

BEGRÜNDUNG

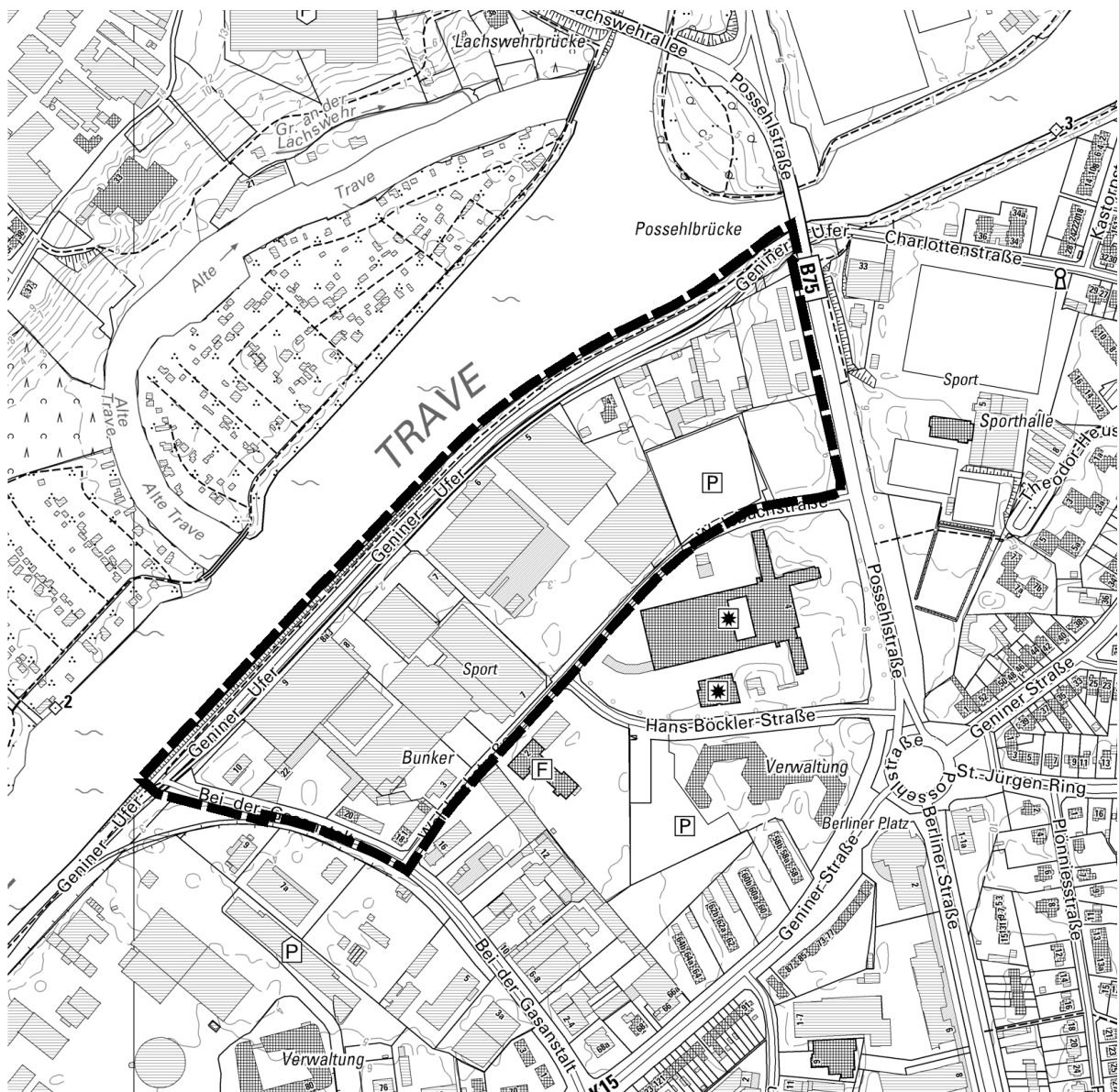
zur

131. Änderung des Flächennutzungsplanes

- Geniner Ufer / Welsbachstraße -

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Fassung vom 26.09.2023



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH und
Clasen Werning Partner, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Erschließung	5
2.3	Natur und Umwelt	6
2.4	Archäologische Bodenfunde	11
2.5	Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan	11
2.6	Eigentumsverhältnisse	12
2.7	Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	12
2.8	Bisheriges Planungsrecht	12
2.8.1	Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen	12
2.8.2	Darstellungen des Flächennutzungsplans in der bisher geltenden Fassung	13
3.	Übergeordnete Planungen	13
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	13
3.2	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck, Klimaanpassungskonzept	13
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	14
3.4	Wohnungsmarktbericht 2022	14
4.	Ziele und Zwecke der Planung	14
5.	Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen	15
5.1	Flächenbilanz	15
5.2	Darstellungen der 131. Änderung des Flächennutzungsplans	16
5.3	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	17
6.	Umweltbericht	18
6.1	Vorbemerkungen	18
6.1.1	Kurzbeschreibung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung	18
6.1.2	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	18
6.1.3	Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes	19
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
6.2.1	Schutzgüter Klima und Luft	24
6.2.2	Schutzgut Wasser	25
6.2.3	Schutzgut Fläche	27
6.2.4	Schutzgut Boden	28
6.2.5	Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	30
6.2.6	Schutzgut Biologische Vielfalt	34

6.2.7	Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	37
6.2.8	Schutzgut Ortsbild / Landschaft	41
6.2.9	Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	43
6.2.10	Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	45
6.2.11	Wechselwirkungen	46
6.2.12	Kumulierende Wirkungen	47
6.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	47
6.5	Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen	48
6.6	Zusätzliche Angaben	48
6.6.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	48
6.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	49
6.7	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts	49
7.	Prüfung von Planungsalternativen	50
8.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	51
8.1	Verfahrensübersicht	51
8.2	Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme	52
8.3	Rechtsgrundlagen	52
8.4	Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen	52

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet der 131. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich im Stadtteil St. Jürgen (Stadtbezirk Hüxtertor / Mühlentor / Gärtnergasse) der Hansestadt Lübeck, ca. 600 Meter südwestlich der Lübecker Innenstadt. Das ca. 12 ha große Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Kanal-Trave,
- im Osten durch die Possehlstraße (B 75),
- im Süden durch die Welsbachstraße sowie
- im Westen durch die Straße Bei der Gasanstalt.

Der räumliche Geltungsbereich der 131. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) entspricht i.W. dem Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplans 02.14.00 - Geniner Ufer / Welsbachstraße -.

1.2 Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplanes

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Aufgabe wesentlicher gewerblicher Flächen zwischen Possehlstraße und der Straße Bei der Gasanstalt und die dadurch ermöglichte Nachnutzung gut erschlossener, innenstadtnaher Flächen i.W. zugunsten eines urbanen Quartiers mit Wohnen und Gewerbe im Sinne der Innenentwicklung.

Die geplante Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzung, sozialer Infrastruktur sowie Gewerbe und mit im Mittel rd. 650 Wohneinheiten stellt einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringend benötigten Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck dar (siehe 3.4).

Die Änderung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung eines Bebauungsplans sind erforderlich, da das geplante Vorhaben nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Hauptanlass der Bauleitplanverfahren ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des geplanten urbanen Stadtquartiers. Die Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplans 02.14.00 – Geniner Ufer / Welsbachstraße – und der zugehörigen 131. Änderung des Flächennutzungsplans wurden am 11.09.2017 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans 02.14.00 geändert.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand – Plangebiet und Umfeld)

Im Bereich zwischen Possehlstraße und der Straße Bei der Gasanstalt dominieren großflächige Gewerbehallen. Lediglich die nordöstlichen und südwestlichen Randbereiche sind durch

kleinteilige Bebauungsstrukturen geprägt. Insgesamt weist der Bereich eine hohe Verdichtung und Versiegelung auf.

Die Gebäude innerhalb des Plangebiets sowie im Umfeld haben i.W. eine für die gewerbliche Nutzung typische Gebäudehöhe von ein bis drei Vollgeschossen. Eine besondere Gebäudehöhe erreicht das Behördenhochhaus mit 15 Vollgeschossen östlich des Plangebiets.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich u.a. ein mittlerweile aufgegebenener großflächiger Holzhandel, eine Sport- und Freizeiteinrichtung (Tennis, Squash, Fitnesscenter), ein Fahrradgeschäft, kleinteilige Kfz-Werkstätten und Kfz-Handelsbetriebe, ein Krankenpflegedienst sowie technische Anlagen zur Elektrizitätsversorgung. Der ehemalige Hubschrauberlandeplatz im Eckbereich Welsbachstraße / Possehlstraße stellt sich derzeit noch als Brachfläche dar, hier wurde der Neubau einer Katholischen Grundschule genehmigt. Westlich schließt sich der Stellplatz des Behördenhochhauses an. Das Geniner Ufer mit übergeordnetem Fuß-/Radwanderweg entlang der Kanal-Trave wird ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen.

