

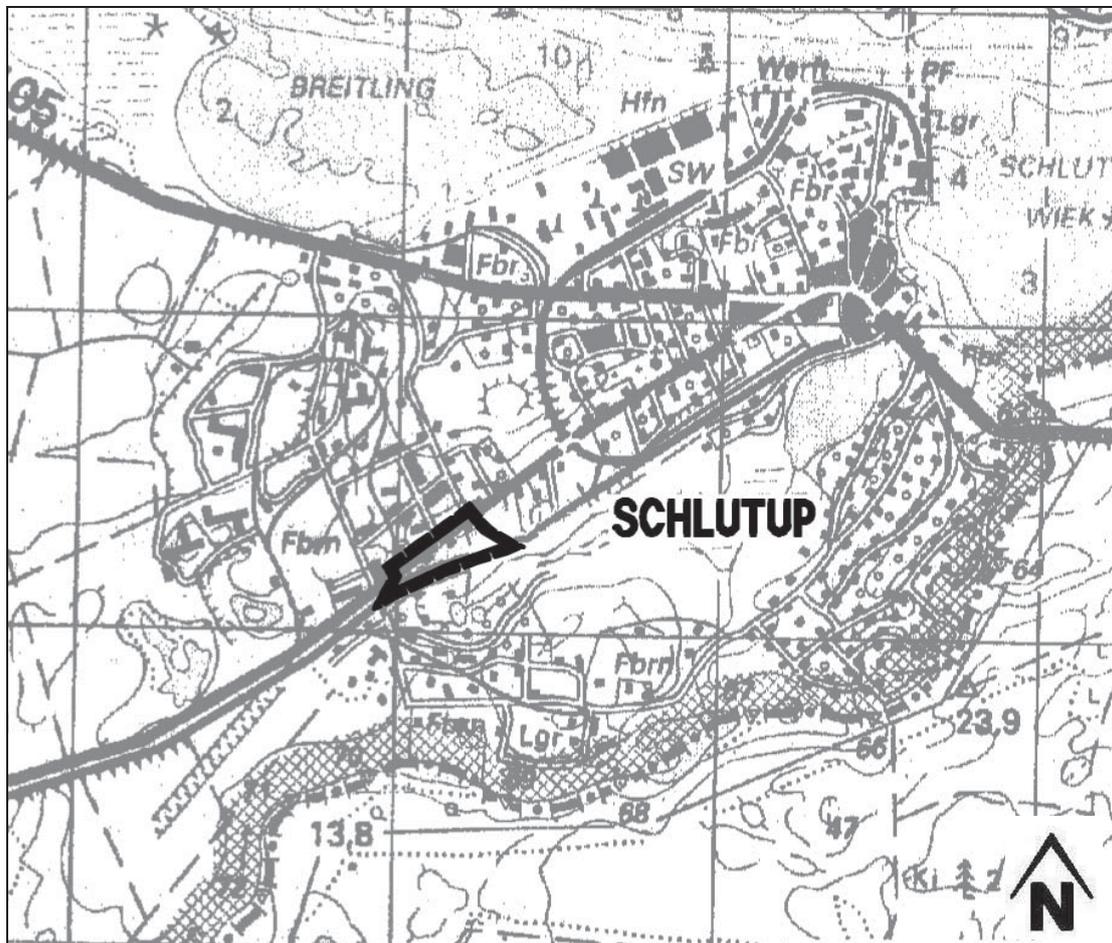
## B E G R Ü N D U N G

(§ 9 (8) BauGB und § 2 (4), § 2a (2) Satz 2 BauGB

zum Bebauungsplan 26.38.00  
Gewerbegebiet Wesloer Straße 113-117, Schlutup

Fassung vom 05.August 2010

Übersichtsplan  
Lageplan M 1 : 25.000



## INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
<b>1. Städtebauliche Vergleichswerte</b>	<b>15</b>
<b>2. Plangebiet</b>	<b>15</b>
<b>3. Städtebauliche Ausgangssituation und Bestandsaufnahme</b>	<b>15</b>
3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung	15
3.2 Bisherige Festsetzungen	16
3.3 Entwicklung aus anderen Planungen	16
<b>4. Planungsgrundsätze</b>	<b>16</b>
<b>5. Inhalt der Planung</b>	<b>16</b>
5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	16
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	16
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	17
5.1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen	17
5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	17
5.1.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	17
5.2 Verkehrserschließung	17
5.3 Parkplätze, Stellplätze und Garagen	18
5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	18
5.5 Grün- und Freiflächen	19
5.6 Gestaltungsvorschriften	19
<b>6. Umweltbelange</b>	<b>20</b>
6.1 Umweltprüfung	20
6.2 Umweltbericht	24
6.2.1 Einleitung	24
6.2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	25
6.2.3 Zusätzliche Angaben	26
<b>7. Kosten und Finanzierung</b>	<b>27</b>
<b>8. Übersichtsplan</b>	<b>28</b>

## 1. Städtebauliche Vergleichswerte

Flächenwerte

Bebauungsplangebiet	ca. 1,95 ha
- Gewerbegebiete	ca. 1,14 ha
- Verkehrsflächen	ca. 0,53 ha
- Grünflächen	ca. 0,28 ha

## 2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26.38.00 der Hansestadt Lübeck liegt im Südwesten von Schlutup, einem Stadtteil von Lübeck, und ist ca. 19.500 m<sup>2</sup> groß.

Das Gebiet wird im Süden durch Bahnanlagen (1 Gleis) begrenzt. Diese sind in Richtung Süden abgeöschert. Daran anschließend liegt ein ca. 3,00 m breiter Weg, der eine Kleingartenanlage (Kleingarten- Verein Schlutup e.V.) erschließt. Der Weg ist bis auf Höhe des Lagergebäudes in Asphalt ausgebaut und wird dann unbefestigt fortgesetzt. Östlich vom Lagergebäude befindet sich ein teilversiegelter Parkplatz.

Westlich des Gebietes verläuft ein Bahngleis über die Wesloer Straße. Weiter westlich schließen sich gewerblich genutzte Flächen mit hohem Versiegelungsgrad an.

