

B E G R Ü N D U N G
(§ 9 (8) BauGB)

zum Bebauungsplan 32.56.00 – Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg –

Fassung vom 05.11.2001



Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Städtebauliche Vergleichswerte	4
2. Plangebiet	5
3. Städtebauliche Ausgangssituation	5
3.1 Darstellung des Bestandes, bisherige Entwicklung und Nutzung	5
3.2 Bisherige Festsetzungen	6
3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen	6
3.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	7
4. Planungsgrundsätze	7
4.1 Ziel und Zweck der Planung	7
5. Inhalt der Planung (Bebauungsplan 32.56.00)	8
5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung	8
5.1.1 Art der baulichen Nutzung	8
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	9
5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	10
5.1.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze	10
5.1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	10
5.1.6 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses	11
5.1.7 Anbauverbotszone und Sichtflächen	11
5.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	11
5.2 Verkehrserschließung	12
5.2.1 Erschließungsstraßen	12
5.2.2 Stellplätze und Parkplätze	12
5.2.3 Informations-Haltepunkt	13
5.2.4 Öffentlicher Nahverkehr	13
5.3 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen	13
5.3.1 Wasserversorgung	13
5.3.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung	13
5.3.3 Fernmeldeeinrichtungen	14
5.3.4 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	14
5.3.5 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	14
5.3.6 Abfallwirtschaft und Müllbeseitigung	15
5.4 Immissionsschutz	15
5.4.1 Schutz von Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärm	15
5.4.2 Schutz von ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangeltungsbereich vor Verkehrs- und Gewerbelärm	16
5.4.3 Schutz vor Veränderung der Verkehrsbelastungen für Vorhandene Bebauung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes	17
5.5 Gestaltungsvorschriften	17
5.6 Grün- und Freiflächen	17
5.7 Eingriffe in Natur und Landschaft	20
5.7.1 Eingriffsermittlung	20
5.7.1.1 Eingriffsermittlung für die abiotischen und biotischen Schutzgüter – zunächst ohne Betrachtung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	21
5.7.1.2 Eingriffsermittlung für das Schutzgut Landschaftsbild	21

5.7.2	Ausgleichsermittlung	22
5.7.2.1	Ausgleichsermittlung für die abiotischen und biotischen Schutzgüter – zunächst ohne Betrachtung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	22
5.7.2.2	Ausgleichsermittlung für das Schutzgut Landschaftsbild	25
5.7.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	26
6.	Nachrichtliche Hinweise	27
6.1	Bodendenkmalpflege	27
7.	Kosten und Finanzierung	28
8.	Übersichtsplan M 1 : 2.000	

1. Städtebauliche Vergleichswerte

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m ²	Flächenanteile in %
1. Baugebiete -Gewerbegebiete, ohne Bestandsgrünflächen und Schutzgrün, -Erhaltungs- und Anpflanzgebote in den Baugebieten -Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (Grasstreifen); -Mischgebiet	31.304 3.878 722 <u>775</u> 36.679	47,3 5,9 1,1 <u>1,2</u> 55,5
2. Verkehrsflächen -Straßenraum Planstraße "A" -Gehweg an der B 75 -Info- Haltepunkt an der B 75 Straßenbegleitgrün der B 75	3.787 64 270 <u>435</u> 4.556	5,7 0,1 0,4 <u>0,7</u> 6,9
3. Ver- und Entsorgungsflächen -Regenrückhaltebecken -Trafostation	2.265 <u>42</u> 2.307	3,4 <u>0,1</u> 3,5
4. Grünflächen -Private Grünflächen außerhalb der Baugebiete (Erhaltungs- und Anpflanzgebote); -Öffentliche Grünflächen (Grasstreifen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten)	5.303 <u>346</u> 5.649	8,0 <u>0,6</u> 8,6
Plangebiet ohne Ausgleichsflächen	49.191,0	74,5
5. Ausgleichsflächen -Ausgleichsflächen A 1 + A 2	<u>16.874,5</u> 16.874,5	25,5
Gesamtfläche inklusive Ausgleichsflächen	66.065,5	100,0

2. Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.56.00 der Hansestadt Lübeck für das Gebiet „Gneversdorfer Weg“ wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche,
- im Osten durch die Bundesstraße B 75 (Gneversdorfer Weg),
- im Westen durch Knicks und landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch die Bebauung der Siedlung Siebenblöcken.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32.56.00 der Hansestadt Lübeck für das Gebiet „Gneversdorfer Weg“ nimmt eine Fläche von insgesamt 66.065,5 m² (6,6 ha) ein.

Das Plangebiet umfasst folgende Flächen im Stadtteil Travemünde der Hansestadt Lübeck, Gemarkung Travemünde, Flur 2, Flurstücke Nr. :
- ganzflächig - 6/6, 6/3, 6/19, 6/17, 6/14 und 6/20;
- anteilig - 27/3, 157/28, 4/7, 4/10 und 331/21.

3. Städtebauliche Ausgangssituation

3.1 Darstellung des Bestandes, bisherige Entwicklung und Nutzung

Das geplante Gewerbegebiet liegt an der B 75, unmittelbar am nord-westlichen Ortsrand von Travemünde in Richtung Niendorf und Brodten.

Der nördliche Teil innerhalb des geplanten Gewerbegebietes wird landwirtschaftlich intensiv genutzt. Auf dem Südteil der Fläche des Plangebietes befindet sich Dauergrünland. Dieses schließt sich unmittelbar nördlich an die vorhandene und bereits ältere Wohnbebauung (Einzelhausbebauung) an.

An der Ostseite verläuft die Bundesstraße B 75, von der in Höhe des gegenüberliegenden Straßenabzweigs Moorredder eine asphaltierte Auffahrt auf die landwirtschaftliche Nutzfläche des Plangebietes führt.

Auf der Ostseite der B 75, gegenüber der Planfläche, schließen sich ab Abzweig Moorredder nach Norden eine Tankstelle, 3 Einkaufsmärkte und ein neues Wohngebiet an. Diese Bebauung ist von der B 75 durch einen 3,0 m hohen Lärmschutzwall abgeschirmt.

Nördlich reicht der Acker bis an ein Laubgehölz außerhalb des Plangebietes.

Den Westrand bildet ein Gehölzknick von 3,0 m Breite, bestehend aus heimischen Bäumen und Sträuchern. Charakteristische Gehölze sind die Hainbuche (*Carpinus betulus*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Hasel (*Corylus avellana*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*).

Westlich und südwestlich des begrenzenden Feldknicks war zurzeit der Begehung ein als Erdbeerschlag genutzter Acker vorhanden.

Südwestlich der Planfläche, westlich des bis an die vorhandene Wohnbebauung reichenden Knicks, verläuft eine Feldhecke auf dem Ackerrandstreifen vor den Hausgärten. Die Artenzusammensetzung entspricht etwa der des Feldknicks. Jedoch besteht die Hecke fast ausschließlich aus Sträuchern. Außerdem kommen einige verwilderte Kirschbäume (*Prunus avium*) vor.

Die Hecke stößt nach etwa 150 m an den offenen Grabenlauf der „Moorbek“, welcher unter dem querenden Weg weiter in Richtung Süden fließt. Der Graben besitzt eine Breite von 1,0 m und ein Grabenbett von 0,50 – 0,75 m Tiefe. Er führt viel Wasser und hat ein geringes Gefälle. Die angrenzende Ackerfläche ist auf den ersten 50 m nur flach in Richtung Graben geneigt.

Südlich des Grabens schließt sich hinter einem 10 – 30 m breiten Weidelandstreifen weitere Wohnbebauung an.

Die ca. 6.500 m² große Grünlandfläche hat bis zum Acker eine Breite von 60 – 80 m und ist leicht nach Südwesten geneigt.

Der Ackerboden im Plangebiet ist schwerer, gut wasserspeichernder Lehmboden. Der Acker steigt in Richtung Norden zunächst schwach und dann stärker an.

Der in der Flur als ‚Kakenberg‘ bezeichnete Hügelrücken liegt im Plangebiet gut 6,0 - 7,0 m über dem Niveau der nahegelegenen Wohnbebauung.

Die B 75 liegt hier im Geländeeinschnitt mit einer Böschungshöhe von ca. 4,0 m.

Die Bundesstraße B 75 ist beidseitig auf dem 3,0 - 4,0 m breiten Bankett mit jüngeren Rotbuchen (StU. 20 – 25 cm) bestanden.

Im nördlichen Bereich fällt das Terrain wieder ab. Hier befindet sich eine Ackersenke mit einer Ausdehnung von ca. 100 m x 60 m, unter der ein Regenwassersammler verläuft.