Das südwestliche Umfeld des Plangebiets ist ebenfalls nahezu vollständig durch gewerbliche Nutzungen (u.a. Kfz-Werkstätten und Kfz-Handelsbetriebe, einen Recyclingbetrieb (Störfallbetrieb), einen Mineralölhandel, eine Tankstelle, einen Betrieb für die Entwicklung, Konstruktion und Fertigung von Schiffsantriebsanlagen, die Stadtwerke Lübeck GmbH etc.) geprägt. Östlich der Possehlstraße liegt das gründerzeitlich geprägte „Mühlentorviertel“ mit einer kleinteiligen villenartigen Bebauung. Südöstlich der Welsbachstraße grenzen öffentliche Einrichtungen (Polizeidirektion, Finanzamt, Agentur für Arbeit) und Wohnhauszeilen an. Südlich der Geniner Straße setzt sich im Wesentlichen die gewerbliche Nutzung fort.

2.2 Erschließung

Motorisierter Individualverkehr und ruhender Verkehr

Über die Welsbachstraße ist das Plangebiet an die übergeordnete Possehlstraße (B 75) im Osten und über die Straße Bei der Gasanstalt an die Geniner Straße im Süden angebunden. Im weiteren Verlauf der Geniner Straße und Possehlstraße ist die Anbindung an die Bundesautobahn 20 gewährleistet. Über die Possehlstraße erreicht man die Bundesautobahn 1. Eine sekundäre Zufahrt in das Plangebiet besteht über die Hans-Böckler-Straße, jedoch ist diese nur für Rechtsabbiegende aus der/ in die Possehlstraße nutzbar. Die Grundstücke Geniner Ufer 1-4 sind über das Geniner Ufer erschlossen.

Infolge des Neubaus der Possehlbrücke wurde die Durchfahrt unterhalb des Brückenbauwerks zwischen Geniner Ufer und Charlottenstraße für den allgemeinen Kfz-Verkehr unterbrochen. Im Zuge dessen wurden Teile der öffentlichen Straßenverkehrsflächen eingezogen. Einige wenige Nutzende sind zur Kfz-Durchfahrt über den neuen Geh- und Radweg unterhalb der neuen Possehlbrücke berechtigt (umklappbare Poller).

Die Gewerbebetriebe bzw. das Sportcenter im Plangebiet verfügen über Stellplatzflächen auf den eigenen Grundstücken. Darüber hinaus wird zum Teil der Straßenraum zum Parken genutzt. Für die umliegenden öffentlichen Einrichtungen und Gewerbebetriebe sind ausreichend Parkmöglichkeiten vorhanden. Im Bereich der Agentur für Arbeit besteht jedoch ein hoher Parkdruck, punktuell kann es zu Überlastungen kommen.

Fußwege- und Radwegeverbindung

Entlang der Kanal-Trave verläuft ein Fuß- und Radwanderweg, der das Plangebiet über diverse Brücken an die Innenstadt anbindet. Dieser Weg ist Bestandteil des übergeordneten

Radverkehrsnetzes der Stadt Lübeck (Veloroute) sowie Teil des Jakobswanderwegs, des Hanseatenwanderwegs und des zertifizierten Radwanderwegs Alte Salzstraße.

Die Innenstadt ist zudem im Verlauf der Possehlstraße über das Buniamshofgelände oder über die Dankwärtsbrücke erreichbar. Östlich der Possehlstraße existiert eine Wegeverbindung in Richtung Kronsforder Allee über den Spielplatz und die Theodor-Heuss-Straße.

Die Radwegerampen Südwest und Südost vom Geniner Ufer zur Possehlbrücke sind hergestellt, so dass auch hier eine Anbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen besteht.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über die Bushaltestellen Bei der Gasanstalt und Berliner Platz (beide an der Geniner Straße) sowie die Bushaltestelle Welsbachstraße gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die bestehende ÖPNV-Erschließung genügt aktuell den Standards des Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung. Eine Anpassung der ÖPNV-Erschließung aufgrund der zukünftigen Nutzung wird vorgenommen.

2.3 Natur und Umwelt

Die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Planung sind im Folgenden dargelegt. Zur dezidierten Beschreibung der Ausgangssituation im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild und sonstige Umweltbelange wird jeweils auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen (siehe Punkt 6).

Topographie

Das Plangebiet weist ein Gefälle sowohl von Nord nach Süd als auch von Ost nach West in Richtung Kanal-Trave auf. Die Geländehöhen variieren dabei zwischen NHN + 5,71 m im Nordosten (Possehlstraße/ Ecke Welsbachstraße), NHN + 3,65 m im Süden (Ecke Welsbachstraße/ Bei der Gasanstalt) und NHN + 1,60 m im Bereich der Straße Geniner Ufer. Die Possehlstraße verläuft in Hochlage (> NHN + 7 m).

Wasser/ Hochwasser

Die nördlich an das Plangebiet anschließende mittlere Trave (Kanal-Trave) ist Teil der Bundeswasserstraße (Binnenwasserstraße der Klasse VIb). Innerhalb des Plangebiets selbst sind keine Gewässer vorhanden.

Die Flächen im Geltungsbereich liegen außerhalb eines gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets, aber zu Teilen in einem Hochwasserrisikogebiet und sind bei Ostseehochwasser überflutungsgefährdet. Die Gefährdung ergibt sich aus der Lage unmittelbar angrenzend an die Kanal-Trave verbunden mit einer Geländehöhe großer Teile des Plangebiets unterhalb von NHN +3,5 m. Dieser Pegelstand entspricht dem bisher höchsten gemessenen Hochwasser an der Ostsee vom 13.11.1872 und stellt den derzeitigen Bemessungswasserstand für Landesschutzdeiche an der Ostsee dar. Die Errichtung, Beseitigung oder wesentliche Änderung von Anlagen an der Küste oder im Küstengewässer bedürfen daher gemäß § 80 Abs. 1 LWG einer Genehmigung der unteren Küstenschutzbehörde.

Die Grundstücke, die sich derzeit angrenzend an die Straße Geniner Ufer befinden, haben eine Geländehöhe von ca. NHN + 2 m. Eine Küsten- oder Hochwasserschutzanlage besteht in dem Bereich nicht, so dass entsprechend hoch auflaufendes Küstenhochwasser zu Überflutungen auch im Geltungsbereich führen kann.

Landschaftsbild und Erholung

Die Kanal-Trave als Niederungs- und Fließgewässerkomplex ist im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck als großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereich dargestellt. Das Plangebiet an sich ist als Siedlungsbiotop (Industriefläche und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlage) kartiert.

Das Geniner Ufer ist im „Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung in Lübeck“ als Grünzug mit vorhandenem Hauptweg entlang der Kanal-Trave dargestellt. Der den Kanal uferbegleitende Wanderweg ist das verbindende Element mehrerer Grünflächen unterschiedlicher Dimension und Ausprägung. Im Abschnitt zwischen Possehlbrücke und Geniner Eisenbahnbrücke ist der Uferweg landseitig stark durch die benachbarten Gewerbebetriebe geprägt. Ab der Possehlbrücke wird der Saum des Ufers jedoch etwas breiter und ist mit Bäumen bestanden, im Bereich des Geniner Ufers ist der Uferweg ausgebaut worden (Abschnitt des Radfernwegs Alte Salzstraße). Nordwestlich der Kanal-Trave befindet sich eine Kleingartenanlage, die den Eindruck des Grünzugs entlang der Kanal-Trave verstärkt. Hier befindet sich auch eine Steganlage mit Bootsliegplätzen. Im Bereich des Geniner Ufers wird das Landschaftsbild mit mittel (Uferbereich und Böschung zur Possehlstraße) bis hoch (Wasserfläche) bewertet (Wertstufenklasse II-III). Vom Geniner Ufer eröffnet sich der Blick bis auf den Lübecker Dom als besonderen Bezugspunkt.

Vegetationsbestand

Das Plangebiet ist im Wesentlichen anthropogen beeinflusst. Es dominiert die gewerbliche Bebauung sowie versiegelte Grundstücksflächen. Lediglich im Eckbereich Welsbachstraße/ Possehlstraße befindet sich eine rasenbestandene Brachfläche, straßenbegleitend ist dichter Baum-/ Gehölzbestand vorhanden. Den westlich anschließenden Parkplatz gliedern Einzelbaumpflanzungen. Die gewerblich genutzten Bereiche selbst weisen keine bedeutenden Grünstrukturen auf. Die wenigen Grünflächen beschränken sich ausschließlich auf Rest- und Abstandsflächen innerhalb der Grundstücke und Verkehrsflächen. Den für das Plangebiet und das Umfeld prägendsten Freiraum stellt das Geniner Ufer dar. Im Uferbereich stehen vereinzelt erhaltenswerte Großbäume.