Die Wesloer Straße begrenzt das Gebiet im Norden. Sie liegt innerhalb des Plangebietes und ist ausgebaut mit:

2,00 m Gehweg aus Asphalt
6,00 m Straße aus Asphalt
1,50 m Gehweg aus Asphalt
ca. 2,5- 3,00 m Grünstreifen

Im Osten schließt sich die Wohnbebauung des Günther-Quandt-Platzes an. Charakteristisch für die Bebauung sind 1 bis 2-geschossige Einzel- und Doppelhäuser. Die Grundstückflächen werden für Zufahrten, Wege, Garagen und Carports sowie als Zier- oder Nutzgärten genutzt.

Aus der Lagebeschreibung wird ersichtlich, dass das Gebiet durch sehr intensiv genutzte und anthropogen stark überformte Bereiche im direkten Umfeld umgeben und geprägt ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26.38.00 wird begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke nördlich der Wesloer Straße (Kreisstraße K18),
- im Osten durch die Wohnbebauung des Günther-Quandt-Platzes,
- im Süden und Westen durch das Bahngelände.

Das Plangebiet umfasst folgende Flächen im Ortsteil Schlutup der Hansestadt Lübeck, Gemarkung Schlutup, Flur 8 (RK 1972), Flurstücke Nr. 15/27, Teile von 25/4, 25/14, 25/22, 52/1, 52/2, Teile von 187/117.

## 3. Städtebauliche Ausgangssituation und Bestandsaufnahme

### 3.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Das Plangebiet liegt im Südwesten von Schlutup, einem Stadtteil von Lübeck, südlich der Wesloer Straße (K 18). Das überplante Gelände im Bereich der Wesloer Straße (Nr. 107 bis 115) ist seit einigen Jahren nur teilweise genutzt. Früher gehörte das Gelände zur ehemaligen DWM GmbH. Die auf dem Gelände noch vorhandene Bebauung diente ausschließlich dem Fahrzeugpark des Unternehmens zur Reparatur und als Garagen. Auf dem nicht überbauten Teil des Plangebietes zwischen Wesloer Straße und Bahngelände, das im Osten durch die Wohnbebauung am Günther-Quandt-Platz begrenzt wird, befanden sich drei Baracken, die für Personal und Lohnbuchhaltung bestimmt waren. Kurze Zeit dienten die Baracken noch als Unterkunft für Flüchtlinge, wurden jedoch später abgerissen. Auf der benannten Fläche ist nun eine Vielzahl an

Gehölzbeständen vorhanden. Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen wurden bisher keine Festsetzungen im Rahmen eines Bebauungsplanes getroffen.

### 3.2 Bisherige Festsetzungen

Für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bisher keine Festsetzungen getroffen.

### 3.3 Entwicklung aus anderen Planungen

Der Bebauungsplan wird im Parallelverfahren (gemäß § 8 Abs. 3 BauGB) zeitgleich mit der Aufstellung der 35. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wurde von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck am 31.08./07.09.1989 beschlossen und am 17.08.1990 durch den Innenminister des Landes Schleswig-Holstein genehmigt und am 08.10.1990 in Kraft trat (sowie seiner 35. Änderung, z. Zt. Entwurf) entwickelt.

## 4. Planungsgrundsätze

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Gewerbegebietes zu schaffen. Die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben soll planungsrechtlich vorbereitet werden. In der Hansestadt Lübeck besteht weiterhin Bedarf an Flächen für gewerbliche Entwicklung. Im Rahmen der Revitalisierung soll der Altstandort für neue gewerbliche Ansiedlung vorbereitet werden.

Bereits vorhandene gewerbliche Einrichtungen sollen in diesem Zusammenhang planungsrechtlich gesichert werden. Die Nachnutzung vorhandener baulicher Anlagen und ursprünglich genutzter Flächen soll erfolgen, um den Bedarf an Außenbereichsflächen zu reduzieren.

Mit der Planung sollen insbesondere folgende Ziele erreicht werden:

- Berücksichtigung der vorhandenen naturräumlichen und städtebaulichen Gegebenheiten vor Ort, der vorhandenen Topographie und der Landschaftsbezüge.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe in vorhandenen baulichen Anlagen, im westlichen Plangebiet.
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Gewerbe in neu überplanten Gebieten, im östlichen Plangebiet.
- Schaffung der Voraussetzungen für die geordnete Ver- und Entsorgung aus dem Gebiet.
- Berücksichtigung der Anbindung der Grundstücke an die übergeordnete Straße durch Grundstückszufahrten.
- Berücksichtigung und Integration vorhandener Gehölzbestände innerhalb des Konzeptes.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wurden GE-Gebiete festgesetzt, um Wohnungen, die nicht für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter bestimmt sind, auszuschließen. Die Zulässigkeit allgemeinen Wohnens ist mit der gewerblichen Nutzung nördlich der Wesloer Straße nicht vereinbar.

Wegen der Nachbarschaft der Wohnbebauung im Osten des Plangebietes enthält der Text, Teil B, Festsetzungen zur Art der zulässigen Gewerbebetriebe.

Zur Erhaltung, Stärkung und zur Verhinderung von Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches des Ortsteils Schlutup enthält der Text, Teil B, eine Festsetzung zur Einschränkung des Einzelhandels.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,7 wird für die geplanten Baugrundstücke festgesetzt, weil die vorhandenen Grundstücksstrukturen keine weitergehende Ausnutzung zulassen. Die maximale Grundflächenzahl von 0,8 kann nicht festgesetzt werden, weil sie innerhalb des Plangebietes nicht realisierbar ist. Mit der Grundflächenzahl von 0,7 werden hinreichend Möglichkeiten für die Ansiedlung innerhalb des Gebietes vorbereitet.

#### 5.1.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird die Einbettung der zukünftigen Bebauung in die städtebauliche Umgebung gesichert. Durch die Beschränkung der maximalen Firsthöhe von 8,00 m wird den Anforderungen an die Ansiedlung eingeschränkter Gewerbegebiete Rechnung getragen; zu hohe Gebäude werden damit ausgeschlossen. Die im Osten des Plangebietes vorhandene Wohnbebauung in Nachbarschaft des eingeschränkten Gewerbegebietes wird berücksichtigt; unzumutbare Beeinträchtigungen durch zu hohe Gebäude werden ausgeschlossen. Die Sockelhöhe in Bezug auf die festgesetzte Bezugshöhe der nächstgelegenen privaten Erschließungsfläche (mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten überdeckte Fläche) sichert die harmonische Einordnung der Gebäude in das Gelände. Weil das Gelände innerhalb des Plangebietes ansteigt bzw. abfällt, wird zugelassen, dass die Sockelhöhe um das Maß des natürlichen Geländeverlaufs entsprechend ergänzt bzw. reduziert werden kann.