3.2 Bisherige Festsetzungen

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

3.3 Entwicklungen aus anderen Planungen

Der Bebauungsplan Nr. 32.56.00 für das Gewerbegebiet „Gneversdorfer Weg“ ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck entwickelt. Im Flächennutzungsplan ist das Baugebiet des Plangebietes als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Unter 1.3 des Erläuterungsberichtes zum Flächennutzungsplan heißt es zu diesem Gebiet, dass ein „eingeschränktes Gewerbegebiet

(GEe)“ vorgesehen ist. Aus Rücksicht auf benachbarte Nutzungen ist hier die Ansiedlung von bestimmten störenden Betrieben gemäss § 8 BauNVO ausgeschlossen, bzw. muss der Konflikt mit benachbarten Nutzungen durch aktive und passive Immissionsschutzmassnahmen gemindert werden.

3.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan 32.56.00 der Hansestadt Lübeck, Stadtteil Travemünde, für das Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg besteht aus:

- Teil A Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan.

Dem Bebauungsplan ist die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigefügt. Zusätzlich zum Bebauungsplan ist ein Grünordnungsplan aufgestellt worden. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde darüber hinaus ein Lärm- und ein Bodengutachten erstellt.

4. Planungsgrundsätze

4.1 Ziel und Zweck der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32.56.00 für das Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg in Travemünde ist erforderlich, um ansiedlungswilligen Gewerbetreibenden Bauflächen anbieten zu können. Darüber hinaus besteht die Absicht, in Travemünde ansässigen Unternehmen Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten in einem nahegelegenen Gewerbegebiet zu schaffen.

Der Bedarf ist u. a. damit begründet, dass die Hansestadt Lübeck im Interesse der weiteren Entwicklung ihres Ortsteiles Travemünde als Seeheilbad Nutzungsbeeinträchtigungen sukzessive minimieren will. Dazu gehört die Auslagerung von im Innenbereich von Travemünde ortsansässigen, den Fremdenverkehrsbetrieb störenden Gewerbebetrieben an den Ortsrand. Damit sollen die Bedingungen für den Fremdenverkehr verbessert werden.

In Travemünde sind nur wenige gewerbliche Flächen vorhanden. Die vorhandenen Gewerbegebiete am Gneversdorfer Weg, an der Travemünder Landstraße, am Fischereihafen, sind ausgeschöpft. Die vorhandenen Mischgebiete sind belegt. Somit stehen zurzeit keine freien Flächen mehr für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung.

Die geplanten Gewerbeflächen am Skandinavienkai sind ausschließlich Betrieben und Dienstleistern der See- und Hafengewirtschaft vorbehalten.

Für das vorliegende Gewerbegebiet liegen Anfragen von Ansiedlungswilligen aus Travemünde vor.

Durch die Ausweisung als eingeschränktes Gewerbegebiet wird erreicht, dass sich keine emissionsträchtigen Gewerbeunternehmen ansiedeln können.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept berücksichtigt die örtliche Situation. Unter Bezug auf die Topografie werden die Gebäudehöhen unterschiedlich festgesetzt, um Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Das Erschließungskonzept sieht eine Stichstraße vor, die an den bereits bestehenden 3-seitigen Knotenpunkt als 4. Anbindung hergestellt und somit an den Gneversdorfer Weg / B 75 angeschlossen wird. Beidseitig der Planstraße erstrecken sich die Gewerbegebiete (GEe 1 bis GEe6).

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind im räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nördlich der Gewerbeansiedlungsfläche in Ergänzung vorhandener Strukturen vorgesehen.

Die verbleibende Ackerfläche nördlich des Plangebietes ist als Reserverfläche für einen Auffangparkplatz als Angebot für saisonale bzw. Veranstaltungsspitzen angedacht. Voraussetzung für die Einrichtung des Auffangparkplatzes wäre die Einrichtung eines attraktiven Shuttle-Betriebes zum Strand bzw. zu Großveranstaltungen in Travemünde.

5. Inhalt der Planung (Bebauungsplan 32.56.00)

5.1 Künftige bauliche Entwicklung und Nutzung

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes weisen eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe) nach § 8 BauNVO und ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO aus.

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm zulässig. Diese Begrenzung gilt nicht für Kraftfahrzeugbetriebe (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) sind die sonst nur ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter oder Betriebsinhaber allgemein zulässig. Da sich das Gewerbegebiet in nördlicher Ergänzung von zum Wohnen genutzten Flächen befindet und beabsichtigt ist, dass neben der hauptsächlichen gewerblichen Nutzung auch Betriebsleiter und Betriebsinhaber ihren Wohnsitz am Gewerbestandort nehmen, wird die allgemeine Zulässigkeit für Wohnungen, die im Zusammenhang mit dem Betrieb stehen, festgesetzt.

In dem Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_W nicht überschreiten. Da sich das Gewerbegebiet in nördlicher Angrenzung an zum Wohnen genutzte Flächen befindet, sind Einschränkungen für die Ansiedlung vorzunehmen. Die für Gewerbegebiete sonst maximal zulässigen Werte dürfen insbesondere zur Nachtzeit nicht ausgeschöpft werden - in den unmittelbar angrenzenden Gebieten auch zur Tagzeit nicht. Nur durch die Festsetzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel

kann ausreichend Lärmvorsorge für die südlich des Plangebietes vorhandene Wohnnutzung vor Gewerbelärm gesichert werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 darf die festgesetzte maximale Firsthöhe für technisch unabdingbare und für den Betrieb notwendige technische Anlagen um maximal 3,00 m überschritten werden, wenn diese Anlagen weniger als 5 % der überbaubaren Fläche einnehmen. Die Festsetzungen zur Höhenlage wurden der örtlichen Situation angepasst. Unmittelbar nördlich der vorhandenen Wohnsiedlung ist es vertretbar, über die festgesetzte maximale Firsthöhe von 8,00 m auch ausnahmsweise Überschreitungen der Höhenlage zuzulassen, weil sich daran Gebäude mit maximaler Firsthöhe von 12,00 m anschließen. Die generelle Zulässigkeit zur Überschreitung soll jedoch auch für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2 nicht gestattet werden, weil die südlich vorhandene Wohnsiedlung bzw. die Gebäudehöhen der Siedlung Siebenblöcken im Wesentlichen nicht überschritten werden sollen. Für die Gebiete GEE 3 und GEE 4 wird die maximale Firsthöhe von 12,00 m festgesetzt.

Für diese Gebiete wird die größte Firsthöhe zugelassen, weil erst im nördlichen Anschluss das Gelände ansteigt. Für die nördlich gelegenen Gebiete GE 5 und GE 6 wird die maximale Bauhöhe entsprechend begrenzt, um negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild so gering wie möglich zu halten.

Für die Gebiete GEE 5 und GEE 6 wird die maximale Firsthöhe mit 8,00 m begrenzt. Diese Gebiete befinden sich auf dem Höchstpunkt des Plangebietes. Während die übrigen Plangebiete straßenbegleitend ansteigen, liegen diese Gebiete in einer Ebene auf den Höchstpunkt des Gesamtgebietes. Ausnahmen zur Überschreitung der festgesetzten Höhe sind am nördlichen Rand des Plangebietes aus landschaftsgestalterischer Sicht nicht vertretbar. Durch Anpflanzungen auf privaten Flächen wird ein weicher Übergang zur offenen Landschaft gestaltet. Auch ausnahmsweise zulässige Höhenüberschreitungen würden diesem Planungsgrundsatz widersprechen.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzungen wird in dem MI-Gebiet mit einer GRZ von 0,6 für die bauliche Ausnutzung festgesetzt. Für die Gewerbegebiete wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung unterschiedlich festgesetzt:

- für die Gebiete GEE 1 und GEE 2 mit 0,6
- für die Gebiete GEE 3 bis GEE 6 mit 0,7.

Für das Mischgebiet wird damit die maximale Ausnutzung für die GRZ nach BauNVO gestattet. Die Festsetzung orientiert sich an der für die eingeschränkten Gewerbegebiete GEE 1 und GEE 2. Im Übergang von der südlich des Plangebietes vorhandenen Wohnsiedlung zum Gewerbegebiet wurde die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6 gewählt, um einen allmählichen Übergang zur dichteren Bebauung zu sichern.

Zusätzlich zu den Festsetzungen zur überbaubaren Fläche (Grundflächenzahl) und zur Firsthöhe – mit den Ausnahmemöglichkeiten zur Überschreitung für die Gebiete GEE 1 und GEE 2 werden Festsetzun-

gen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Geschossflächenzahl getroffen, um die Sicherung der Planungsziele zu gewährleisten.