Die Baumvitalität wurde im Zuge der Gehölzerfassung bewertet und bietet Anhaltspunkte für die Zielstellung der Bestandsentwicklung. Detaillierte Ausführungen zum Vegetationsbestand siehe Punkt 6 Umweltbericht.

Natur- und Artenschutz

Das Plangebiet liegt unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet „Travetal“ (DE-2127-391). Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung naturnaher bzw. weitgehend naturnaher Gewässerstrecken und dem vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbild der Trave mit Tunnel- und Durchbruchstätern im Wechsel mit weitläufigen Niederungen einschließlich der offenen Seitengewässer zu. Die Erhaltungsziele des FFH-Gebiets werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die in dem Managementplan für das FFH-Gebiet festgelegten Maßnahmen werden berücksichtigt.

Europäische Vogelschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Ebenfalls keine Landschaftsschutz- oder Naturschutzgebiete.

Die faunistische Bestandsuntersuchung und Artenschutzuntersuchung hat ergeben, dass keine Fledermausquartiere zu erwarten sind. Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist daher nicht zu erwarten.

Die Trave ist eine Durchwanderstrecke für den Fischotter. Es wird jedoch prognostiziert, dass die Fischotter durch die geplante Bebauung keinen Lebensraum verlieren und sich durch geeignete Pflanzungen am Ufer sogar verbesserte Bedingungen ergeben können. Die Durchwandermöglichkeit der Trave wird durch die Planung in diesem Abschnitt nicht vermindert und es sind keine negativen Auswirkungen auf die Gesamtpopulation zu erwarten.

Boden / Bodenversiegelung / Grundwasser / Niederschlagswasser

Die Böden im Plangebiet sind durch die gewerbliche Nutzung stark anthropogen überformt und i.W. versiegelt. Gemäß der Karte „Bodenwasserhaushalt“ des Landschaftsplans der Hansestadt Lübeck sind die Böden aufgeschüttet und somit keinem Bodenwasserhaushaltstyp zuzuordnen.

Die Auswertung vorhandener Baugrundaufschlüsse zeigt relativ einheitliche Untergrundverhältnisse. Unterhalb von teilweise vorhandenen Oberflächenbefestigungen stehen zunächst unterschiedlich zusammengesetzte, überwiegend bindige Auffüllböden teils mit organischen Beimengungen und vor allem im oberen Bereich mit Sandlagen an. Die Unterfläche dieser gering wasserdurchlässigen bzw. praktisch wasserundurchlässigen Böden reicht je nach Geländehöhe bis in Tiefen von 5,0 m. Darunter folgen organische Weichschichten (Torf, Mudde), die ebenfalls nur sehr gering wasserdurchlässig sind und bis maximal etwa 12,0 m unter Gelände abtauchen. Zur Tiefe schließen sich eiszeitliche Böden an.

Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 0,40 m und 1,5 m unter Gelände. Dabei handelt es sich um Stau- bzw. Schichtenwasser auf bzw. innerhalb der gering wasserdurchlässigen Auffüllungen. Die Fließrichtung verläuft einheitlich in Richtung Kanal-Trave.

Altlasten(verdacht)

Um die Auswirkungen von schädlichen Bodenveränderungen sowie Altlasten aufgrund der Jahrzehntelangen gewerblich-industriellen Nutzung zu erkunden wurde 2019 eine historische Erkundung vorgenommen:

- a) Altlastenverdacht bestätigt, lokale Verdachtsbereiche ausgewiesen – Überprüfung mittels Orientierender Untersuchung empfohlen
 - Geniner Ufer 1, 2, 5-6, 8-9
 - Bei der Gasanstalt 18-20 / Welsbachstraße 1
 - Welsbachstr. 3-5, 7
- b) Schädliche Bodenveränderungen festgestellt – Detailuntersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung empfohlen:
 - Altablagerung AA 134, Welsbachstraße Flurstück 257 (ehemaliger Hubschrauberlandeplatz)
- c) Kontaminierte Grundstücke - Sanierungs-/ Sicherungs- oder Beschränkungsmaßnahmen zur Entwicklung empfohlen:
 - Geniner Ufer 10
 - Bei der Gasanstalt 22
 - südwestlicher Bereich des Grundstückes Geniner Ufer 8-9

Aufgrund des Altlastenverdachts wurden für die ermittelten Verdachtsbereiche auf den Grundstücken Geniner Ufer 5-6, Geniner Ufer 8-9 sowie Welsbachstraße 3-5 und Orientierende Untersuchungen, um das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten zu untersuchen und deren Auswirkungen zu bewerten.

Geniner Ufer 5-6

Die Analysenergebnisse der Grundwasserproben wiesen erhöhte Gehalte an Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW), Polycyclisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Blei auf, die jeweils die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bzw. die Geringfügigkeitsschwellenwerte der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) überschreiten. Die Überschreitung wird am Ort der Beurteilung und damit ein Grundwasserschaden erwartet. Aus gutachterlicher Sicht handelt es sich um eine lokale eng begrenzte, Belastung.

Die untersuchte Bodenluftprobe wies keine erhöhten Gehalte an Leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) auf. Auch die gemessenen Methangehalte in der Bodenluft weisen keine wirkungspfadrelevanten Werte auf.

Geniner Ufer 8-9, Welsbachstraße 3-7

Im westlichen Bereich weisen die Analysenergebnisse erhöhte Gehalte an PAK auf. Diese grenzen unmittelbar an- bzw. sind Teil des bekannten PAK-Schadens Geniner Ufer 10 (siehe unten). Der hier bekannte Grundwasserschaden durch PAK ist durch die nördlich gelegene Grundwassermessstelle nach Nordosten begrenzt.

Im nördlichen Bereich sind die Auffüllungen der ehemaligen Baustoffablagerungsfläche in die Zuordnungsklasse Z2 gemäß der Bund-/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) einzustufen. Hierbei handelt es sich um eine erste Einschätzung, die bei den Aushubarbeiten zu überprüfen ist. Eine Gefährdung des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser kann jedoch ausgeschlossen werden kann.

Im südlichen Bereich wurde eine lokale Grundwasserbelastung durch Schwermetalle (Blei, Chrom und Kupfer) ermittelt. Die Schadstoffquelle wird außerhalb der Grundstücke erwartet.

Die auf LCKW und Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylole (BTEX) analysierten Bodenluftproben wiesen keine erhöhten Gehalte auf. Aufgrund der Ergebnisse der Methanuntersuchungen, kann derzeit ein Gefährdungspotential für geplante Gebäude ohne Keller nicht ausgeschlossen werden. Weitere Bodenluftuntersuchungen im Bereich geplanter, nicht unterkellertes Gebäudebereiche werden empfohlen. In unterkellerten Gebäudebereichen sind aufgrund des Einbindens in die gesättigte Bodenzone entsprechende Gassicherungsmaßnahmen aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Der Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt) wurde aufgrund des Versiegelungsgrades der Flächen und der geplanten umfangreichen Umbaumaßnahmen nicht untersucht.

Grundstück Possehlstraße/ Welsbachstraße (ehemaliger Hubschrauberlandeplatz)

Für das Grundstück wurden 2016 Orientierende Untersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde eine schädliche Bodenveränderung gemäß § 2 Abs. 3 BBodSchG nachgewiesen. Die Sickerwasserprognose ergab, dass eine Prüfwertüberschreitung am Ort der Beurteilung unwahrscheinlich ist. Die erhöhten PAK-Gehalte und Blei-Gehalte sind auf die Schlacke und Bauschuttreste im Boden zurückzuführen. Für den Wirkungspfad Boden – Grundwasser wurde kein Handlungsbedarf formuliert. Die tieferliegenden Sand- und Schluffauffüllungen wiesen keine erhöhten Schadstoffgehalte auf. Ein Handlungsbedarf besteht somit ausschließlich für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Der Oberboden ist bis 0,35 m unter Geländeoberkante auszukoffern und mit schadstofffreiem Boden zu ersetzen.

Methan wurde lediglich an zwei von acht Bohransatzpunkten nachgewiesen. Die festgestellten LCKW-Konzentrationen in der Bodenluft lagen unterhalb der Beurteilungswerte, gutachterlich wurde keine Gefährdung durch Deponiegase postuliert.

Eine Änderung zu sensibleren Nutzungen, Ent- und Versiegelungen sowie Eingriffe ins Erdreich und somit in die Ablagerung führen zu einer Neubewertung bzw. zu einem weiteren Handlungsbedarf für das Grundstück. Erforderliche Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Grundstückseigentümerin abgesichert.

