. Durch die Verlagerung aus dem Stadtteil St. Lorenz Nord an den Rand des Gewerbegebietes 'Roggenhorst' ist es dem Betrieb möglich, sich am Standort Lübeck zu vergrößern und dadurch auch die Betriebsabläufe zu modernisieren.

Vorgesehen ist die Ausweisung eines Sondergebietes zwischen Bernsteindreherweg und Hahnenkamp. Mit der Planung sind Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere sowie Landschaft verbunden.

Es werden ca. 3,3 ha zusätzlich zu den bestehenden Festsetzungen überbaut. Hierdurch entstehen Eingriffe in den Boden und in den Wasserhaushalt sowie in die auf den Flächen vorhandenen Lebensräume von Pflanzen und Tieren. Zusätzlich zu der direkten Überbauung erfolgt eine Flächeninanspruchnahme für den neu anzulegenden Rückhalteteich, für die Retentionsfläche und für neu anzulegende Grünflächen.

Bei den durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme betroffenen Lebensräumen handelt es sich um Pionierwälder, kleinere Gehölzbiotope und Ruderalfluren, die insgesamt eine Flächengröße von ca. 5,6 ha aufweisen. Gemäß einer aktuellen faunistischen Potenzialabschätzung ist davon auszugehen, dass diese Biotop (Teil-)Lebensraum für Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien und Heuschrecken bieten.

Weiterhin erfolgen Eingriffe in das Landschaftsbild, die insbesondere durch die großformatige und z.T. hohe Bebauung verursacht werden. Das Hochregallager mit seiner Gebäudehöhe von max. 22 m wird durch die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen nicht vollständig verdeckt werden können.

Von den genannten Beeinträchtigungen können lediglich die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser vollständig im Geltungsbereich ausgeglichen werden, die des Schutzgutes Landschaft teilweise. Für die Beeinträchtigungen des Bodens und von Arten und Lebensräumen müssen an anderer Stelle Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden.

Vorgesehen ist dieses auf mehreren, überwiegend in der näheren Umgebung gelegenen Ausgleichsflächen. Vier dieser Flächen befinden sich nördlich des Eingriffsbereichs in der Umgebung von Groß Steinrade. Eine weitere Fläche liegt im Bereich Niendorf-Moorgarten. Auf dem kleineren Teil der Ausgleichsflächen (ca. 40%) werden als Ausgleich für die betroffenen Pionierwälder naturnahe Waldbestände entwickelt. Auf dem größeren Teil der Flächen (ca. 60%) ist eine Eigenentwicklung der Flächen vorgesehen, z.T. ergänzt durch eine Anpflanzung kleinflächiger Gehölzbestände.

Auf den insgesamt ca. 12,5 ha großen Ausgleichsflächen wird der im Fachbeitrag Naturschutz und Landschaft ermittelte Ausgleichsbedarf von ca. 11,2 ha erfüllt.

## **6 Kosten und Finanzierung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes übernimmt die Hansestadt Lübeck folgende Leistungen:

- Bereitstellung der Ausgleichsflächen in einer Gesamtgröße von ca. 12,5 ha,
- Einrichtung und Pflege/Unterhaltung dieser Ausgleichsflächen,

- Herstellung der Regenwasserbehandlungs- und -rückhalteinlagen außerhalb des Baugebietes.

Die anfallenden Kosten werden einerseits mit dem Kaufpreis und andererseits über Erschließungsbeiträge gegengerechnet. Der Hansestadt Lübeck erwachsen letztlich keine Kosten, die aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren sind. Im Gegenteil verbleibt nach Aussage der KWL ein Grundstücksverkaufserlös bei der Stadt, dessen Höhe zur Zeit noch nicht beziffert ist.

In der Erklärung vom 14.11.2007 verpflichten sich die KWL und das Liegenschaftsamt,

- die Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen,
- die dafür erforderlichen Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Lübeck, den 26.03.2009

PROKOM in Abstimmung mit

5.610.3 - Stadtplanung

## 7 Übersichtsplan