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Innerhalb des Mischgebietes und innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete ist die offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise lässt Baulängen bis 50,00 m zu. Auf Grund der vorhandenen naturräumlichen Situation und der Topografie im Plangebiet sind weitergehende Ausnutzungsmöglichkeiten, die eine abweichende Bauweise rechtfertigen würden in der vorhandenen Standortsituation am Ortseingang nicht erwünscht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen bezüglich der Bebauung einen großen Spielraum. Lediglich zu den Verkehrsflächen (auch Anbauverbotszone zur B 75) und zu den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksflächen sind aus Gründen der Straßenraumgestaltung bzw. Gliederung und Durchgrünung des Plangebietes entsprechende Abstände der Baugrenzen einzuhalten.

5.1.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

In den Gewerbegebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen worden, um eine Eingrünung (Vorgärten) sowie eine weitgehende Freihaltung als unversiegelte und unverstellte Abstandsstreifen zu den Hecken, Knicks und Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu gewährleisten.

In den Gewerbegebieten sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Garagen und Stellplätze unzulässig. Im Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Planstraße des Plangebietes (Vorgartenbereich) können Flächen bis zu 1/3 dieser Fläche (Vorgartenbereich) für notwendige offene Stellplätze verwendet werden. Das Erscheinungsbild des begrünten Vorgartenbereichs zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze wird dadurch nicht erheblich beeinträchtigt.

5.1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

In den Gewerbegebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Grundstückszufahrten sind nur in einer Breite von maximal 6,00 m unter Berücksichtigung der Straßenbaumpflanzungen zulässig. Die Standorte und der Abstand der Straßenbäume untereinander sind in den Vorgärten entsprechend verschiebbar. Die Anbindung der Gewerbegrundstücke soll nur über eine Zufahrt erfolgen, um das gestalterisch einheitlich konzipierte Bild des Straßenraumes der Planstraße A zu bewahren. Darüber hinaus würde eine zu hohe Anzahl an Zu- und Abfahrten die Übersichtlichkeit und Sicherheit des Verkehrs auf der Planstraße A gefährden. Weitere Grundstückszufahrten oder größere Breiten sind zulässig, wenn innerbetriebliche Gründe dieses zwingend

erfordern, Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden und keine sonstigen Belange entgegenstehen.

5.1.6 Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

Auf Grund der Untergrundverhältnisse kann das anfallende Regenwasser nicht auf den Grundstücken versickern. Vor der Einleitung in die Kanalisation sind ausreichende öffentliche Retentionsflächen/ -räume (Regenrückhaltebecken bzw. Staukanäle) herzustellen.

Bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,7 inkl. der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen, sind auf Gewerbegrundstücken private Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich.

Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u.a. Regenwasserrückhaltebecken, Mulden, Mulden-Rigolen und Dachbegrünungen.

Der Nachweis der Abflussmengen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.1.7 Anbauverbotszone und Sichtflächen

Innerhalb der zum befestigten Fahrbahnrand der B 75 nach Bundesfernstraßengesetz festgesetzten Anbauverbotszone sind auf den Gewerbegrundstücken des Plangebietes bauliche Anlagen unzulässig. Im Plangebiet wurden nur die Flächen als Anbauverbotszonen festgesetzt, die nicht zur Straßenverkehrsfläche der B 75, Gneversdorfer Weg, gehören. Die Flächen der Anbauverbotszone, die sich auf Gewerbegrundstücken des Plangebietes befinden, sind sämtlich mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Gewerbegrundstücken belegt. Die städtebauliche Absicht besteht darin, eine Eingrünung des Gewerbegebietes zur B 75 zu erreichen. Damit wird die Voraussetzung geschaffen, dass Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus wird ein weicher Übergang von bebauten Flächen in die umgebende landschaftliche Situation durch straßenbegleitende Anpflanzungen unterstützt.

5.1.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen

Im nördlichen Teil des Plangebietes werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt, um eine geordnete Ver- und Entsorgung sicherzustellen. Darüber hinaus werden von der Planstraße "A" in nördliche Richtung führend, auf der festgesetzten Grünfläche Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten des Landwirts und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Eine direkte Anbindung der landwirtschaftlich nutzbaren Fläche an die B 75 sowie der anliegenden Gewerbegebiete GEE 3 und GEE 5 außerhalb der Ortsdurchfahrten ist unzulässig.

5.2 Verkehrserschließung

5.2.1 Erschließungsstraßen

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes Gneversdorfer Weg in Travemünde an das übergeordnete Verkehrsnetz ist über die B 75 / Gneversdorfer Weg ausreichend gesichert.

Das Gewerbegebiet wird signaltechnisch an den vorhandenen Knotenpunkt Gneversdorfer Weg / Moorredder angebunden. Hierzu gehört neben der fahrmäßigen auch eine fußläufige Anbindung.

Die Erschließungsstraße mündet in eine für Gewerbegebiete ausreichend bemessene Wendeanlage.

Im Einmündungsbereich in den Gneversdorfer Weg weitet sich die Fahrbahn auf 9,00 m auf. Unter Berücksichtigung, dass nur eine Fahrtrichtung in das Gebiet berücksichtigt wird, verbleibt eine verbreiterte Fahrbahnfläche für die Ausfahrt in drei Richtungen.

Die Fahrbahn ist in einer Breite von 6,50 vorgesehen. Darüber hinaus wird Fläche für einen öffentlich nutzbaren Parkplatzstreifen in einer Breite von 2,50 m bis zum Wendekreis berücksichtigt. Die Lage der Parkplätze wird in der Planzeichnung nicht festgesetzt. Die Anordnung der Parkplätze an der Fahrbahn erfolgt erst im Zuge der Besiedlung des Plangebietes. Die Anordnung der Parkplätze erfolgt in Abstimmung mit den Ansiedlungswünschen und Erfordernissen der Gewerbetreibenden.

Beidseitig der Fahrbahn bzw. der für den ruhenden Verkehr vorgesehenen Fläche sind Flächen für Gehwege reserviert. Die Flächen sind in unterschiedlichen Breiten von 1,80 m und 2,00 m vorgesehen.

Eine Überfahrt, die außerhalb des Kurvenbereiches der Planstraße „A“ nördlich innerhalb der Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken liegt, dient als Zufahrt für das eingeschränkte Gewerbegebiet GEE 2 und zum Regenwasserrückhaltebecken.

5.2.2 Stellplätze und Parkplätze

Die jeweils erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen, wobei von der Straße einsehbare Stellplatz- und Lagerflächen sowie Stellplatzanlagen im Vorgartenbereich von mehr als 5 Stellplätzen im GEE-Gebiet wegen ihrer negativen Wirkung auf das Straßenbild mit Hecken einzugrünen sind. Durch die nur in begrenztem Umfang ausnahmsweise zulässigen Stellplatzanlagen in den Vorgartenbereichen soll eine überwiegend grünplanerisch gestaltete Vorgartensituation vor den Gebäudefronten erreicht werden.

Die Herstellung von öffentlichen Parkplätzen ist nur auf einer Länge von maximal 130,00 m straßenbegleitend möglich. Auch unter Berücksichtigung, dass das Parkplatzangebot in dem Gewerbegebiet teilweise von LKW in Anspruch genommen wird, ist durch die ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze ein ausreichendes Angebot gewährleistet. Auf die Ausweisung weiterer Parkmöglichkeiten im Straßenraum wurde verzichtet, um das Abstellen von Sattelzügen und Sattelaufliegern zu Gunsten der Gestaltung des Straßenraumes und der Verkehrssicher-

heit zu beschränken. Es wird eindeutig darauf orientiert, die Stellplätze auf den Gewerbegrundstücken für Nutzer und Besucher bereitzustellen.

In den Gewerbegebieten sind Fahrrad- Abstellplätze vorzuhalten. Die Richtwerte des § 55 der LBO (Stellplatzerlass vom 16.08.1995) sind einzuhalten.

5.2.3 Informations-Haltepunkt

An der Ortseinfahrt von Travemünde soll bei km 17,433 im Bereich des Straßenbegleitgrüns an der Bundesstraße B 75 im des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (dieser Abschnitt bereits bezeichnet mit Gneversdorfer Weg) ein Haltepunkt für Kfz aller Längen (auch für Sattelzüge) mit einer Orientierungstafel als Informationspunkt aufgestellt.

5.2.4 Öffentlicher Nahverkehr

Das geplante Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg in Travemünde wird mit dem ÖPNV mit der bereits vorhandenen Bushaltestelle im Moorredder erschlossen.

5.3 Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

5.3.1 Wasserversorgung

Der Ortsteil Travemünde wird durch die Energie und Wasser Lübeck GmbH mit Trinkwasser versorgt. Der Anschluss des Plangebietes erfolgt von der B 75 / Gneversdorfer Weg aus. Der Anschluss des Plangebietes ist durch einen Erschließungsvertrag zu regeln.