Zusätzlich zur Festsetzung der maximalen Firsthöhe wird eine maximale Überschreitung von 3,00 m als Ausnahme zugelassen, wenn diese Anlagen weniger als 5 % der überbauten Fläche einnehmen und wenn es sich um technische unabdingbare und für den Betrieb notwendige technische Anlagen handelt, um spezifische Ansiedlungsbegehren, die im Zusammenhang mit der Produktion stehen, berücksichtigen zu können.

#### 5.1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die abweichende Bauweise wird festgesetzt, um die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung der Gewerbeansiedlung planungsrechtlich vorzubereiten. Des Weiteren wird zur planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes gewerblicher baulicher Anlagen die Festsetzung der abweichenden Bauweise gewählt. Innerhalb der festgesetzten abweichenden Bauweisen sind Baulängen von mehr als 50 m zulässig.

Baugrenzen werden ausgewiesen, um Vorgaben für die städtebauliche Grundstruktur innerhalb des Gebietes zu schaffen. Um Pflegearbeiten durchführen zu können, werden zu den privaten und öffentlichen Erschließungsflächen und zu angrenzenden Nutzungen bzw. zu vorhandenen Gehölzbeständen erforderliche Abstände eingehalten.

#### 5.1.5 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Die Festsetzungen zur Lage von Nebenanlagen, Garagen, überdachten Stellplätzen, sollen ausreichende Abstände zu vorhandenen Gehölzbeständen sichern. Zwischen bebauten Flächen und öffentlichen Verkehrsflächen sollen Freiflächen gesichert werden.

#### 5.2 Verkehrserschließung, Ein- und Ausfahrten

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Wesloer Straße (K 18). Die Zufahrtsbereiche in das Plangebiet sind durch die Festsetzung von Ein- und Ausfahrten bestimmt. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, Angebotsplanung für zukünftige gewerbliche Ansiedlungen, wurden mögliche Auswirkungen der Zufahrtsbereiche auf vorhandene Gehölze überprüft. Bei Nutzung der Zufahrt für die Grundstücke C, D, E und F kann eine Nutzung von

LKW mit Anhänger zu Beeinträchtigungen für die zur Erhaltung festgesetzten Gehölze führen. Es besteht grundsätzlich das Ziel, die straßenbegleitenden Bäume zu erhalten. Eine detaillierte Prüfung mit konkreten Belastungsfällen für die Zufahrt ist erst im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens möglich. Sofern die Prüfung im Baugenehmigungsverfahren zeigt, dass eine Erhaltung der Bäume unmittelbar an der Zufahrt zu den Grundstücken nicht möglich ist, ist ein entsprechender Ausnahmeantrag von der Stadtverordnung zum Schutz von Gehölzen zu stellen. Die Stadtverordnung gilt auch für Bäume, die gemäß Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu erhalten sind. Da derzeit Beeinträchtigungen der Gehölze nicht absehbar sind, wird auf der Ebene des Bebauungsplanes kein Ersatz dieser Bäume gemäß Baumschutzsatzung vorgesehen. In Abhängigkeit vom konkreten Fall der Bauantragstellung ist ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Stadtverordnung zu stellen und entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zur Erschließung von Grundstücken in zweiter Reihe werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Die Wesloer Straße (K 18) wird von der Linie 11 befahren. Die nächstgelegene Haltestelle „Schlutuper Tannen“ befindet sich am Beginn des Bebauungsplangebietes und eine weitere Haltestelle „Rastattstraße“ ca. 300 m nordöstlich vom Bebauungsgebiet.

Die Erschließungsstandards nach dem 2. Regionalen Nahverkehrsplan der Hansestadt Lübeck werden durch die Haltestelleneinzugsbereiche sichergestellt.

#### 5.3 Parkplätze, Stellplätze und Garagen

Die ausreichende Zahl an Stellplätzen auf den jeweiligen Grundstücken ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Deshalb wird auch darauf verzichtet, öffentliche Parkplätze auszuweisen.

#### 5.4 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

Alle notwendigen Einrichtungen für Gas, Wasser, Elektrizität und Telefon werden im Rahmen der Erschließung des Gebietes in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern angelegt.

Innerhalb des Plangebietes, insbesondere in der Wesloer Straße, befinden sich Gas-, Strom- sowie Trinkwasserleitungen. Die Versorgung des Gebietes kann durch Anschluss an das vorhandene Netz gesichert werden. Die genauen Anschlussbedingungen sind im Rahmen der Erschließungsplanung mit den Ver- und Entsorgern abzustimmen.

Durch die Festsetzung von Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wird die dauerhafte Erreichbarkeit der Leitungen gesichert.

Zur Sicherung der Ableitung des innerhalb des Plangebietes anfallenden Schmutzwassers ist durch die in der Wesloer Straße eine Druckrohrleitung mit Hausanschlüssen zu verlegen. An diese werden die Flächen der GE-Gebiete mittels eigener Pumpanlage angeschlossen, um die entwässerungstechnische Erschließung des Gebietes zu gewährleisten.

Von den bereits bebauten Flächen im westlichen Plangebiet wird das derzeit anfallende Schmutzwasser in eine Kleinkläranlage auf dem Grundstück abgeleitet.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende Oberflächenwasser auf den unversiegelten Flächen wird innerhalb des Plangebietes versickert und dient so der Grundwasserneubildung.

Innerhalb des Plangebietes bilden oberflächennahe feinsandige Mittelsande den regional ersten Grundwasserleiter (GWL 1). Auch die Profile der Bohrungen zeigen, dass bis zu deren Bohrtiefe bei 3,00 m bzw. 4,50 m Fein- sowie Mittelsande anstehen. Eine Versickerung des nicht verunreinigten Oberflächenwassers ist innerhalb des Plangebietes möglich. Bodensondierungen wur-

den zum Nachweis durchgeführt, Versickerungsnachweise wurden erbracht. Die Herstellung der Versickerungsanlagen erfolgt entsprechend Anforderungen der Hansestadt Lübeck.

Das Oberflächenwasser der bereits bebauten Flächen im westlichen Plangebiet wird weiterhin über ein privates Netz in den Speckmoorgraben eingeleitet.