Geniner Ufer 1, 2 und 10 sowie Bei der Gasanstalt 22

Auf den Grundstücken Geniner Ufer 1 und 2 kann aufgrund der langjährigen gewerblichen und industriellen Nutzung und dem damit verbundenen Einsatz von wassergefährdenden Betriebsmitteln eine Gefährdung der Schutzgüter Boden, Bodenluft und Grund- bzw. Stauwasser nicht ausgeschlossen werden. Die Grundstücke sind als Katasterfall in das Altlasteninformationssystem der Hansestadt Lübeck aufgenommen worden.

Auf dem Grundstück Geniner Ufer 10 befindet sich eine Altlast (AS 007), die bereits im Altlastenkataster der Hansestadt Lübeck geführt wird. Durch die historische Nutzung wurde eine starke Belastung des Bodens, der Bodenluft und der oberen Grundwasserleiter mit nutzungsspezifischen Schadstoffen (PAK, MKW, BTEX) verursacht. Relevant erhöhte Schadstoffkonzentrationen haben sich auch auf die nordöstlich benachbarten Grundstücke, darunter Bei der Gasanstalt 22, ausgebreitet. Auf dem Grundstück Bei der Gasanstalt 22 befindet sich ebenfalls eine Altlast (AS 081), die im Altlastenkataster geführt wird. An der westlichen Grenze sind schädliche Bodenveränderungen (PAK und MKW) entstanden. Bodenluft- und Grundwasserbelastungen wurden nur auf dem im Abstrom liegenden Nachbargrundstück nachgewiesen.

Für die Grundstücke Geniner Ufer 1, Geniner Ufer 2, Geniner Ufer 10 und Bei der Gasanstalt 22 werden gutachterseitig Sanierungs-/Sicherungs- oder Beschränkungsmaßnahmen empfohlen. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden Flurstücke als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.

Geniner Ufer

Für das Geniner Ufer wurde eine Abschätzung des Gefährdungspotenzials vorgenommen und für den ermittelten Verdachtsbereich eine orientierende Untersuchung durchgeführt (siehe unten).

Die Ausbreitung der im Bereich Geniner Ufer 10 bekannten Belastungssituation des Bodens und des Grundwassers wird aktuell mittels einer hydraulischen Sicherung verhindert. Im Uferbereich auf Höhe Geniner Ufer 5-9 ist eine Bodenbelastung nachgewiesen, die sich mit großer Wahrscheinlichkeit bis über die Straße erstreckt. Gegebenenfalls sind lokale Bodenbereiche, in denen Versorgungsleitungen verlaufen, durch Bodenaushub bereits saniert. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch Schadstoffe und eine Überschreitung der Prüfwerte ist aktuell nicht nachgewiesen und auch zukünftig nicht zu erwarten. Es wurden zwei Verdachtsbereiche ermittelt (Anleger auf Höhe Geniner Ufer 5-6 und ehemaliger Lagerplatz des Hobelwerkes). Bis auf eine Bodenprobe wurden keine erhöhten Schadstoffgehalte festgestellt. Auch wenn die Belastung innerhalb der wassergesättigten Bodenzone festgestellt wurde, wird eine Freisetzung und damit Beeinträchtigung des Grundwassers und der angrenzenden Kanal-Trave ausgeschlossen. Eine schädliche Bodenveränderung gem. BBodSchG § 2 Abs. 3 liegt damit für die Untersuchungsfläche nicht vor.

Die geplanten Methanmessungen in der Bodenluft waren aufgrund des hohen Grundwasserstands nicht durchführbar. Aufgrund der o.g. Ergebnisse kann ein Methanbildungspotential auch in den Böden der Uferzone und damit eine Methanmigration in Richtung geplanter Wohn- und Kellerräume (Wirkungspfad Boden – Bodenluft – Mensch) nicht ausgeschlossen werden. Ein Gefährdungspotential für den Menschen ist aktuell nicht gegeben.

Sollten im Bereich der Straße oder Gleisanlagen Tiefbaumaßnahmen stattfinden, sind diese gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Vor Freigabe von Park- und Freizeitflächen ist der Nachweis zu erbringen, dass über den Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt) keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit besteht. Dies kann durch Analyse des aufgebrachten Bodenmaterials oder durch eine Oberbodenuntersuchung gemäß BBodSchV erfolgen.

Generell muss bei den geplanten Baumaßnahmen, die Sicherheit und Funktionsfähigkeit der hydraulischen Sicherung und der Beobachtungsbrunnen im Bereich des Geniner Ufer 10 gewährleistet werden.

Kampfmittelbelastung

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nach Auskunft des Landeskriminalamtes Schleswig-Holsteins (Kampfmittelräumdienst) im Plangebiet nicht vor.

2.4 Archäologische Bodenfunde

Das Vorkommen von archäologischen Boden- oder Kulturdenkmalen im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Vor Bodeneingriffen ist daher die obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie über den über den Baubeginn zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz. Demnach sind bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmalen die Erdarbeiten einzustellen und die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 179/63 befindet sich eine bislang nicht erfasste, unterirdische Bunkeranlage. Eine detaillierte Prüfung des Bunkers ist aufgrund der bestehenden Bebauung nicht möglich, ein Erhalt wird nicht weiterverfolgt. Im Zuge des Abbruchs wird der Bunker dokumentiert. Der Abbruch ist nach § 12 DSchG S-H genehmigungspflichtig.

2.5 Denkmalschutz, UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan

Im Plangebiet befinden sich keine geschützten Bau- oder Kulturdenkmale.

Die Erschließung des Gebiets begann mit dem Bau des Elbe-Lübeck-Kanals ab 1895. In diesem Zuge erfolgten Ausbau und Befestigung des Uferbereichs durch Ausbildung eines Lösch- und Ladeplatzes (sog. Kanalhafen) samt Lein- / Treidelpfad, einer Uferstraße in Pflasterbauweise und einem Bahngleis. Diese bis heute noch überkommenen Strukturen sind als Zeugnis einer übergeordneten, wasserverkehrlichen Gesamtplanung aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltungswürdig („Rehdersche Hafenplanung“).

Das gegenüberliegende Ufer der Kanal-Trave stellt mit zwei Treidelbrücken und dem alten Travearm einen relativ unveränderten Abschnitt des Kanals dar. Im Umfeld des Plangebiets sind zudem die Sachgesamtheit der Gasanstalt sowie Einzeldenkmale vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbebereichs „Lübecker Altstadt“. Vom Uferbereich der Kanal-Trave bestehen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Blickbeziehungen zum Lübecker Dom. Beeinträchtigende Störungen durch die Planung sind nicht zu erwarten.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke Geniner Ufer 5-6, 7, Welsbachstraße 3-7/ Geniner Ufer 9 sowie Bei der Gasanstalt 18-20 befinden sich im Eigentum einer Entwicklungsgesellschaft. Die weiteren Flächen weisen eine differenzierte Eigentümerstruktur auf und befinden sich u.a. im Eigentum des Lands Schleswig-Holstein, der Hansestadt Lübeck, der Stadtwerke Lübeck GmbH, des Erzbistums Hamburg sowie verschiedener Privateigentümer.

2.7 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Schall

Auf das Plangebiet wirken Emissionen durch den Verkehr auf den angrenzenden Straßen und der unmittelbar angrenzenden Kanal-Trave (Bundeswasserstraße, Schiffsverkehr) sowie von den angrenzenden und im Plangebiet verbleibenden Gewerbebetrieben, von der Feuerwehr sowie der Polizei ein. Die auf die vorgesehenen Nutzungen einwirkenden Lärmimmissionen sowie die Auswirkungen durch das Plangebiet auf die Umgebung wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt. Im Ergebnis liegen Lärmeinwirkungen von den umliegenden Gewerbebetrieben und Straßen vor.

Nachbarschaft zu einem Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG

Südwestlich des Plangebiets befindet sich in dem benachbarten Gewerbegebiet ein Störfallbetrieb. Es handelt sich dabei um eine Recyclingfirma, die Quecksilber aus Industrieabfällen und Altprodukten erfasst und verwertet. Die Seveso-III-Richtlinie verpflichtet die Kommunen bei der Bauleitplanung angemessene Sicherheitsabstände zwischen der Grundstücksgrenze des betreffenden Betriebsbereiches und schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. Gemäß § 50 BImSchG ist dem Schutz vor den Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen in der Bauleitplanung präventiv Rechnung zu tragen (Abstandsgebot). Bereits 2017 wurde gutachterlich untersucht, ob und in welchem Abstand zu dem innerhalb des Betriebsbereichs ansässigen Betrieb die Errichtung von sensiblen Nutzungen möglich ist.