5.3.2 Elektrizitäts- und Gasversorgung

Die Elektrizitäts- und Gasversorgung des Baugebietes wird von der Energie und Wasser Lübeck GmbH übernommen. Die Energie und Wasser Lübeck GmbH plant die Errichtung einer Trafokompaktstation an der zukünftigen Einmündung der Planstraße "A" auf die B 75 / Gneversdorfer Weg. Der benötigte Platzbedarf einschließlich Freihalteflächen beträgt ca. 6,0 x 3,5m.

5.3.3 Fernmeldeeinrichtungen.

Die Installation von Fernmeldeanlagen erfolgt durch die TELEKOM AG. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind Abstimmungen mit dem Versorgungsträger durchzuführen. Über das Plangebiet verläuft die Richtfunkverbindung 11505 der Deutschen Telekom AG für den Telekommunikationsverkehr. Bei Umsetzung der Planungsabsichten ist eine Beeinträchtigung des Richtfunkverkehrs nicht zu erwarten.

5.3.4 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Der Anschluss des Plangebietes an die zentrale Abwasserbeseitigung (Klärwerk Priwall) erfolgt über das vorhandene Schmutzwassernetz.

5.3.5 Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Der anstehende stark bindige Lehmboden ermöglicht sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Flächen nur in einem geringen Maße die Versickerung auf den Grundstücksflächen.

Für das innerhalb des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) ist die Ableitung in das örtliche Entwässerungsnetz zum Gewässer II. Ordnung „Moorbek“ vorgesehen. Auf Grund der Überlastung der Kanäle wird das Regenwasser nur gedrosselt an das öffentliche Netz abgegeben.

Das aufzufangende Niederschlagswasser des größeren südlichen Teiles des Plangebietes wird zunächst in ein Regenwasserrückhaltebecken eingeleitet. Hier erfolgt auch die Vorklärung des Oberflächenwassers durch einen Schlammfang und eine Ölsperre. Vom Regenwasserrückhaltebecken werden die Wassermengen in das bestehende Rohrnetz an der B 75 / Gneversdorfer Weg - in Höhe der Ampelkreuzung - eingeleitet.

Das Regenwasserrückhaltebecken ist für extreme Niederschläge bemessen worden. Bei Niederschlägen extremer Art ist ein Überlauf in die südwestlich angrenzende private Grünfläche möglich. Die auf dieser Fläche getroffenen Festsetzungen wurden vorgenommen, um Wasserschäden von der Bebauung fernzuhalten.

Das nicht versickerbare Niederschlagswasser des kleineren nördlichen Teiles des Plangebietes wird in einem Regenwasserrückstaukanal, der parallel zur nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches verläuft, zurückgehalten und dann gedrosselt und über das vorhandene Regenrückhaltebecken „Sandblöcken“ (gegenüber des Plangebietes auf der Ostseite der B 75) in das öffentliche Entwässerungsnetz abgegeben.

Auf Grund der örtlichen Situation ist bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,7 (inklusive der nach § 19 Abs. 4 BauNVO mitzurechnenden Grundflächen) für Gewerbegrundstücke des Gewerbegebietes private Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich.

Der Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Sowohl für die Versickerung, als auch die Retentionsanlagen und Einleitungen in das Kanalnetz mit Entwässerung in die Vorflut „Moorbek“ (Gewässer II. Ordnung) sind die Unterlagen zur Genehmigung dem Amt für ländliche Räume als die zuständige untere Wasserbehörde vorzulegen.

5.3.6 Abfallwirtschaft und Müllbeseitigung

Die Müllentsorgung wird in Lübeck durch die Lübecker Entsorgungsbetriebe abgesichert.

5.4 Immissionsschutz

Für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 32.56.00 der Hansestadt Lübeck wurde durch die Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH beratende Ingenieure VBI Masuch + Olbrisch eine Lärmuntersuchung erstellt (Datum 26.10.2000 / Projekt-Nr. 20108).

5.4.1 Schutz von Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs vor Gewerbelärm

Um die südlich angrenzende Wohnnutzung (Einstufung als allgemeines Wohngebiet) vor unzulässigen Immissionen des Gewerbegebietes ausreichend zu schützen, erfolgt eine Einschränkung der Gewerbeflächen dahingehend, dass flächenbezogene Schalleistungspegel eingehalten werden müssen.

Um eine optimale Ausnutzbarkeit des Gewerbegebietes zu erreichen, werden die Immissionsbeschränkungen gestaffelt (vergleichsweise niedrige/hohe Werte im südlichen/nördlichen Bereich).

Der Nachweis zur Einhaltung der Emissionsbeschränkungen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Besonders hinzuweisen ist darauf, dass die Emissionsbeschränkungen nur für den Schutz der Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereiches erforderlich sind. Für den Schutz der Grundstücke innerhalb des Plangeltungsbereiches sind im – bau- oder immissionsschutzrechtlichen – Genehmigungsverfahren zusätzlich die immissionsschutzrechtlichen Vorschriften (TA Lärm) zu beachten. Zusätzliche Festsetzungen im B-Plan sind entsprechend dem „Gebot der planerischen Zurückhaltung“ nicht vorgesehen. Gebietsbezogen werden die flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Gebiete GEe 1 bis GEe 6 festgesetzt. Für die Gebiete GEe 1 und GEe 2 werden sowohl für die Tag- als auch für die Nachtzeit Einschränkungen erforderlich. Für die Tagzeit werden für Gebiete GEe 3 bis GEe 6 keine Festsetzungen erforderlich. Für die Nachtzeit schwanken die Festsetzungen für die Gebiete GEe 1 von 30 dB(A) pro m² bis GEe 6 bis zu 50 dB(A) pro m².

Der Gutachter hatte in seinen Betrachtungen dargestellt, dass bei nächtlich zulässiger Wohnnutzung innerhalb der Gewerbegebiete auf Grund der immissionsschutzrechtlichen Vorschriften im nachgeordneten Verfahren (TA-Lärm) Einschränkungen auf $L_{W'} = 50$ dB(A) pro m² vorzusehen sind. Da für das Gewerbegebiet die Wohnnutzung für einen eingeschränkten Benutzerkreis allgemein zulässig ist, wurde die Festsetzung von 50 dB(A) pro m² getroffen; anderenfalls – ohne allgemeine Zulässigkeit der Wohnnutzung für einen eingeschränkten Benutzerkreis – hätte der flächenbezogene Schalleistungspegel von 55 dB(A) pro m² betragen dürfen.

Grundlage der Festsetzungen ist § 1, (4), Ziffer 2 der BauNVO. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach TA-Lärm.
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA-Lärm mit dem Ziel, die gemäß 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb nicht zu überschreiten.

Ausnahmen von der Einhaltung der zulässigen Beurteilungspegelanteile sind zulässig, wenn es sich um Verkehrslärm auf den Grundstücken handelt und dieser Verkehrslärm das in Mischgebieten übliche Maß nicht überschreite. In diesem Fall sind Nachweise erforderlich.

5.4.2 Schutz von ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangeltungsbereich vor Verkehrs- und Gewerbelärm

Wohnnutzung im Plangeltungsbereich ist ausreichend vor Verkehrs- und Gewerbelärm zu schützen. Für Verkehrslärm kommt aus Verhältnismäßigkeitsgründen nur passiver Schallschutz in Betracht; ebenso für Gewerbelärm.

Den Ermittlungen für Verkehrslärm liegen die Belastungen für den Vollausbau des Skandinavienkais einschließlich der Realisierung der Bebauungspläne für hafennahes Gewerbe zu Grunde.

Die Lärmpegelbereiche wurden gemäß Schalluntersuchung im Bebauungsplan festgesetzt. Da innerhalb von Gewerbegebieten ohnehin die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III einzuhalten sind, wurden nur Lärmpegelbereiche III und höher – bis Lärmpegelbereich V – festgesetzt. Innerhalb des Baugebietes sind jedoch nur die Lärmpegelbereiche III und IV zu beachten.

Für den ständigen Aufenthalt dienende Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes zu erhöhen oder zu mindern.

5.4.3 Schutz vor Veränderung der Verkehrslärmbelastungen für vorhandene Bebauung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Gewerbegebietes

Im Vorher-Zustand liegen die Beurteilungspegel im Bereich vorhandener Bebauung teilweise bereits deutlich über 70 dB(A) am Tage bzw. 60 dB(A) in der Nacht. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ergeben sich nur am Tage geringfügige Zunahmen der Beurteilungspegel um 0,2 dB(A). Dort, wo die Pegel schon im Vorher-Zustand über 70 dB(A) am Tage liegen, nehmen sie um 0,2 dB(A) zu. Eine zusätzliche Zunahme des Beurteilungspegels auf 70 dB(A) am Tages ist nur auf Ostseite des Gebäudes am Gneversdorfer Weg zu erwarten.