#### 5.5 Grün- und Freiflächen

Die Erschließung und Bebauung des geplanten Gebietes sind Eingriffe in Natur und Landschaft. In dem parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Grünordnungsplan werden erforderliche Ausgleichs-, Minimierungs- und Ersatzmaßnahmen detailliert beschrieben. Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu internen und externen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Nicht vermeidbare Eingriffe werden nur zum Teil durch Maßnahmen innerhalb des Bebauungsplanes ausgeglichen.

Für den zusätzlich erforderlichen Ausgleich, der innerhalb des Gebietes nicht realisierbar ist, wird eine Fläche außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt. Die Sicherung der externen Ausgleichsfläche erfolgt durch Vertrag und durch grundbuchliche Sicherung.

Die Festsetzungen zu Erhaltungsmaßnahmen werden getroffen, um Lebensräume für Flora und Fauna zu erhalten und damit Eingriffe auf die entsprechenden Schutzgüter zu minimieren. Am Rand des Plangebietes werden wichtige Rückzugsareale für zahlreiche Artengruppen gesichert. Die Grünfläche am östlichen Rand des Plangebietes dient zusätzlich der Abschirmung der geplanten Bebauung zur vorhandenen Wohnbebauung.

Aufschüttungen und Abgrabungen werden ausgeschlossen, um vorhandene Gehölz- und Vegetationsstrukturen, welche sich zum Teil auf nährstoffarmen Substraten entwickelten, zu schonen. Erheblicher Nährstoffeintrag durch das Aufbringen von nährstoffreichem Oberboden und damit verbundene erhebliche Veränderungen des Reliefs werden damit ausgeschlossen.

Kompensationsmaßnahmen werden festgesetzt, um durch Bepflanzung die Wahrnehmung der geplanten Gebäude zu mindern und somit die Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu verringern. Die externen Ausgleichsflächen sind zur Sicherung des Ausgleichs erforderlich. Ziel ist es, über artenreiche Sukzessionsstadien die Entwicklung einer waldartigen Gehölzstruktur zu ermöglichen und vorhandene Gehölzstrukturen zu erweitern.

#### 5.6 Gestaltungsvorschriften

Festsetzungen zu Einfriedungen und Werbeanlagen werden getroffen, um eine optisch negative Beeinflussung des Straßenraumes auszuschließen.

Für die straßenzugewandten Einfriedungen werden Hecken festgesetzt, um im Erscheinungsbild dem wohnnahen Charakter Rechnung zu tragen und einen harmonischen Gesamteindruck zu sichern.

Ausnahmeregelungen für Einfriedungen werden zugelassen, um dem besonderen Sicherheitsbedürfnis von Betrieben Rechnung tragen zu können.

Festsetzungen zur Lage von Werbeanlagen werden getroffen, um die Möglichkeiten für die Errichtung einzuschränken. Gleichzeitig ist es Ziel, nur Werbeanlagen zu errichten, die in Bezug auf angesiedelte Unternehmen stehen. Um über das bilanzierte Maß hinausgehende Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes auszuschließen, werden Höhenregelungen und Regelungen für die Länge von Werbeanlagen in Bezug zur Fassadenlänge getroffen. Wechselnde und flimmernde Werbeanlagen werden ausgeschlossen, um optische Reize zu vermeiden.

## 6. Umweltbelange

### 6.1 Umweltprüfung

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB ist eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Der wird durch die Gemeinde festgelegt. Dazu ist eine Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung durchgeführt worden, mit folgendem Ergebnis:

#### a) Prüfung der betroffenen Belange

Belang	betrof- fen	nicht betrof- fen
<b>Nr.</b>		
a) Auswirkung auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima Landschaft und Wechselwirkungen zwischen ihnen und die biologische Vielfalt	<b>x</b>	
b) Erhaltungsziele und Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG		<b>x</b>
c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<b>x</b>	
d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter		<b>x</b>
e) Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern		<b>x</b>
f) Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie		<b>x</b>
g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	<b>x</b>	
h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegte Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden		<b>x</b>
i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c, und d	<b>x</b>	
c) Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen Bestandsaufnahme und Bewertung-		
a1 Schutzgut Pflanzen und Tiere		
Das Plangebiet ist von intensiv genutzten und anthropogen stark überformten Bereichen im direktem Umfeld geprägt und umgeben. Der westliche Teil des Plangebietes ist überwiegend versiegelt. Den mittleren Teil prägen Ruderalflä-		

chen. Der östliche Teil des Bearbeitungsgebietes wird durch sich abwechselnde Gehölz- und Brachflächen gekennzeichnet.

An der Wesloer Straße ist fast durchgängig eine baumbestandene Grünfläche vorhanden. Im westlichen Teil sind Stieleichen sowie beigemischte Baum- und Straucharten (Fichte, Birke) bestandsbildend. Östlich ist eine Lindenbaumreihe angepflanzt worden.

Ruderaler Bereiche und lichte Strukturen innerhalb der Gehölzflächen verbuschen zunehmend. Damit nimmt ebenfalls u.a. die Bedeutung für Wildbienen, Tagfalter und Heuschrecken ab. Aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen wird davon ausgegangen, dass insbesondere die ruderalen Randbereiche im südlichen Plangebiet eine mittlere Bedeutung für **Tagfalter** und **Heuschrecken** ein.

Aufgrund der vorhandenen Gebäude ist der westliche Planungsraum ggf. für einige **Brutvögel** interessant, die an oder in diesen Gebäuden brüten. Ansonsten nimmt der Teil des Plangebietes eine nur geringe Bedeutung ein. Die vorhandenen Vegetationsstrukturen insbesondere im östlichen Plangebiet (Brachen mit Verbuschung) nehmen eine mittlere Bedeutung ein. Jedoch mindern die anthropogenen Beeinträchtigungen der Siedlungslage und die Zerschneidung durch Verkehrsstrassen die Bedeutung auch für die Brutvögel.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Biotopstrukturen wird zusammenfassend eingeschätzt, dass das Plangebiet für **Amphibien** eine geringe und die südlichen und östlichen Flächen des Plangebietes für **Reptilien** eine mittlere Bedeutung einnimmt.

Entsprechend der Vegetationsausbildung lässt der Planungsraum eine mittlere Bedeutung für **Wildbienen** erwarten. Mächtige alte Bäume, die zum Teil abgestorben und für einige Arten wichtig sind, sind im Plangebiet jedoch kaum vorhanden. Dem Planungsraum wird als Tierlebensraum eine mittlere Bedeutung beigemessen.