Im Rahmen der vorliegenden FNP-Änderung (sowie des Bebauungsplans 02.14.00) wurde das Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands um den Betriebsbereich nach der Konvention KAS-18 überarbeitet und fortgeschrieben, Maßnahmenvorschläge, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, werden dargelegt.

2.8 Bisheriges Planungsrecht

2.8.1 Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Innerhalb des Geltungsbereiches der in Aufstellung befindlichen 131. Flächennutzungsplanänderung gelten der Bebauungsplan 02.67.01 - Possehlstraße/ Geniner Ufer - (1984) i.V.m. Bebauungsplan 02.67.02 - Possehlstraße/ Geniner Ufer - (2. Änderung, 1998) und der Bebauungsplan 02.70.04 - Geniner Straße/Hinter den Kirschkatzen - (4. Änderung, 1998).

Der sich parallel zur Flächennutzungsplanänderung in Aufstellung befindliche Bebauungsplan 02.14.00 ersetzt die genannten Bebauungspläne in den im Geltungsbereich liegenden Teilbereichen.

2.8.2 Darstellungen des Flächennutzungsplans in der bisher geltenden Fassung

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das überwiegende Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich westlich der Possehlstraße wird eine Anlage bzw. Einrichtung für die Elektrizitätsversorgung und im Einmündungsbereich der Welsbachstraße in die Possehlstraße (B 75) Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Da das geplante urbane Stadtquartier nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Landesentwicklungsplan (2021)

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein – Fortschreibung 2021 (LEP-VO 2021) wird die Hansestadt Lübeck als Oberzentrum innerhalb eines Verdichtungsraumes dargestellt. „Die Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts-, Arbeitsmarkt-, Wissenschafts- und Kulturzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung. Im Bereich der Daseinsvorsorge versorgen sie die Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des höheren spezialisierten Bedarfs und bieten ein großes und differenziertes Angebot an Arbeits- und Ausbildungsplätzen sowie an Wissenschafts-, Technologie- und Kultureinrichtungen. In diesen Funktionen sind sie zu stärken und weiterzuentwickeln.“

Lübeck befindet sich an einer der Siedlungsachsen (Grundrichtung Fehmarn – Hamburg), entlang derer vorrangig die Siedlungsentwicklung in bedarfsgerechtem Umfang auszurichten ist.

Zudem wird folgender konkreter Grundsatz formuliert: „Um den Status der Lübecker Altstadt als UNESCO-Welterbestätte zu schützen, sollen Sichtachsen und Blickbeziehungen zur Altstadt – auch aus dem Lübecker Umland – erhalten bleiben.“

Regionalplan (2004)

Gemäß Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) soll eine nachhaltige Siedlungsentwicklung durch dezentrale Konzentration angestrebt werden. Dabei soll sich die Siedlungsentwicklung u.a. auf den baulich zusammenhängenden Siedlungsbereich des Oberzentrums Lübecks konzentrieren. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Bereichs der regionalen Siedlungsentwicklung und entspricht somit diesem Ziel. Mit der vorliegenden Reaktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und der daraus folgenden Minimierung des Landschaftsverbrauchs durch flächensparendes Bauen wird zudem dem Leitsatz die Region Lübeck als „grüne“ Region zu erhalten und zu entwickeln. Die zentralen Orte sind Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung. Sie sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik und durch eine der zukünftigen Entwicklung angepassten Ausweisung von Wohnungs- und gewerblichen Bauflächen gerecht werden.

3.2 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck, Klimaanpassungskonzept

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als stark versiegelte Industriefläche und somit nur mit einer sehr geringen Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild dargestellt. Die nördlich an-

grenzende Kanaltrave als Niederungs- und Fließgewässerkomplex stellt jedoch einen großräumig, besonders wertvollen Landschaftsbereich dar. Sie ist zudem als Erholungsgebiet dargestellt.

Der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird derzeit zum Thema „Klimawandel in Lübeck“ fortgeschrieben. Grundlage bildet das Klimaanpassungskonzept. In dessen Grundlegarten liegen Teile des Plangebiets entlang der Kanal-Trave im Bereich von Küstenhochwasser 200-jährlich (HW200). Zudem wird das Plangebiet als Siedlungsfläche mit wenig günstigem Bioklima dargestellt. Gemäß Maßnahmenkarten zum Klimaanpassungskonzept ist die Kanaltrave als für die Durchlüftung besonders bedeutsamer Bereich (primärer Leitbahnbereich der wesentlichen Kaltluftzuflüsse) dargestellt. Das Geniner Ufer ist als Erholungsfläche zur klimatischen Entlastung zu sichern und entwickeln. Für bebaute Bereiche entlang des Geniner Ufers sollen die Gefahren durch Ostseehochwasser analysiert und eine Anpassungsstrategie entwickelt werden.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene ISEK 2010 legt für den Stadtteil St. Jürgen die Überprüfung der Verkehrslenkung zur Reduzierung von Belastungen und damit verbundener Verbesserung des öffentlichen Raums als Schwerpunkt fest.

Die großen Verteilerstraßen (Possehlstraße, St. Jürgen Ring, Kronsfordter Allee) bestimmen die Wohnumfelder in den altstadtnahen Bereichen. Hier besteht Nachholbedarf bei Aufenthaltsqualität und der Modernisierung der Straßenräume.

Für den Stadtteil St. Jürgen sind u.a. folgende Handlungsempfehlungen aufgeführt:

- Schaffung von attraktiven Zugängen (Gestaltung der Stadteingangsstraßen) / einem attraktive[n] Erscheinungsbild[s] Alt St. Jürgen und der Wohnorte St. Jürgen,
- Gestaltung der „verstreuten“ Wohnorte für eigene Identitäten im flächigen Stadtteil: Aufenthalt, Erholung, Spielorte, Wege an Straßen und Plätzen im Wohnumfeld und der Landschaft, Grünflächen, Kleingärten, Parkanlagen.

3.4 Wohnungsmarktbericht 2022

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2022 (7. Ausgabe), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus November 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 voraussichtlich einen Bevölkerungszuwachs von ca. 5.000 Personen haben. Die Zahl der Haushalte steigt aufgrund von Singularisierungsprozessen stärker an als die Zahl der Personen und liegt bis 2040 bei rund 5.200 zusätzlichen Haushalten. Im aktuellen Wohnungsmarktbericht ergibt sich ein Gesamtbedarf von 6.500 Wohneinheiten insgesamt im Zeitraum bis 2040. Das Wohnungsmarktkonzept geht von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus.

Die im Plangebiet nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von u.a. ca. 650 Wohneinheiten trägt dabei zur Deckung des als dringend erachteten Wohnungsbedarfs bei.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Vor dem Hintergrund des hohen Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck sollen mit der Neuaufstellung des Bebauungsplans und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans

i.W. die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzung, sozialer Infrastruktur und Gewerbenutzungen geschaffen werden.

Mit den Bauleitplanverfahren werden vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Städtebauliche Neuordnung des gewerblich genutzten Bereichs i.W. zugunsten eines innenstadtnahen, urbanen Quartiers mit u.a. Wohnnutzungen im Geschosswohnungsbau,
- Umsetzung des über den städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb gefundenen und im Nachgang überarbeiteten städtebaulichen Konzepts,
- Differenzierung des Wohnraumangebots: 40 % der Bruttogeschossfläche (BGF) für Wohneigentum, 30 % der BGF für frei finanzierten Mietwohnungsbau und 30 % der BGF für öffentlich geförderten Wohnungsbau,
- Integration erforderlicher sozialer Infrastruktur: Kleinkinderspielplätze auf den privaten Grundstücken, öffentlicher Kinderspielplatz, Spiel- und Aufenthaltsflächen für Jugendliche unter Einbeziehung des Geniner Ufers, Kindertageseinrichtung, Grundschule zzgl. Sporthalle sowie eine weitere private Grundschule,
- Ausreichender Abstand zwischen Störfallbetrieb und schutzbedürftigen Nutzungen,
- Berücksichtigung ökologischer, klimaschützender, lärmschützender und entwässerungstechnischer Belange,
- Berücksichtigung des Geniner Ufers mit (Rad-)Wanderweg entlang der Kanal-Trave durch landschaftsgerechte Aufwertung,
- Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen und -netzungen zur Durchwegung des Plangebiets und Anbindung an das Umfeld,
- Sicherung einer angemessenen Durchgrünung des Quartiers,
- Aufweitung/ Umgestaltung der Welsbachstraße.