5.5 Gestaltungsvorschriften

Durch die Festsetzungen innerhalb des Plangebietes zu Einfriedungen, zu Stellplätzen, zu Vorgartenbereichen und zu den Werbeanlagen soll ein positiver Gesamteindruck des Gebietes vorbereitet werden. Eine angemessene Gestaltung des für den positiven Gesamteindruck wesentlichen Straßenraumes und des Vorgartenbereiches soll gewährleistet werden.

5.6 Grün- und Freiflächen

Die Erschließung des neuen Baugebietes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes wird daher parallel durch die Aufstellung eines Grünordnungsplanes begleitet, der die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen und –sicherungen beschreibt. Der Grünordnungsplan ist Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Die Zielsetzungen des Grünordnungsplanes werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch geeignete Maßnahmen auf Flächen innerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen wird durch einen Vertrag mit dem Erschließungsträger geregelt. Für Ausgleichsmaßnahmen sind die innerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 27/3 der Gemarkung Travemünde, Flur 2, enthaltenen Flächen vorgesehen.

Die festgesetzten Maßnahmen für Anpflanzungen und für Bindungen von Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sollen die erforderliche Durchgrünung des geplanten Baugebietes garantieren.

Zielsetzung der grünordnerischen Planung ist es, eine zu Gunsten des Naturhaushaltes größtmögliche Einbindung des Plangebietes in die umgebende Landschaft zu erreichen.

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes werden sämtlich heimische standortgerechte Gehölze vorgegeben. Lediglich die Fassadenbegrünung bildet eine Ausnahme, weil heimische standortverträgliche Kletterpflanzen nicht in ausreichender Anzahl existieren.

Die ausschließliche Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze erfolgt zu Gunsten der einheimischen Fauna (hier vor allem der Insekten und der Singvögel).

Die begrüneten Flächen gestatten innerhalb des Plangebietes zugleich ein Mindestmaß an Versickerung auf den Grundstücken.

Vorgaben für die Flächenbefestigung sollen sicherstellen, dass Standorte mit einer geringen Kfz.-Belastung bzw. unerheblichen Gefährdung des Bodens durch eindringende Schadstoffe mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes werden Festsetzungen für Anpflanzungen getroffen:

- für Einzelbäume im Vorgartenbereich,
- für flächige Pflanzungen in Vorgärten,
- für private Stellplätze und Lagerflächen,
- für Stellplatzflächen,
- für Gehölzanpflanzungen,
- für Regenwasserrückhaltebecken,
- für Fassadenbegrünung,
- für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern,
- für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Gehölz- und Sukzessionsfläche sowie als Wallhecke.

Als Erhaltungsmaßnahme sind die bewachsenen Wallhecken, Knicks, am Westrand des geplanten Gebietes dauernd zu erhalten und zu pflegen. Die Erhaltung und Bewahrung dieser Hecken ist auch für die landschaftliche Einbindung dringend erforderlich. So kann der Übergang von bebauten Flächen zur Landschaft harmonisch erhalten bleiben.

Wichtig ist auch die Erhaltung der Laubhecke im südlichen Teil des Plangebietes zwischen dem Regenwasserrückhaltebecken und dem Gewerbegebiet GEE2. Durch Erhaltung und Bewahrung vorhandener Strukturen kann die Einordnung des Plangebietes optimiert werden.

Neben den Erhaltungsmaßnahmen ist eine Vielzahl von Gestaltungsmaßnahmen vorgesehen.

Die Heckenpflanzung am Nordrand der Gewerbegebiete ist für die landschaftliche Einbettung des Baugebietes wichtig. Hiermit kann Vorsorge für den allmählichen Übergang von bebauten Bereichen in umgebende Landschaft gewährleistet werden. Dieser Übergang wird durch die anschließenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen noch gestärkt. Wichtig für die Einbettung des Gebietes sind auch die entlang der B 75 vorzusehenden Anpflanzungen auf privaten Flächen und die am südwestlichen Rand des Plangebietes vorgesehenen Anpflanzungen. Neben der besseren Einbindung des Plangebietes kann so auch die Ergänzung vorhandener Gehölzstrukturen naturnah erfolgen.

Als Gestaltungsmaßnahmen sind Anpflanzungen im Vorgartenbereich, im Bereich zwischen straßenbegleitender Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie, vorgesehen. Diese stellen sich in Form von Anpflanzungen straßenbegleitender Bäume auf Privatflächen und in Form von Strauchpflanzungen dar.

Gehölzpflanzungen auf der südlichen Teilfläche des Regenwasserrückhaltebeckens und südlich des GEE 1 – Gebietes sind notwendig, um eine deutliche Zäsur zwischen den südlich gelegenen und dem Wohnen dienenden Grundstücken und den neuen Grundstücken des Plangebietes zu schaffen.

Für die Randstreifen der Gewerbegrundstücke werden Festsetzungen getroffen, um die außerhalb der Bebauungsflächen liegenden Flächen

mit Anpflanzgeboten bzw. mit Erhaltungsgeboten nicht zu beeinträchtigen.

In den Flächen mit Anpflanzgeboten bzw. mit Erhaltungsgeboten sind die Rand- oder Saumstreifen zu den Gewerbegrundstücken bzw. zu den außen anschließenden Nachbarflächen mit enthalten. Diese Flächen sind dauerhaft vor Überbauung, Versiegelung, Materiallagerung u. ä. freizuhalten. In den Festsetzungen werden dafür Mindestbreiten angegeben, um die Gehölzpflanzungen nicht zu beeinträchtigen.

Darüber hinaus werden Festsetzungen für Herstellung von Stellplätzen auf den Gewerbegrundstücken getroffen. Diese Festsetzungen beziehen sich sowohl auf die ausnahmsweise zulässigen Stellplatzflächen im Vorgartenbereich bzw. auf die Stellplätze, die innerhalb der überbaubaren Flächen hergestellt werden können.

Um Beeinträchtigungen durch zu lange Gebäudekörper zu minimieren, werden Festsetzungen durch Fassadenbegrünung getroffen. Die Begrünung großflächiger Wandflächen bewirkt eine positive ortsgestalterische Gliederung der Fassade. Darüber hinaus wirken sich Fassadenbegrünungen günstig auf das kleinräumige Klima aus und bieten zudem einen wichtigen Lebensraum für Vögel und Insekten.

Durch die Festsetzungen zur Grünordnung wird insgesamt ein klar gegliederter – städtebaulich und grünordnisch – Gesamteindruck vorbereitet. Um den mit Realisierung des Vorhabens entstehenden Eingriff vollständig auszugleichen, sind Maßnahmen nördlich des eigentlichen Baugebietes vorgesehen. Die Flächen für Maßnahmen befinden sich im Anschluss an das Baugebiet. Flächige Gehölzpflanzungen und Sukzessionsflächen, die durch eine noch landwirtschaftlich nutzbare Fläche vom Baugebiet getrennt sind, besitzen durch die Hecke eine Verbindung zum Plangebiet.

Die innerhalb des nördlichen Plangebietes gelegene Ausgleichsfläche, gegenwärtig Ackerfläche, wird zur Ergänzung des nördlich außerhalb des Plangebietes angrenzenden Laubwäldchens mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt. Der Flächenanteil der Gehölzanpflanzungen soll auf der Ausgleichsfläche 50 % nicht überschreiten. Die Gehölzpflanzungen dienen vorrangig einer Abschirmung zur Bundesstraße B 75 und als Randmarkierung bzw. Übergang zum angrenzenden Acker und zu dem angrenzenden Naturraum.

Darüber hinaus ist als Verbindung zwischen dem Baugebiet und der Ausgleichsfläche östlich neben dem bereits vorhandenen Knick im nordwestlichen Plangebiet die Anpflanzung einer zweiten Wallhecke vorgesehen. Dabei sind Gehölzarten zu wählen, die sich am Bewuchs des vorhandenen Knicks orientieren.

5.7 Eingriffe in Natur und Landschaft

5.7.1 Eingriffsermittlung

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird zunächst ohne die später bestimmte Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die bereits bei der Flächenbilanz dargestellt wurde (16.685,5 m²), durchgeführt. Nach Bestimmung des Defizits wurde die Ausgleichsfläche abgestimmt und festgelegt.