Durch die Auswertung der Biotopkartierung von 1988 wurde im südlichen und westlichsten Plangeltungsbereich eine gefährdete **Pflanzenart**: Kohl-Lauch nachgewiesen. Innerhalb des östlichen Plangebietes und der daran anschließenden bebauten Flächen wurden keine geschützten Pflanzenarten festgestellt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Zerschneidung und Verlärmung kommt es voraussichtlich zu keiner nachhaltigen Veränderung des Artenspektrums bzw. erheblichen Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten.

Vorhandene Strukturen am östlichen, südlichen und westlichen Rand des Plangebietes bleiben als Lebensraum erhalten und werden z.T. erweitert. Mit Neuanpflanzungen werden im Plangebiet Ersatzlebensräume geschaffen. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsraumes werden im Rahmen von dienen der Verbesserung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere.

#### a2: Schutzgut Boden

Das Ausgangssubstrat für die Bodenbildungen stellt im Raum Lübeck pleistozäner Geschiebemergel aus der Weichseleiszeit dar. Laut Landschaftsplan stehen im Änderungsbereich oberflächennahe Sande und Kiese an.

Das Grundstück gilt zum Teil als Altlast im Sinne des Bodenschutzgesetzes. Zur genauen Untersuchung wurden durch eine „Historische Recherche“ und „Orientierende Untersuchungen“ erarbeitet. Die Ergebnisse werden berücksichtigt. Es wurden 8 Verdachtsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes ermittelt. Relevante ehemalige Nutzungen auf diesen Verdachtsflächen sind eine Kfz-Wartung und Lackiererei sowie eine Eigenverbrauchstankstelle. Darüber hinaus ist das Gebiet des Bebauungsplanes Teil des ehemaligen Geländes der

Deutschen Waffen- und Munitionsfabriken (DWM), wobei sich die Nutzung dieses Zeitraumes ausschließlich auf zivile Formen bezieht. Im Ergebnis lässt sich folgendes darstellen:

- Für den Nutzungsbereich II ist keine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch für die untersuchten Schadstoffe bei einer zukünftigen Nutzung als Wohnbebauung gegeben.
- Aufgrund der Oberbodenprobe wird festgestellt, dass der Oberboden am Standort wieder eingebaut werden kann. Im Falle einer externen Verwertung wird ein Nachweis des Verbleibs empfohlen.
- Im Bereich der Kleinbohrungen Dieselkraftstoff-Erdtank (BS 1 im Gutachten) und Vergaserkraftstoff-Erdtank (BS 2 im Gutachten) ist ein Austrag von Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), aufgrund der vorliegenden Analyseergebnisse der Bodenproben im Gebiet, in das Grundwasser nicht wahrscheinlich.
- Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser und das Schutzgut Boden kann eine Gefährdung ausgeschlossen werden.
- Durch die „Orientierende Untersuchungen“ wird empfohlen, bei Baumaßnahmen im Bereich der ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle die festgestellten MKW-Kontaminationen durch Bodenaustausch zu beseitigen. Der Bodenaushub ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zu zuführen.
- Darüber hinaus wird empfohlen, die geplanten Baumaßnahmen gutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße repräsentative Beprobung, Deklaration und Verwertung des anfallenden Bodenaushubs sicher zu stellen.

Gemäss den Festsetzungen im Bebauungsplan können auf den Grundstücken bei Grundflächenzahlen von 0,7 bis zu etwa 80 % der Grundstücksflächen versiegelt werden. Auf der versiegelten Fläche gehen jegliche Bodenfunktionen (Pufferfähigkeit, Filtereigenschaften, Lebensraum) verloren. Der aufgrund der erforderlichen Bodenmodellierungen bei der Herrichtung der Gewerbegebiete anfallende Boden soll möglichst komplett auf dem Grundstück wieder eingebaut werden. Der Oberboden ist während der Baumaßnahmen zu sichern und auf gesonderten Mieten zu lagern.

#### a3: Schutzgut Wasser

Das zur Trinkwassergewinnung genutzte Grundwasser steht am Standort gespannt an und ist gegenüber oberflächennah eintretenden Schadstoffen ausreichend durch ein ca. 30 m mächtigen Geschiebemergel geschützt.

Der tertiäre Hauptgrundwasserleiter (HGWL) unterhalb des Geschiebemergels wird durch das nahegelegene Wasserwerk Schlutup genutzt. Das Plangebiet liegt im Wasserschonungsgebiet von Lübeck.

Oberflächennahes Grundwasser wird bei Grundwasserflurabständen zwischen 4 und 7 m nicht erwartet.

Das innerhalb des Plangebietes anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser auf den unversiegelten Flächen soll an Ort und Stelle versickern und dient so der Grundwasserneubildung.

Durch Versiegelung im Plangebiet gehen primär Flächen für die Grundwasserneubildung verloren.

#### a4: Schutzgut Luft und Klima

Durch die geringe Größe und die Lage des Gebietes sind nur unerhebliche mikroklimatische Auswirkungen vorhanden. Diese beschränken sich hauptsächlich auf das Gebiet. Angrenzende Flächen werden nur sehr gering beeinflusst. Positiv zu bewerten ist die luftfilternde Wirkung der vorhandenen Gehölzflächen. Außerdem werden durch den Bewuchs Temperaturspitzen in einem gewissen

Grad vermieden. Im Landschaftsplan wird der Luftgüte im Plangebiet eine mittlere Qualität zugeordnet.

Durch die Reduzierung von Gehölzflächen geht ein kleiner Anteil der luftfilternden Wirkung dieser Gehölze verloren. Die Hochbauten verringern die bodennahe Luftzirkulation. Die Versiegelungen führen zu Temperaturerhöhungen in den bodennahen Luftschichten.

#### a5: Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt kleinräumig in einem Gebiet mit nur mittlerem bzw. geringem Landschaftsbildwert. Das Gebiet kennzeichnende Gehölzflächen innerhalb der Bauflächen gehen verloren. Gehölzstrukturen am Rand des Gebietes bleiben erhalten und binden das Gebiet optisch insbesondere zur angrenzenden Wohnbebauung ein. Darüber hinaus werden entlang der Wesloer Straße Einzelbäume angepflanzt und somit der Straßenraum optisch aufgewertet.