5. Inhalt der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen

5.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	Ca. 12,05	
	Vorher	Nachher
Wohnbaufläche	0,00 ha	3,00 ha
Gemischte Baufläche	0,00 ha	3,57 ha
Gewerbliche Bauflächen	10,82 ha	0,96 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	1,22 ha	1,98 ha
Versorgungsflächen	0,00 ha	0,54 ha
Grünfläche: Parkanlage	0,00 ha	2,00 ha

5.2 Darstellungen der 131. Änderung des Flächennutzungsplans

Darstellung neuer Wohnbauflächen

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen in einer Größenordnung von ca. 3,00 ha trägt dem dringenden Wohnungsbedarf in der Hansestadt Lübeck sowie einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden Rechnung. Die Abgrenzung der Wohnbauflächen berücksichtigt dabei das der Bebauungsplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept für das künftige Quartier.

Darstellung neuer gemischter Bauflächen

Der Bereich zwischen den bestehenden Gewerbegebieten südlich der Welsbachstraße sowie westlich der Straße bei der Gasanstalt und der neu geplanten Wohnnutzung soll die Funktion einer Pufferzone zwischen Wohnen und Gewerbe wahrnehmen. Um das Quartier i.S. eines urbanen Stadtquartiers mit wohnergänzenden, nicht störenden gewerblichen Nutzungen zu beleben, wird der vorgenannte Bereiche als gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung ermöglicht eine Entwicklung zugunsten von Wohnungsbau als auch eine (eingeschränkte) gewerbliche Entwicklung aus dem FNP.

Darstellung bestehender Gewerblicher Bauflächen

Die Flächen im nordöstlichen Plangebiet (Geniner Ufer 1 bis 4) werden bestandssichernd als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Darstellung neuer und bestehender Flächen für Gemeinbedarf

Zur Sicherung einer hinreichenden Versorgung des neuen Quartiers mit Kindertages- und Grundschulplätzen sowie zur Deckung von weiteren Bedarfen aus Quartieren im Umfeld ist an der Welsbachstraße die Errichtung einer Grundschule nebst Sporthalle und einer Kindertagesstätte vorgesehen. Der Planentwurf zur 131. FNP-Änderung trägt dem durch Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf mit den entsprechenden Symbolen Rechnung.

Auf der brachliegenden Fläche im Eckbereich Possehlstraße / Welsbachstraße ist der Bau einer weiteren (privaten) Grundschule vorgesehen. Die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ soll die Fläche zur Ansiedlung und Errichtung einer Grundschule planungsrechtlich vorbereiten.

Auf den Flurstücken 256 und 258 ist eine Parkplatzfläche für das Behördenhochhaus südlich der Welsbachstraße vorhanden. Durch die Darstellung als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltungen“ soll eine Verwaltungsnutzung gesichert werden.

Darstellung Versorgungsfläche

Die im äußersten Nordosten des Plangebiets vorhandenen Umspannanlagen waren bislang vermutlich aufgrund der seinerzeit noch geringen Flächengröße auf FNP-Ebene lediglich durch das entsprechende Lagesymbol Elektrizität auf den Gewerblichen Bauflächen dargestellt. Da die bestehende Anlage in den letzten Jahren erweitert wurde und auch zukünftig als solche nach wie vor benötigt wird und erhalten werden soll, erfolgt künftig die Darstellung als Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität.

Darstellung einer neuen Grünfläche

Das überwiegend versiegelte Geniner Ufer ist derzeit als Verkehrsfläche gewidmet. Im Zuge der Umwidmung des Gewerbegebiets und dem damit verbundenen Entfall eines großen Teils

der Gewerbeflächen wird auch die Erschließung neu geordnet. Hierdurch besteht die Möglichkeit, große Teile des Geniner Ufers zu entsiegeln und in Verbindung mit dem vorhandenen Rad(Wanderweg) als öffentliche Grünfläche in Form einer Parkanlage aufzuwerten und dauerhaft zu sichern. Diese dienen den neuen Wohnnutzungen als wohnungsnahen Freiflächen. Zudem wird der Stadtteil durch die Erhöhung des Anteils an Grünstrukturen aufgewertet. Dementsprechend erfolgt künftig die Darstellung des Geniner Ufers als Grünfläche.

5.3 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Integrierte Lage

Es ist ausdrückliches Ziel, die bislang fast vollständig versiegelten und gewerblich bebauten Flächen aufgrund ihrer hohen Lagegunst und dem dringenden Wohnraumbedarf zugunsten eines neuen urbanen Quartiers mit Wohnnutzung, sozialer Infrastruktur und gewerblichen Anteilen zu entwickeln. Die Umstrukturierung dieser innenstadtnahen Flächen dient einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und einer nachhaltigen Innenentwicklung, die zunehmende Flächeninanspruchnahme durch das Ausweichen auf die „grüne Wiese“ wird reduziert. Die Entwicklung und (Neu)Bebauung dieser Fläche schont das Klima, indem innerörtliche Standorte mit kurzen Wegen gestärkt und dadurch die Nutzung von emissionsfreien Mobilitätsoptionen gefördert werden.

Das Plangebiet ist zentral gelegen und schließt an vorhandene Infrastrukturen an. Die zusätzliche Verkehrserzeugung ist als vertretbar einzuschätzen, da der Standort gut an den ÖPNV angebunden ist.

Kleinklima

In Bezug auf das Plangebiet besteht bereits eine kleinklimatisch wirksame Versiegelung und Bebauung. Durch die Bauleitplanverfahren werden sowohl Entsiegelungen als auch Neuversiegelungen ermöglicht: Die bestehenden Strukturen werden im Sinne des städtebaulichen Konzeptes rückgebaut, um die neuen Wohngebäude sowie die Errichtung der Schule, Kita und einer Sporthalle auf den freigewordenen Flächen realisieren zu können. Ebenfalls ist der Rückbau der Erschließungsstraße Geniner Ufers zugunsten eines Grünzugs mit Rad-/Wanderweg vorgesehen.

Es wird davon ausgegangen, dass die mit der geplanten Wohnbebauung einhergehende großflächige Entsiegelung des Bodens auch innerhalb des Plangebiets die Regenwasserversickerung- und Zwischenspeicherung zumindest oberflächennah verbessert und dadurch die Entstehung von Frischluft begünstigt. Zusätzlich weisen die privaten Freiflächen zwischen den Wohngebäuden ein geringeres Aufwärmungspotential auf. Im Gegensatz zu den vorhandenen Industrie- und Gewerbebauten, die durch ihre hohe Versiegelung über ein hohes Überwärmungspotential verfügen, stellt die Planung deshalb voraussichtlich eine Verbesserung der Situation vor Ort dar.

Auf Grund der bereits hohen Versiegelung im Bestand sind die Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse durch die geplanten Bauvorhaben als unerheblich einzustufen. Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die begrenzte Ausdehnung des Vorhabens nicht beeinflusst.

6. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht nach Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet werden. Die folgenden Darlegungen basieren i.W. auf den unter 8.4 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen.

Der Umweltbericht wird für die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans und den daraus entwickelten Bebauungsplan 02.14.00 erstellt.

6.1 Vorbemerkungen

6.1.1 Kurzbeschreibung der Inhalte und wichtigsten Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet der 131. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich Geniner Ufer/ Welsbachstraße befindet sich im Stadtteil St. Jürgen der Hansestadt Lübeck und umfasst eine Fläche von 12 ha. Es wird durch die Straßen Bei der Gasanstalt im Westen, die Welsbachstraße im Süden, die Possehlstraße im Osten sowie die Kanal-Trave im Norden begrenzt.

Der Geltungsbereich der 131. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) entspricht i.W. dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.14.00. Im Nordosten im Bereich des Geniner Ufers geht der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung geringfügig über die Grenze des Bebauungsplans hinaus (Flurstücke 2/19 tlw., 2/13 tlw., 2/18 tlw.). Im Südosten weicht dieser um die Flurstücke 179/109 tlw., 179/102 tlw., 179, 179/131 tlw. zurück.

Wesentliches Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine städtebauliche Neuordnung der gewerblichen Flächen zugunsten eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzungen, ergänzender sozialer Infrastruktur und Gewerbe. Vorhandene Nutzungen im Nordosten bleiben bestehen und werden gesichert, das Geniner Ufer soll als Grünzug weiterentwickelt werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen im Großteil des Plangebiets. Das Geniner Ufer wird als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ bzw. Spiel- und Bolzplatz dargestellt. Entlang der Welsbachstraße werden Flächen für den Gemeindebedarf mit den Zweckbestimmungen „Schule“ und „Kindertagesstätte“, „Öffentliche Verwaltung“ und „Schule“ dargestellt. Entlang der Possehlstraße wird weiterhin eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität dargestellt, Teile der bestehenden Gewerbeflächen am Geniner Ufer werden weiterhin als Gewerbliche Bauflächen dargestellt.