5.7.1.1 Eingriffsermittlung für die abiotischen und biotischen Schutzgüter -
zunächst ohne Betrachtung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz,
zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Fläche für
Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

TABELLE Bestandsbewertung

- a) Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz
b) Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz
v) versiegelte / bebaute Flächen

Art der Flächennutzung	a)	b)	v)
Plangeltungsbereich ohne Ausgleichsflächen			
1. Ackerflächen des Plangeltungs- bereiches	37.063,00		
2. Dauergrünland	8.061,00		
3. Straßenbegleit- grün an der B 75	705,00		
4. Wallhecke (Knick)		1.907,00	
5. Laubhecke		367,00	
6. Wirtschaftsweg, befestigt (Asphalt)			313,00
7. Mischgebiet davon			
-bebaute Flächen			175,00
-Gartenland	600,00		
	46.429,00	2.274,00	488,00

In der Bestandsituation ergeben sich folgende Flächenanteile:

- Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz	46.429,00 m ²
- Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	2.274,00 m ²
- bebaute und versiegelte Flächen	488,00 m ²
Gesamtfläche	49.191,00 m²

5.7.1.2 Eingriffsermittlung für das Schutzgut Landschaftsbild

Für Eingriffsermittlung in das Schutzgut Landschaftsbild ist eine rech-
nerische Form, so wie für die abiotischen und biotischen Schutzgüter
vorgenommen, nicht geeignet.

Die Eingriffsermittlung für das Schutzgut Landschaftsbild ist am
stärksten subjektiv gefärbt und exakte Zahlen sind irrational.

Es wird deshalb an dieser Stelle auf die nachfolgende Ausgleichsermittlung für das Schutzgut Landschaftsbild verwiesen.

5.7.2 Ausgleichsermittlung

Durch die Bebauungsplanabsichten erfolgt die dauerhafte Umwidmung von intensiv genutztem Ackerland und Grünland in Gewerbebauflächen. Die geplanten Bauflächen liegen am Ortsrand im Übergangsbereich zur offenen Landschaft.

Der Eingriff besteht summativ aus folgenden Komponenten:

- Beeinträchtigung von Abläufen im Naturhaushalt, z. B. durch Versiegelung, Oberbodenabtrag, Bodenverdichtung, Einschränkungen der Versickerungsfähigkeit des Bodens,
- nachhaltiger Verlust offener unverbauter Landschaft - Landschaftsverbrauch am Ortsrand.

Zur Bestimmung des Ausgleichs- Flächenverhältnisses für den vorliegenden Eingriffstatbestand werden die Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung für Schleswig- Holstein, Stand Mai 1998 (RUNDERLASS), herangezogen.

5.7.2.1 Ausgleichsermittlung für die abiotischen und biotischen Schutzgüter - zunächst ohne Betrachtung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft / Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Auf der Grundlage der zukünftig zu erwartenden Flächennutzung gemäss B-Plan-Entwurf sowie der ökologischen Qualität der ausgewiesenen Grünflächen (Bestandserhaltung und Neuanlage) nach einem angenommenen Zeitablauf von 25 Jahren wird der Ausgleichsumfang prognostisch ermittelt.

TABELLE Abiotische und biotische Schutzgüter

a) Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz

b) Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz

v) versiegelte und bebaute Flächen

Art der Flächennutzung	a)	b)	v)
1. BAUGEBIETE (31.304 m ²)			
davon			
G Ee 1 (1.830 m ²)			
-Bauflächenanteil			822,00
-unbefestigte Hofflächen	848,00		
-Flächen für Anpflanzbindungen	160,00		
G Ee 2 (2.726 m ²)			
-Baufläche + Zufahrt			1.121,00
-Vorgarten und Randstreifen	975,00		
-unbefestigte Hofflächen	265,00		
-Gehölzfl. mit Erhaltungsbindung		365,00	
G Ee 3 (8.155 m ²)			
-Bauflächenanteil			5.163,00
-unbefestigte Hofflächen	1.477,00		
-Flächen für Anpflanzbindungen	1.515,00		
G Ee 4 (4.773 m ²)			
-Bauflächenanteil			3.587,00
-unbefestigte Hofflächen	1.186,00		
G Ee 5 (10.744 m ²)			
-Bauflächenanteil			7.488,00
-unbefestigte Hofflächen	1.382,00		
-GFL- R- Fläche (Grasstreifen)	476,00		
-Flächen für Anpflanzbindungen	1.398,00		
G Ee 6 (7.502 m ²)			
-Bauflächenanteil			5.905,00
-unbefestigte Hofflächen	1.351,00		
-GFL- R- Fläche (Grasstreifen)	246,00		
MI-Gebiet (775 m ²)			
-Baufläche			460,00
-Vorgarten/ Hoffläche	315,00		
2. VERKEHRSFLÄCHEN (3.851 m ²)			
davon			
-Straßenraum Planstraße "A"			3.787,00
-Gehweg an der B 75			64,00
-Haltepunkt an der B 75			270,00
-Straßenbegleitgrün der B 75	435,00		
3. VER- UND ENTSORGUNGSFLÄCHEN (2.307 m ²)			
davon			
-Regenrückhaltebecken (Wasserfläche, Zu- und Umfahrt, Pflanzstreifen)	2.265,00		
-Trafostation			42,00

4. GRÜNFLÄCHEN (5.649 m ²)		
davon		
-Private Grünflächen außerhalb der Baugebiete		
a)Erhaltungsgebote		2.571,00
b)Anpflanzgebote)		2.218,00
c)Wiesenfläche südl. GEe 2	514,00	
-Öffentliche Grünflächen (GFL-R- Fläche / Grasstreifen)	346,00	

Nach den Planungsabsichten ergeben sich folgende Flächenanteile :

-Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz:	15.328,00 m ²
-Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz:	5.154,00 m ²
-bebaute und versiegelte Flächen:	28.709,00 m ²

49.191,00 m²

Mit Umsetzung der Planziele gehen 31.101 m² Flächen (46.429 m² - 15.328 m²) mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren. Insgesamt werden 28.221 m² Fläche (28.709 m² - 488 m²) neu versiegelt. Dies betrifft ausschließlich Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Gebiete mit besonderer Bedeutung sind vom Eingriff nicht direkt betroffen.

Es erfolgt eine Erweiterung der Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz um 2.880 m² (5.154 m² - 2.274 m²).

Schutzgut Boden

Unter Berücksichtigung der Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung, siehe RUNDERLASS – Bemessung von Ausgleichsmaßnahmen, sind versiegelte Flächen bei Gewerbegebieten mindestens im Verhältnis 1 : 0,5 auszugleichen. Gleich große Entsiegelungen für den geplanten Eingriff in das Schutzgut Boden an anderen im naturschutzfachlichen Sinne geeigneten Flächen ist nicht realisierbar.

Es ergibt sich für die versiegelten und randlich beeinträchtigten Flächen ein Erfordernis an Ausgleichsfläche in Höhe von:

$$28.221 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,5 \quad = \quad \mathbf{14.110,5 \text{ m}^2}.$$

Schutzgut Wasser

Das anfallende nicht oder gering verschmutzte Niederschlagswasser soll gemäß RUNDERLASS vorzugsweise innerhalb des Plangebietes versickern bzw. für eine Versickerung zurückgehalten werden. Der zulässige Versiegelungsgrad im geplanten Gewerbegebiet 60 % bis zu 70 % Flächenanteilen auf den zukünftigen Gewerbegrundstücken zusätzlich der versiegelten und teilversiegelten öffentlichen Verkehrerschließung führt zu einem hohen Aufkommen an Niederschlagswasser. Auf den verbleibenden unversiegelten Flächenanteile im Plangebiet werden diese Regenwassermengen nicht versickert werden können. Der anstehende stark bindige Lehmboden ermöglicht auch eine zeitverzögerte Versickerung in Rückhalteanlagen nur in sehr eingeschränktem Maße. Das geplante Regenrückhaltebecken sowie alle

weiteren Sammelanlagen haben deshalb einen Überlauf mit Anschluss an das Regenwasser- Kanalnetz Travemündes. Um diesen Verlust für den Naturhaushalt in der Ausgleichsermittlung zu berücksichtigen, wird für das Schutzgut Wasser ein zusätzliches Ausgleichsverhältnis 1 : 0,1, bezogen auf die nicht versickerungsfähigen Flächen, angesetzt.

Es ergibt sich ein Ausgleichserfordernis in Höhe von:

$$28.221 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,1 \quad = \quad \mathbf{2.822 \text{ m}^2}.$$

5.7.2.2 Ausgleichsermittlung für das Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild / Landschaftsästhetik muss gesondert betrachtet werden, da es nicht zusammen mit den abiotischen und biotischen Schutzgütern betrachtet werden kann. Es handelt sich schließlich um ein rein subjektives ästhetisches Schutzgut, das im Naturhaushalt an sich keine Rolle spielt. Modellhafte Ermittlungskriterien für die Höhe des notwendigen Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in das Landschaftsbild gibt der RUNDERLASS nicht vor.

Die geplanten Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes dienen neben einer allgemeinen Strukturverbesserung in der Landschaft auch gleichzeitig der Minimierung des Eingriffes in das Landschaftsbild am nördlichen Ortseingang von Travemünde.