Die voraussichtlichen, erheblichen Eingriffe nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz auf die Schutzgüter Boden, Grundwasser, Pflanzen und Tiere wurden entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffs-/ Ausgleichsermittlung nach den Vorgaben des Gemeinsamen Runderlasses zum Baurecht vom 3. Juli 1998 ermittelt.

#### Belanggruppe b

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind von den Planungen nicht betroffen.

#### Belanggruppe c

Erhebliche Beeinträchtigungen der östlich angrenzenden Wohnbebauung, welche im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, sind nicht zu erwarten, da ausschließlich nicht störendes Gewerbe zugelassen wird. Der Erholungswert des Raumes für die Anwohner nimmt geringfügig ab, eine leichte Erhöhung der Straßenverkehrsmenge ist zu erwarten. Die Erstellung eines Lärmgutachtens ist nicht erforderlich.

Da ausschließlich die Ansiedlungen nicht störender Gewerbegebiete gemäß § 6 Abs. 1 BauGB geregelt wird, ist eine Beeinträchtigung nahegelegener Wohnbebauung ausgeschlossen. Da ohnehin nur Betriebe, die in Mischgebieten zulässig sind, angesiedelt werden dürfen, wird auf die Festsetzung flächenbezogener Schallleistungspegel verzichtet. Der Nachbarschaftsschutz zu östlich angrenzenden empfindlichen Nutzungen wird dadurch gesichert, dass nur Mischgebietstypische Gewerbebetriebe angesiedelt werden dürfen.

Für die beabsichtigte gewerbliche Nutzung wird eine eventuelle Zunahme des Güterverkehrs auf den Schienen hingenommen und wirkt sich auf das Vorhaben nicht weiter aus. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.

#### Belanggruppe d

Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### Belanggruppe e

Das Grundstück gilt zum Teil als Altlast im Sinne des Bodenschutzgesetzes, Untersuchungen wurden durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchungen werden für die Beurteilungen berücksichtigt.

Für das Plangebiet sind auch Kampfmittelfunde nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Die Ausweisung von eingeschränktem Gewerbe bedingt keine erheblichen nutzungsbedingten Schadstoff- oder Geruchimmissionen. Diese bewegen sich im zulässigen Rahmen Müll, Abfall, Baustoffe, Abwasser u.a. lassen sich mit den vorhandenen und neuen Entsorgungsstrukturen beseitigen bzw. wieder verwenden.

Die Abfallentsorgung kann durch direkte Anbindung der Grundstücke an die öffentliche Straße gesichert werden. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag bereit zu stellen.

#### Belanggruppe f

Aussagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie werden im Rahmen der Genehmigungs- und Ausführungsplanung geregelt.

#### Belanggruppe g

In dem von der Bürgerschaft im Jahr 1989 beschlossenen Landschaftsplan ist der Änderungsbereich entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplanes als Siedlungsfläche ohne Differenzierung in Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt. Da Bauflächen ausgewiesen sind, widerspricht das Vorhaben somit nicht dem übergeordneten Ziel der Landschaftsplanung (obwohl keine gewerblichen Bauflächen ausgewiesen sind).

Der Entwurf des Gesamtlandschaftsplanes hat für die Flächen keine für die Bauleitplanung bindenden Aussagen getroffen. Er schließt dieses zukünftige Vorhaben ein. Andere Pläne sind ebenfalls nicht betroffen.

#### Belanggruppe h

Im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck sind keine Gebiete festgelegt, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden dürfen.

#### Belanggruppe i

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Grundwasser sowie Pflanzen und Tiere sind bedingt durch Versiegelungen und damit verbundenem Flächenverlust, Verringerung der Grundwasserneubildung, Lebensraumverlust zu erwarten, werden aufgrund der Vorbelastung jedoch nicht als erheblich eingeschätzt.

## 6.2. Umweltbericht

Im Umweltbericht werden die in der Umweltprüfung ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Zur Wahrung der Übersichtlichkeit und des zusammenfassenden Charakters des Umweltberichtes werden an dieser Stelle auch Querverweise zu einzelnen Fachuntersuchungen wie zum Beispiel zur Begründung zum Bebauungsplan sowie zum Grünordnungsplan (GOP) gegeben.

Die Berücksichtigung der Umweltbelange in der Bauleitplanung ergibt sich aus § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB. Die Strukturierung des Umweltberichts ergibt sich aus der Anlage 1 zu § 3 Abs: 4, §§ 2a und 4c BauGB.

### 6.2.1 Einleitung

- a) Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes  
siehe Punkt 4.
- d) Fachgesetze und Fachpläne

<b>Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>Berücksichtigung in der Planung</b>
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, der Regenerationsfähigkeit, der Nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter etc.;	Naturschutzfachliche Eingriffsregelung, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum Ausgleich auf der Ebene des Bebauungsplanes .
Bundesbodenschutzgesetz BBodSchG	Nachhaltige Funktionen des Bodens sichern und wiederherstellen.	Nutzung eines vorbelasteten, teilweise bebauten Standortes, zusätzliche erhebliche Versiegelung (80 % der Grundstücksflächen), Boden soll im Rahmen der erf. Geländemodellierung möglichst komplett auf dem Grundstück eingebaut werden; Versickerung des anfallenden unverschmutzten Oberflächenwasser auf den Grundstücksflächen, Nachweis der Versickerungsfähigkeit liegt vor.
Bundesimmissionschutzgesetz BImSchG	Schutz von Menschen, Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Atmosphäre sowie Kulturgütern und sonstigen Sachgütern vor schädlichen Umwelteinwirkungen	Immissionen bewegen sich im zulässigen Rahmen; eingeschränktes Gewerbe bedingt keine erheblichen nutzungsbedingten Schadstoff- oder Geruchimmissionen, Müll, Abfall, Baustoffe, Abwasser werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben behandelt.
Landschaftsplan	Sicherung von naturschutzrelevanten Flächen auf gemeindlicher Ebene	Eingriff auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz ist nicht vorgesehen. Entwurf des Gesamtlandschaftsplanes hat für die Flächen keine für die Bauleitplanung bindenden Aussagen getroffen Er schließt dieses zukünftige Vorhaben ein. .

## 6.2.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### a) Bestandsaufnahme

Der Vorhabenstandort befindet sich in einer Art Insellage zwischen der Wesloer Straße und Bahngleisen. Das überplante Gelände im Bereich der Wesloer Straße ist seit einigen Jahren nur teilweise genutzt. Der westliche Teil des Plangebietes ist zum Teil mit Gebäuden bebaut und umfangreich versiegelt. Unversiegelte Bereiche mit teilweisem Baum- und Strauchbestand sind an den Randbereichen der versiegelten Flächen zu verzeichnen. Zusammenfassend wird eingeschätzt, dass der Planungsraum eine geringe- bis mittlere Bedeutung als Pflanzen- und Tierlebensraum einnimmt.