6.1.2 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Durch die Umnutzung des Plangebiets findet kein Flächenverbrauch einer zuvor ungenutzten oder für die Landwirtschaft nutzbaren Fläche statt. Die Fläche des Plangebiets dient der Innenentwicklung und umfasst eine Flächengröße von ca. 12,1 ha.

6.1.3 Fachgesetzliche und fachplanerische Ziele des Umweltschutzes

a) Fachgesetzliche Grundlagen

Umweltschutz

§ 1 Abs. 5 sowie § 1a Baugesetzbuch (BauGB): Bauleitpläne sollen u.a. eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Belange des Umweltschutzes und des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1a BauGB zu berücksichtigen.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB: Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter werden in dem vorliegenden Umweltbericht untersucht und bewertet.

§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG): Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

§ 30 BNatSchG Abs. 2 i.V.m. § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG): Bestimmte Teile von Natur und Landschaft, die eine besondere Bedeutung als Biotope haben, werden gesetzlich geschützt. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung von diesen Biotopen führen können, sind verboten.

Es befinden sich keine dieser gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet.

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

§ 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG): Die Funktionen des Bodens sind auf der Grundlage des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), dieses Gesetzes sowie der aufgrund dieser Gesetze erlassenen Verordnungen zu schützen, zu bewahren und wiederherzustellen. Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens und seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sollen so weit wie möglich vermieden und die Inanspruchnahme von Flächen auf das notwendige Maß beschränkt werden.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden in dem vorliegenden Umweltbericht beschrieben und durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. vermindert. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

§ 6 Wasserhaushaltsgesetz (WHG): Die Gewässer sind als Bestandteile des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Sie sind so zu bewirtschaften, dass

sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die in diesem Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen vermieden bzw. vermindert. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der vorliegenden Planung nicht zu erwarten.

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

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

Nachteilige Auswirkungen von Immissionen werden durch geeignete Maßnahmen vermieden bzw. vermindert.

Eingriffsregelung

§ 14 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 8 LNatSchG: Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des BNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden. Sie können auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

§ 1a Abs. 3 BauGB: Art und Umfang von Ausgleichsmaßnahmen sind auf der Grundlage des § 9 BauGB im Bebauungsplan festzusetzen.

Die aufgeführten Bestimmungen zur Eingriffsregelung werden bei der Bilanzierung der durch das Vorhaben notwendig werdenden Eingriffe in die Schutzgüter im Rahmen des Bebauungsplans beachtet.

Artenschutz

§ 44 Abs. 1 BNatSchG: Die Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf besonders geschützte Arten sind im Hinblick auf die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 4 zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

Zur Ermittlung der Auswirkungen durch die geplante bauliche Entwicklung im Plangebiet, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung sowie eine FFH-Verträglichkeitsprüfung erarbeitet. Die Ergebnisse und Maßnahmen werden in dem vorliegenden Umweltbericht dargestellt.

Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck (18.12.2006) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens drei Bäume) oder in Gruppen (mindestens fünf Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stämme in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt sind, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen. Ersatzpflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen. Die Anzahl der Ersatzbäume richtet sich nach dem Stammumfang des zu fällenden Baumes. Bis 100 cm Stammumfang (gemessen in 1,30 m Höhe) des zu fällenden Baumes ist ein Ersatzbaum mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen. Danach ist für jede weitere begonnene 50 cm Stammumfang des zu fällenden Baumes je ein weiterer Ersatzbaum gleicher Qualität vorzusehen.

Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung werden bei der Bilanzierung der durch das Vorhaben notwendig werdenden Eingriffe in Baumstrukturen beachtet.

b) Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (1999)

Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet am Rande eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht.

Die vorliegende Planung steht den Darstellungen im Landschaftsprogramm nicht entgegen.

Landschaftsrahmenplan (2020)

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III 2020 wird die im Norden an das Plangebiet angrenzende Kanal-Trave als „Vorranggewässer im Rahmen der Umsetzung der EU-Wasserrahmenrichtlinie“ festgesetzt. Vorranggewässer sind Fließgewässer, die ein hohes Regenerationspotenzial besitzen und bei denen die Umsetzbarkeit von notwendigen Maßnahmen zum Erreichen des guten ökologischen Zustandes als realistisch und wirtschaftlich vertretbar eingeschätzt wird.

Die vorliegende Planung steht den Darstellungen im Landschaftsprogramm nicht entgegen.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008)

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird die Kanal-Trave als großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereich „Niederungs- und Fließgewässerkomplex“ dargestellt. Der abzweigende Altarm Lachswehrallee wird als geomorphologische bedeutsamer Ort hervorgehoben. Das Landschafts- und Ortsbild ist im Bereich des Ufers als „hochwertig“ und „sehr hochwertig“ und im Bereich der Gewerbeflächen als „sehr geringwertig“ einzustufen. Der Grünzug entlang des Kanals stellt eine lineare Grünverbindung und ein für die Erholung wichtiges Element dar.

Das Gebiet ist geprägt durch anthropogene Aufschüttungen, wodurch kein Bodenwasserhaushaltstyp zuordbar ist. Im nördlichen Teil herrschen größtenteils stark veränderte Bodentypen/Bodenfunktionen des innerstädtischen Bereiches vor, zu denen keine flächendeckende Untersuchung vorliegt.

Landschaftlich wird das Plangebiet als „Stadtlandschaft – Industrie/Gewerbe“ eingegliedert und so auch als Biotoptyp „Industrieflächen und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlagen“ festgeschrieben.

Die Luftgüte für das Gebiet wird mit den Indizes „geringe Qualität 1,1-1,2“ bis „mittlere Qualität 1,3-1,5“ beschrieben.

Das Vorhaben ist mit den Darstellungen des Landschaftsplanes vereinbar. Es ist davon auszugehen, dass sich das Landschaftsbild im Zuge der Umsetzung der Planung sowohl im Bereich des Ufers als auch im Bereich der jetzigen Gewerbeflächen höherwertiger darstellen wird. Dadurch und durch eine bessere Durchgängigkeit des Plangebietes wird sich zudem der Erholungswert auf den Flächen insgesamt verbessern.

Landesweites Schutzgebiets- und Biotopverbundsystem

Das Plangebiet grenzt gemäß dem Umweltportal Schleswig-Holstein im Norden an die Biotopverbundachse „Travetal zwischen Bad Oldesloe und Lübeck“ des landesweiten Biotopverbundsystems. Die Abgrenzung stimmt in diesem Bereich mit dem dortigen FFH-Gebiet überein.

Gemäß § 21 Absatz 1 BNatSchG dient der Biotopverbund der dauerhaften Sicherung der Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten und -gemeinschaften sowie der Bewahrung, Wiederherstellung und Entwicklung funktionsfähiger ökologischer Wechselbeziehungen. Er soll zudem zur Verbesserung des Zusammenhangs des Netzes Natura 2000 beitragen.

Da die Grenzen der Biotopverbundachse und des FFH-Gebiets angrenzend an das Plangebiet übereinstimmen wird eine Zerschneidung durch die Planung nicht hervorgerufen. Die Ziele des Biotopverbundes den Zusammenhang des Netzes Natura 2000 zu verbessern, wird durch die Planung nicht behindert.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das überwiegende Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Westlich der Possehlstraße wird eine Anlage für die Elektrizitätsversorgung und im östlichen Abschnitt der Welsbachstraße Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

B-Plan 02.67.01 Possehlstraße/ Geniner Ufer (1981)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.67.01 überplant die Flächen zwischen Kanal-Trave, Hans-Böckler-Straße und Possehlstraße. Für die Gewerbegebiete wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für die „Fläche für Versorgungsanlagen“ sowie die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Luftverkehr (Hubschrauberlandeplatz)“ ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Das Ufer der Kanal-Trave weist die Festsetzung „Straßenverkehrsfläche“ auf. Durchgehend befindet sich dort eine Festsetzung für die damalige „Industriebahn“.

NATURA-2000 oder sonstige Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an das FFH-Gebiet 2127-391 Travetal. Weitere Schutzgebiete grenzen nicht an. Für Vorhaben, die solche Gebiete beeinträchtigen könnten, ist eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 (3) FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG durchzuführen. Im Rahmen der faunistischen Bestandserfassungen mit Artenschutzuntersuchung und FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde festgestellt, dass keine Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie und keine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes anzunehmen sind. Insgesamt ist also von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes auszugehen.