Mit der Planungsabsicht für das Gewerbegebiet am Ortseingang von Travemünde ist eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes verbunden.

Deshalb wird für das Schutzgut Landschaftsbild zusätzlich ein Kompensationserfordernis in Höhe von 20 % des ermittelten Ausgleichswertes für das Schutzgut Boden aufgeschlagen:

$$14.110,5 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,2 \quad = \quad \mathbf{2.822 \text{ m}^2}.$$

Zur Kompensation für die Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes sind auf einer Fläche mit der Ausgangsnutzung Intensivacker zusätzliche 2.822 m² für landschaftsbildverbessernde Maßnahmen bereitzustellen.

Anrechenbare Minimierungsmaßnahmen

Wertverbessernde Maßnahmen, die den Anteil der Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft innerhalb des Plangeltungsbereiches erhöhen, sind wirksame und anrechenbare Minimierungsmaßnahmen. Die Erweiterung des Heckennetzes um **2.850 m²** auf vormaligen Ackerflächen am Rand des Gewerbegebietes geht mit einem Verhältnis von 1 : 1 in die Ausgleichsermittlung ein.

5.7.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Schutzgüter des Naturhaushaltes / Boden und Wasser

Die ermittelten Ausgleichsflächen für die Schutzgüter Boden und Wasser ergeben zusammen ein Ausgleichserfordernis in Höhe von:

$$14.110,5 \text{ m}^2 + 2.822 \text{ m}^2 = 16.932,5 \text{ m}^2$$

Dieser Ausgleichsbedarf steht als Komplex- Kompensationswert für den Eingriff in die abiotischen und biotischen Schutzgüter, also den Naturhaushalt.

Schutzgut Landschaftsbild

Die Ausgleichsmaßnahmen übernehmen nach Art und Lage auch die Funktion der Landschaftsbildaufwertung. Deshalb wird das ermittelte Kompensationserfordernis für den Eingriff in das Landschaftsbild zu der zuvor gebildeten Ausgleichsfläche hinzu addiert.

Damit ergibt sich eine Größe der Ausgleichsfläche in Höhe von:

$$16.932,5 \text{ m}^2 + 2.822 \text{ m}^2 = \mathbf{19.754,5 \text{ m}^2}.$$

Abzug von Minimierungsmaßnahmen im Plangebiet

Die Flächen mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft werden konkret um **2.880 m²** durch die Wallhecke am Nordrand und Laubhecken am Südrand erweitert. Der erforderliche Ausgleichsbedarf kann somit um diesen Betrag reduziert werden.

Damit ergibt sich eine Größe der externen Ausgleichsfläche in der Höhe von:

$$19.754,5 \text{ m}^2 - 2.880 \text{ m}^2 = \mathbf{16.874,5 \text{ m}^2 (1,69 \text{ ha })}.$$

Mit der Realisierung des Vorhabens ergibt sich ein Ausgleichsflächen-erfordernis für die Eingriffe in die Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaft in Höhe von insgesamt 16.874,5 m² (1,69 ha). Dafür werden ausschließlich a) Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz in Anspruch genommen.

Die in dieser Flächengröße durchzuführenden und dauerhaft zu sichernden Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege werden auf der festgesetzten Teilfläche aus Flurstück 27/3, Flur 2, Gemarkung Travemünde, nachgewiesen.

Die in dieser Flächengröße durchzuführenden und dauerhaft zu sichernden Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege werden auf der festgesetzten Teilfläche aus Flurstück 27/3, Flur 2, Gemarkung Travemünde, nachgewiesen.

Die erforderliche Ausgleichsfläche soll aus der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen werden und künftig einer ausschließlich naturnahen Biotopentwicklung zugeführt werden.

Für das Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg in Lübeck-Travemünde ist die Anpflanzung von standortgerechten einheimischen Laubgehölzen in Ergänzung eines bestehenden Wäldchens beabsichtigt. Die geplante und gesicherte Ausgleichsfläche liegt zwischen 150 und 200 m entfernt nördlich des für Überbauung vorgesehenen Teils des Bebauungsplangebietes. Zur Verbesserung der Habitatstruktur bleibt innerhalb der Ausgleichsfläche eine größere Fläche gehölzfrei. Zu Beginn soll auf der gehölzfreien Fläche nach Umbruch eine initialisierende Grasansaat oder alternativ ein einmaliger Anbau mit Ackerfeldfrüchten ohne Dünger- oder sonstigem Nährstoffeintrag als wirkungsvoller Biomasseentzug erfolgen. Nach der Mahd und Beräumung in der Entwicklungspflege bleibt diese Fläche der ungesteuerten Sukzession überlassen.

Über eine neue 2. Wallhecke parallel zum vorhandenen Feldknick am Westrand des Plangebietes, zwischen denen ein schmaler Sukzessionsstreifen verbleibt, haben die Ausgleichsflächen direkten Anschluss an die Gehölzbiotope des Gewerbegebietes.

Der Eingriff in den Naturhaushalt bei Realisierung des Bebauungsplanes 32.56.00 der Hansestadt Lübeck für das Gewerbegebiet Gneversdorfer Weg in Travemünde kann durch die festgesetzten Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.

5.8 UVP-Vorprüfung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind insgesamt ca. 36.000 m² Gewerbegebietsflächen mit einer zulässigen Grundfläche von ca. 25.000 m² vorgesehen.

Gem. 18.7.2 der Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen bei Bauvorhaben, bei der der jeweilige Prüfwert (20.000 m² bis 100.000 m² Grundfläche) erreicht oder überschritten wird.

Die Allgemeine Vorprüfung führt im wesentlichen zu folgendem Ergebnis

5.8.1 Merkmale des Vorhabens

- Die Größe der max. versiegelbaren Fläche ist als erheblich einzustufen. Von einem dauerhaften Verlust an Grund und Boden ist auszugehen.
- Natürliche Bodenfunktionen, wie Grundwasserneubildung, Lebensraumgrundlage etc. können großflächig nicht aufrechterhalten werden.
- Umweltverschmutzungen und Belästigungen treten in geringem Maße und im Rahmen zulässiger Parameter für Gewerbegebiete auf. Diese sowie ein Unfallrisiko sind als unerheblich einzustufen. Im Rahmen von Baugenehmigungen einzelner Anlagen sind die entsprechenden Nachweise zur Einhaltung der gesetzlichen Parameter gem. BImSchV nachzuweisen.

5.8.2 Standort des Vorhabens

- Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf vorhandene Siedlungsgebiete sind wegen der relativ geringen Größe des geplanten Gewerbegebietes und der festgesetzten eingeschränkten gewerbl. Nutzungsmöglichkeiten als gering zu bezeichnen.
- Wirkungen auf Erholungsgebiete sind als gering zu bezeichnen, da in unmittelbarer Nähe keine Erholungsnutzung stattfindet.
- Eine landwirtschaftliche Nutzung wird auf der gesamten Fläche des Plangebietes nicht mehr möglich sein. Der Eingriff in diese Nutzung ist als erheblich einzustufen.
- Das Plangebiet wird an die vorhandene Infrastruktur angebunden. Von Beeinträchtigungen auf die Verkehrssituation im Gebiet und Beeinträchtigungen der Belange der Ver- und Entsorgung kann nicht ausgegangen werden.
- Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind vor allem bei den Schutzgütern Boden/Bodenwasser sowie dem Schutzgut Natur und Landschaft beachtlich. Dies trifft im allgemeinen für jegliche Bebauung und Versiegelung zu. Böden mit hohem ökologischen Wert sind im Gebiet nicht vorhanden.
In Bezug auf die faunistische Besiedelung kann aufgrund der Siedlungsnähe davon ausgegangen werden, dass im Gebiet fast ausschließlich häufige synanthrope Arten vorkommen. Auch durch benachbarte gewerbliche Nutzungen lassen sich diese kaum beeinträchtigen. Wichtige Lebensräume wie vorhandene Knicks bleiben weitgehend erhalten. Von erheblichen Beeinträchtigungen auf dieses Schutzgut kann nicht ausgegangen werden. Zudem ist das Biotoppotential – mit Ausnahme der vorhandenen Knicks – als gering anzusehen.
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) befinden sich im Bereich der Traveförde. Aufgrund der Lage und Schutzfunktionen ist bei der Betrachtung der FFH-Gebiete davon auszugehen, dass es zu keinen Beeinträchtigungen kommt. Die Bereiche sind durch das Stadtgebiet von Travemünde von dem Plangebiet abgeschirmt.
- Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb von Naturschutzgebieten. Außerhalb liegende Naturschutzgebiete, wie z. B. das NSG „Dummersdorfer Ufer“ sind räumlich und funktionell von dem Vorhaben getrennt, so dass keine Beeinträchtigungen zu befürchten sind.
- Das Bebauungsplangebiet befindet sich außerhalb von Biosphärenreservaten. Der nördliche Teil des Plangebietes liegt mit den festgesetzten Ausgleichsflächen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Travemünder Winkel“. Der übrige Teil des Gewerbegebietes grenzt unmittelbar an dieses LSG.
- Allgemein wird durch den Gewerbestandort das Landschaftsbilderlebnis erheblich beeinträchtigt.
- Bezüglich der vorhandenen Knicks ist von erheblichen Beeinträchtigungen auf diese Habitate sowohl in Bezug auf die Flora als auch in Bezug auf die Fauna nicht auszugehen. Sie werden größtenteils erhalten und erweitert.
- Wasserschutzgebiete sind im Gebiet nicht vorhanden. Der Bereich befindet sich jedoch in einem Wasserschongebiet. Erhebliche Beeinträchtigungen sind nicht zu erwarten.
- Beeinträchtigungen der Siedlungsqualität in Travemünde sind nicht gegeben.