Das Grundstück Wesloer Str. 113-117 (westlicher Teil des Grundstückes wird als Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) geführt. vgl. auch Darlegungen unter Punkt 6.1 Belanggruppe a Schutzgut Boden.

### b) Prognose

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden bereits versiegelte und bebaute Flächen wieder einer Nutzung zugeführt. Lebensraumfunktionen bleiben insbesondere in den Randbereichen erhalten.

Die derzeit vorhandenen Brachflächen verbuschen weiter und stellen lediglich ein Zwischenstadium dar. Bei Beibehaltung der Ausweisung als gemischte Bauflächen wäre ggf. von einer etwas geringeren, künftigen Versiegelung der östlichen Flächen auszugehen.

Da nur nichtstörendes Gewerbe ausgewiesen wird, sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen / Immissionen zu erwarten.

Mit dem Vorhaben ist eine Sanierung der Altlast verbunden. Kontaminierte Böden im Änderungsbereich des F-Planes werden entsprechend der gesetzlichen Vorgaben behandelt. Entsprechend der Aussagen der Altlastenuntersuchungen kann davon ausgegangen werden, dass auch langfristig - bei Nichtdurchführung der Planung - kein Austrag von MKW wahrscheinlich ist. Der Altlastenstandort würde als potentielle Risikofläche für Boden- bzw. Grundwasserbeeinträchtigungen jedoch bestehen bleiben.

c) Geplante Maßnahmen

Zur Minderung der Eingriffe auf den Naturhaushalt werden vorhandene Gehölzstrukturen in den Randbereichen erhalten und damit die Baufläche reduziert. Unter Berücksichtigung der eingegangenen Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurde im weiteren Verfahren ein zusätzlicher Erhalt von Einzelbäumen und Gehölzflächen geprüft. Ausreichendes "Abstandsgrün" zur östlich vorhandenen Wohnbebauung und ökologisch wertvolle Bereiche entlang der südlichen Grenze des Änderungsbereiches des F-Planes wurden als Grünflächen zur Erhaltung festgesetzt. Die Eingriffsbeurteilung wurde im GOP dargelegt und ist zum Teil Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Die derzeit intensiv genutzte Ausgleichsfläche wird nach Beräumung und Mahd der Sukzession überlassen.

Im Ergebnis der Untersuchungen der Altlasten wird im Bereich der ehemaligen Eigenverbrauchstankstelle empfohlen, die festgestellten MKW-Kontaminationen durch Bodenaustausch zu beseitigen. Der Bodenaushub ist einer ordnungsgemäßen Entsorgung zu zuführen.

d) Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da es sich bei dem Standort um bereits anthropogen vorbelastete und teilweise umfangreich versiegelte Flächen handelt, ist aus Sicht eines sparsamen Flächenverbrauches eine gewerbliche Nutzung der vorhandenen Bebauung und Neubebauung der anthropogen überformten Flächen gegenüber der Nutzung von relativ unbeeinträchtigten Freiflächen vorzuziehen.

e) Bewertung

Die voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen können durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung gemindert werden. Nicht vermeidbare Auswirkungen werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anlehnung an den Ausgleichserlass des Landes Schleswig-Holstein ausgeglichen. Insgesamt bestehen die Umweltauswirkungen weitgehend aus Neuversiegelung und entsprechendem Verlust an Lebensräumen. Aufgrund der Erhaltung von Gehölzstrukturen entlang des gesamten Änderungsbereiches sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Unter Berücksichtigung der vorhandenen anthropogenen Beeinträchtigungen durch Versiegelung, Zerschneidung und Verlärmung kommt es voraussichtlich zu keiner nachhaltigen Veränderung des Artenspektrums bzw. erheblichen Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten.

Mit der Einschätzung als Altlast erfolgte eine Untersuchung des Bereiches. In Auswertung der Untersuchungen und unter Berücksichtigung der Durchführung der genannten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Altlast zu erwarten sind. Für den Planungsraum ist eine Gefährdung von Boden und Wasser daher nicht gegeben

### 6.2.3 Zusätzliche Angaben

b) Merkmale der technischen Verfahren

Bezüglich der örtlichen Bodenverhältnisse wurden Untersuchungen im Zusammenhang mit den Altlastenuntersuchungen vorgenommen. Die Geländeaufnahmen wurden nach den gültigen Vorgaben vorgenommen und spiegeln den aktuellen wissenschaftlichen Erkenntnisstand wider. Der Boden wurde auf die Parameter Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), Benzol/ Toluol/ Ethyl/ Benzol,

Xylole (BTEX) und Schwermetalle inkl. Arsen untersucht. Die Oberbodenproben wurden auf die Wirkungspfade relevanter Schadstoffe polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Schwermetalle und Arsen sowie zwecks Deklaration auf den Mindestuntersuchungsumfang gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall erweitert untersucht. Die Bodenluft wurde aufgrund des Verdachtes auf Einsatz von leichtflüchtigen Chlorkohlenwasserstoffen (LCKW) überprüft. Die entsprechenden Tabellen und Protokolle der Untersuchungen sind Bestandteil der „Orientierenden Untersuchung“. Die Bewertung der Proben erfolgte hinsichtlich des Boden- und Grundwasserschutzes aufgrund der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie der Prüf- und Maßnahmenschwelle der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser sowie hinsichtlich des Abfallrechts aufgrund der Technischen Regeln 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall.

Innerhalb der „Orientierenden Untersuchungen“ werden zwei Nutzungsbereiche unterschieden: Nutzungsbereich I - GE1 und Nutzungsbereich II - GE2.

Das vorliegende Gutachten ist von einer Nutzung als Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und Gärten ausgegangen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan geht es um die planungsrechtliche Vorbereitung zur Ansiedlung von nicht störendem Gewerbe. Die Bewertungsergebnisse für Wohngebiete sind auf Gewerbegebiete gut übertragbar. Anforderungen an Wohn- und Lebensverhältnisse für Wohngebiete mit Gartennutzungen sind im Allgemeinen höher anzusehen.