- Im Bereich des Planvorhabens befinden sich keine Boden- bzw. Baudenkmale.
- Von einer Beeinträchtigung der Stadtsilhouette (Gesamtensemble) mit den denkmalgeschützten Gebäuden (z. B. der Kirche) ist zumindest von Richtung Norden auszugehen.

5.8.3 Auswirkungen

Die Auswirkungen des Vorhabens sind insgesamt wegen seiner geringen Flächengröße und seines geringen Konfliktpotentials als gering zu bezeichnen. Von einer Umweltverträglichkeitsprüfung kann daher abgesehen werden. Beeinträchtigungen werden durch die Einschränkung der zulässigen gewerblichen Nutzung, der Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen und Eingrünungsmaßnahmen minimiert.

6. Nachrichtliche Hinweise

6.1 Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind bisher keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht zu erkennen. Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Der Bereich Archäologie der Hansestadt Lübeck ist an allen Bodeneingriffe verursachenden Maßnahmen zu beteiligen.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde, Bereich Archäologie, unverzüglich zu benachrichtigen. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern, damit während der Bauarbeiten Fundbergungen und Befunddokumentationen durchgeführt werden können. Verantwortlich für die Fundsicherung sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

7. Kosten und Finanzierung

Die voraussichtlich bei der Erschließung des Baugebietes entstehenden Kosten für neu zu errichtende Anlagen im Sinne der §§ 127 ff. BauGB wurden überschlägig ermittelt.

Die Erschließungsaufwendungen gliedern sich wie folgt:

1. Wasserversorgung	
- ca. 275m DN 150 St	ca. 60.000,- DM
2. Erdgasversorgung	
- ca. 275m DN 100 St	ca. 50.000,- DM
3. Energieversorgung	
- 10kV- und 1 kV- Kabellegung	ca. 80.000,- DM
- 1 Kabelverteilerschrank	ca. 3.000,- DM
- 1 Trafostation	ca. 80.000,- DM
4. Abwasserentsorgung	
- SW- Kanal	ca. 190.000,- DM
5. Regenwasserentsorgung	
- RW- Kanalisation mit RRB	ca. 485.000,- DM
6. Straßenbau	
- öffentliche Straßenerschließung	ca. 950.000,- DM
- Haltebucht am Informationspunkt an der B 75	ca. 52.000,- DM
7. Grünflächen	
- Gehölzpflanzungen	ca. 60.000,- DM
- Vegetationsflächen am Regenrückhaltebecken	ca. 5.000,- DM
- Ausgleichsfläche (ohne Landkauf)	ca. 80.000,- DM
- Bäume, Hochstämme als Straßenbegleitgrün der Planstraße "A" innerhalb der Baugebiete	ca. 15.000,- DM

Gesamtkosten **ca. 2.110.000,- DM**

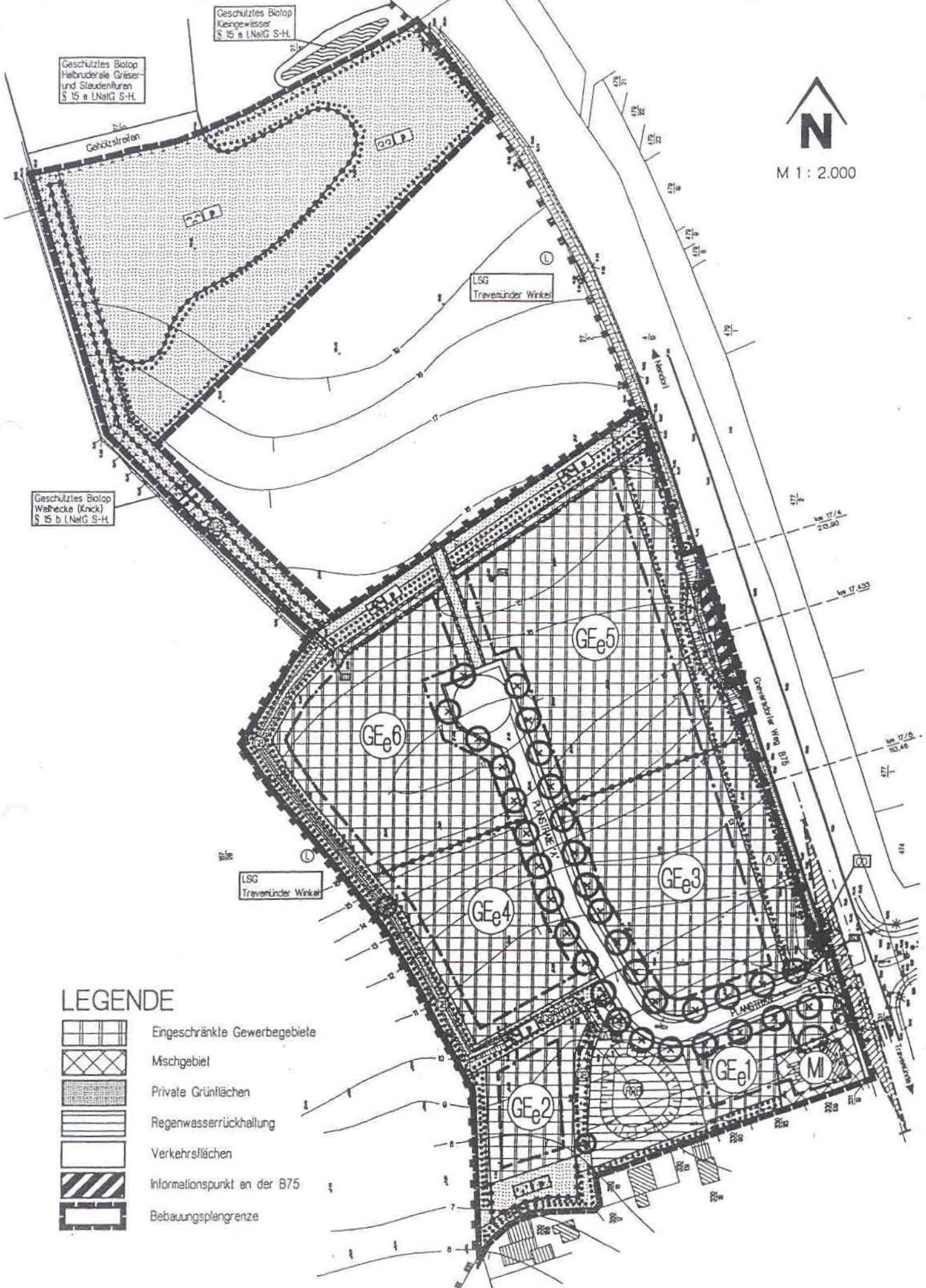
Diese Kosten basieren auf einer Vorkalkulation und können in der Örtlichkeit abweichen.

Preisstand: Mai 2001 ohne MWSt., Baunebenkosten und Oberflächenwiederherstellung.

Es ist vorgesehen, die Herstellung der Erschließungsanlagen durch Erschließungsvertrag auf Dritte zu übertragen. Die Erschließungsträgerin trägt die Kosten zu 4-7 mit Ausnahme der Kosten der Herrichtung der Haltebucht an der B 75. Die Finanzierung der Kosten zu 1-3 erfolgt im Rahmen des Wirtschaftsplanes der Energie und Wasser Lübeck GmbH.

8. Übersichtsplan M 1 : 2.000

32.56.00 - GEWERBEGEBIET GNEVERSDORFER WEG



M 1 : 2.000

LEGENDE

-  Eingeschränkte Gewerbegebiete
-  Mischgebiet
-  Private Grünflächen
-  Regenwasserrückhaltung
-  Verkehrsflächen
-  Informationspunkt an der B75
-  Bebauungplangrenze