Hinsichtlich der Beurteilung der Beeinträchtigungen auf Tierartengruppen wird von den grundsätzlichen Potenzialen der Flächen ausgegangen. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten.

b) Maßnahmen zur Überwachung

Eine Erfolgskontrolle der Minimierungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die zum Ausgleich /Ersatz der erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes erforderlich sind, ist im Zusammenhang der Kontrolle der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorgesehen.

Die geplanten Baumaßnahmen sollen gutachterlich begleitet werden, um eine ordnungsgemäße repräsentative Beprobung, Deklaration und Verwertung des anfallenden Bodenaushubs sicher zu stellen.

e) Zusammenfassung

Die mit der Umsetzung der Planungsziele verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen von Umweltbelangen können durch die Minimierungs- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemindert und ausgeglichen werden. Nicht vermeidbare Auswirkungen auf Boden, Wasser und Pflanzen und Tiere werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Anlehnung an den Ausgleichserlass des Landes Schleswig-Holstein kompensiert.

Mit der Einschätzung als Altlast erfolgte eine Untersuchung des Bereiches. In Auswertung der Untersuchungen und unter Berücksichtigung der Durchführung der genannten Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Altlast zu erwarten sind. Für den Planungsraum ist eine Gefährdung von Boden und Wasser nicht gegeben.

## 7. **Kosten und Finanzierung**

Das gesamte Gebiet wird durch einen privaten Investor erschlossen und vermarktet. Ein Erschließungsvertrag wird nicht geschlossen, weil die Erschließung jeweils über private Erschließungsanlagen erfolgt.

Damit entstehen der Hansestadt Lübeck voraussichtlich keine Kosten.

**8.    Übersichtsplan des Bebauungsplanes 26.38.00  
M 1 : 5.000**

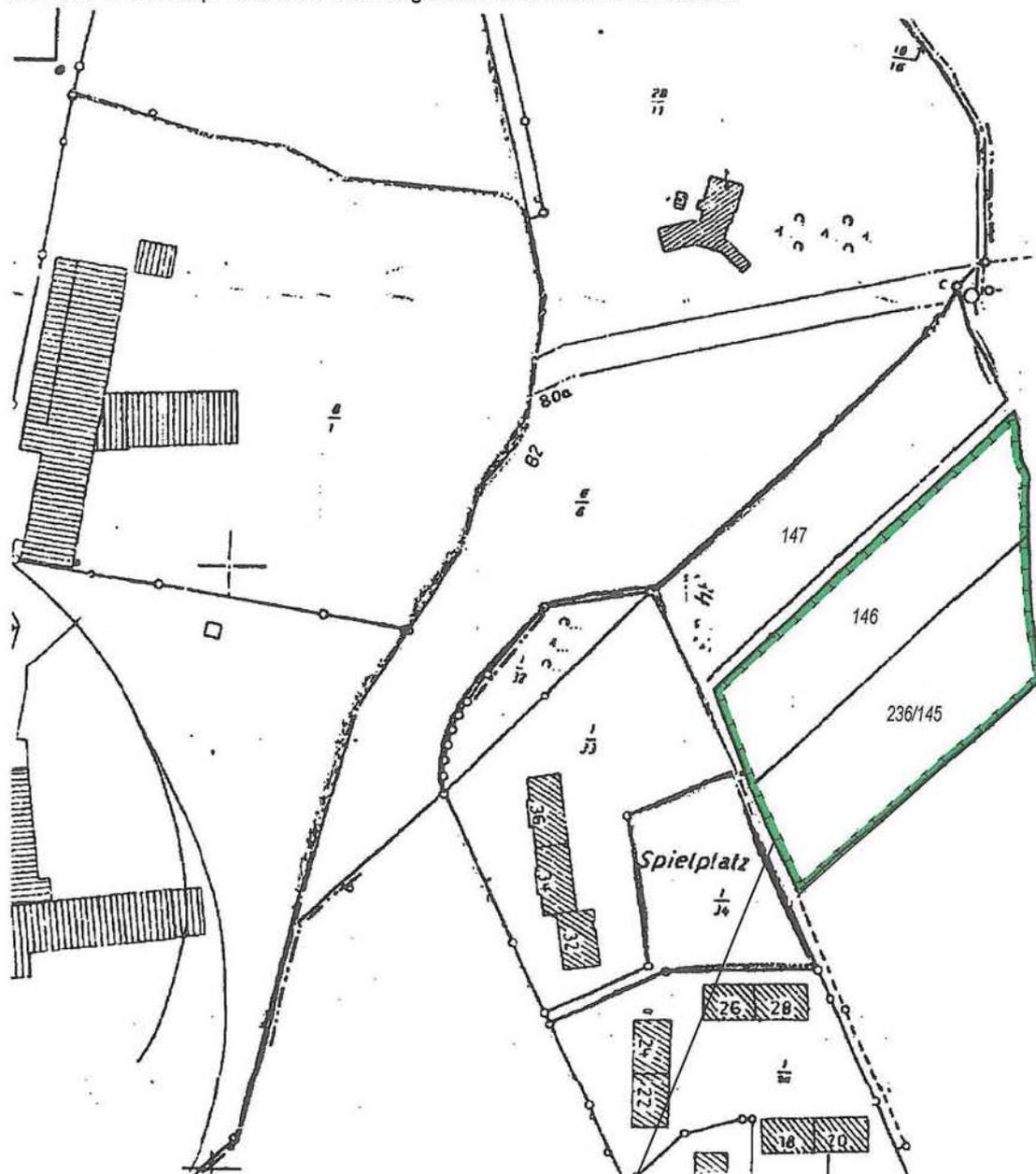


Lübeck, 05.August 2010, Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen  
In Zusammenarbeit mit der Hansestadt Lübeck  
Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung (5.610.2 hdg)

# BEBAUUNGSPLAN 26.38.00 WESLOER STRAÙE 113-117

## LAGEPLAN DER AUSGLEICHSMABNAHME A1

Der Ausgleich erfolgt durch Aufwertungen von auf 3.900 m<sup>2</sup> intensiv genutzter Flächen des Flurstücks 236/145 der Flur 7 und teilweise auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 146 der Flur 7 in Schlutup- südöstlich des Pflegeheims in der Karlsruher StraÙe.



AusgleichsmaÙnahme A1  
Waldentwicklung durch Sukzession  
auf den Flurstücken 246/145 und 146  
der Flur 7 in der Gemarkung Schlutup