UNESCO-Weltkulturerbe-Managementplan

Im Plangebiet selbst befinden sich keine geschützten Bau- oder Kulturdenkmale. Das Geniner Ufer bildet mit der z.T. noch vorhandenen Kopfsteinpflasteroberfläche und den Gleisanlagen den Bereich des Geniner Hafens am Kanal ab. Das gegenüberliegende Ufer der Kanal-Trave stellt mit zwei Treidelbrücken und dem Altarm der Trave einen relativ unveränderten Abschnitt des Kanals dar. Im Umfeld der Plangebiete sind zudem die Sachgesamtheit der Gasanstalt sowie Einzeldenkmale vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Pufferzone des UNESCO-Welterbebereichs „Lübecker Altstadt“. Vom Uferbereich der Kanal-Trave bestehen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze Blickbeziehungen zum Lübecker Dom.

Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck (2020)

Die Maßnahmenkarte Blatt 1 des Klimaanpassungskonzeptes der Hansestadt Lübeck stellt für den Uferbereich der Kanal-Trave die Maßnahme „M4 - Niederungen und Gewässerränder von Bebauung freihalten“ Die Maßnahme soll bei der Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen, bei der verbindlichen Bebauungsplanung, der Landschaftsplanung sowie bei der Freiflächenentwicklung berücksichtigt und vorrangig behandelt werden. Weiterhin wird die Maßnahme „M15 - Erholungsflächen zur klimatischen Entlastung sichern und entwickeln“ dargestellt. Das Plangebiet selbst wird als „Suchraum für Wohnstandorte – Konzept Lübeck 2030“ nachrichtlich dargestellt.

Die Maßnahmenkarte Blatt 2 stellt für das Plangebiet die Maßnahme „M6 - Neubebauung oder bauliche Verdichtung in Bereichen mit hohem Risiko gegenüber Küstenhochwasser vermeiden“ dar, die im Flächennutzungsplan darzustellen ist. Die Kanal-Trave wird als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Durchlüftung (relevante Entstehungsflächen und primäre Leitbahnbereiche der wesentlichen Kaltluftflüsse mit dem Ziel der Erhaltung (M6) dargestellt. Der Kaltluftfluss erfolgt in Richtung Innenstadt.

Die Planung ist mit den Zielen des Klimaanpassungskonzeptes der Hansestadt Lübeck vereinbar.

Seveso III-Richtlinie

In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich ein Betriebsbereich nach § 3(5a) BImSchG mit Anlagen zum Recycling von Quecksilber sowie zur Sortierung von Batterien. Um nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden, wurden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise der verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

Die Zulässigkeit eines Störfallbetriebes im Plangebiet selbst ist mit der vorliegenden Planung nicht gegeben.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Schutzgüter Klima und Luft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das maritime Klima der Hansestadt Lübeck zeichnet sich durch geringe Tag- und Nachtunterschiede aus, da Nord- und Ostsee aufgrund ihrer großen Wassermassen als Temperaturpuffer fungieren. Die langjährige Durchschnittstemperatur beträgt 8,8°C bei einem jährlichen Niederschlag von 712 mm.

Die Luftqualität innerhalb des Plangebietes ist gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008) im südwestlichen Plangebiet als „gering 1,1-1,2“ und im nordöstlichen Bereich als „mittel 1,3-1,5“ zu bewerten. Über die „Possehlstraße“ kommt es überdies zu einem vermehrten Auftreten von 30 µg/m³ NO_x und mehr (Zeitpunkt 4 Uhr morgens). Ein Auftreten von mehr als 100 µg/m³ NO_x im Straßenraum zum Zeitpunkt 14 Uhr ist möglich. Durch den starken Sonneneinfluss an heißen Sommertagen ist gleichzeitig von höheren Belastungen durch Ozon auszugehen.

Von Südwesten gelangt lufthygienisch unbelastete Luft über die Kanal-Trave und die an diese westlich angrenzenden Grünflächen in das Plangebiet und die nahe Innenstadt. Die östlich der „Possehlstraße“ gelegenen Grün- und Sportflächen und die Flächen um den Buniamshof sorgen aufgrund ihrer geringen Versiegelung für Verdunstungseffekte (Kühlung), die sich positiv auf das Plangebiet auswirken. Das Plangebiet selbst weist aufgrund der starken Versiegelung hingegen keine Flächen auf, die für die Kaltluftentstehung relevant sind. Die Gehölzstrukturen und weniger versiegelte Ruderalflächen im Gewässerbereich sind über die Verdunstung von Wasser in der Lage, sich in geringem Maße positiv auf die Frischluftneubildung auszuwirken.

Die Kanal-Trave wird im Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Durchlüftung (relevante Entstehungsflächen und primäre Leitbahnbereiche der wesentlichen Kaltluftflüsse mit dem Ziel der Erhaltung (M6)) dargestellt. Der Kaltluftfluss erfolgt in Richtung Innenstadt. Zudem liegt ein Teil des Plangebietes in einem Bereich mit einem Risiko durch Küstenhochwasser. Für diese Gefahr soll gemäß Klimaanpassungskonzept eine Anpassungsstrategie entwickelt werden (M11).

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch geplante Regenwasserbewirtschaftungs- und Begrünungsmaßnahmen wird die Entstehung von Kalt- und Frischluft im Plangebiet begünstigt. Im Gegensatz zu den vorhandenen Gewerbeflächen, die durch ihre hohe Versiegelung und mangelnde Durchströmbarkeit über ein hohes Überwärmungspotential verfügen, stellt die Planung eine deutliche Verbesserung der klimatischen Situation vor Ort und für die angrenzenden Gebiete dar.

Eine nachteilige Auswirkung auf die Funktion der Kanal-Trave als wesentliche Leitbahn für Kaltluftflüsse wird durch die Planung nicht hervorgerufen, da keine Eingriffe in die bestehende Gewässerstruktur vorbereitet werden bzw. der Uferstreifen durch Darstellung als Grünfläche in seiner unterstützenden Funktion gesichert wird.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Nachteilige und erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.2 Schutzgut Wasser

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Grund- und Oberflächenwasser

Ein Bodenwasserhaushaltstyp ist für das Plangebiet nicht zuordenbar, da der Bodenwasserhaushalt durch Aufschüttungen stark verändert ist. In den ausgewerteten Schichtenverzeichnissen sind Wasserstände zwischen 0,6 m und 2,8 m u. GOK vermerkt. Der Hauptgrundwasserleiter ist durch Betriebsbrunnen auf dem Gelände erschlossen und befindet sich in einer Tiefe von 24,0 m u. GOK. Offene Gewässerflächen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Die Kanal-Trave grenzt jedoch direkt an das Plangebiet an. Aufgrund der gestörten Boden- und Grundwasserverhältnisse ist eine Versickerung des Oberflächenwassers und dadurch eine ausreichende Grundwasserneubildung im Plangebiet nicht möglich.

Hochwasser

Gemäß „Hochwasserrisikomanagementplan (Art. 7) für die Flussgebietseinheit (FGE) Schlei/Trave“ vom 22. Dezember 2015 liegt der Uferstreifen entlang der Kanal-Trave nahezu vollständig im 20-jährigen Überschwemmungs-Risikogebiet. Die Hochwassergefährdung wird auch durch das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck wiedergegeben.

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisikogebieten handelt es sich um Flächen, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

Schmutzwasser

Nördlich des Grundstücks Geniner Ufer 1 befindet sich ein Pumpwerk und der angeschlossene Schmutzwassersammler für das Schmutzwasser, das im Plangebiet anfällt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Grund- und Oberflächenwasser

Durch die Umsetzung der Planung wird sich der Wasserhaushalt im Plangebiet verbessern. Dies wird durch Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung gewährleistet, die innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung detailliert werden. Die dadurch ermöglichte Wasserrückhaltung gewährleistet nicht nur eine gedrosselte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die Kanal-Trave, sondern verbessert zudem die Verdunstungsrate, durch die größere verdunstungswirksame Oberfläche.

Hochwasser

Durch die Lage im Hochwasserrisikogebiet, sind Maßnahmen i. S. des Hochwasserschutzes erforderlich. Im Bebauungsplan wird entsprechend bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen die Oberkante des Fertigfußbodens mit mindestens 3,50 m über Normalhöhen-null festgesetzt.

Schmutzwasser

Das Pumpwerk nördlich des Grundstücks Geniner Ufer 1 ist weiterhin erforderlich und wird im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Da das bestehende Pumpwerk nicht für zusätzliche Schmutzwassermengen aus dem Plangebiet bemessen ist, ist ein zusätzliches Pumpwerk zu errichten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Versickerungsfähige Oberflächenmaterialien

Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten sowie oberirdische Fahrradabstellanlagen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Wassergebundene Wege

Die in den Innenhöfen und auf den weiteren Grünflächen herzustellenden Wege sind in wassergebundener Bauweise (Deckschicht ohne Bindemittel) auszuführen.

Tiefbeete

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind zur Rückhaltung und Ableitung von Oberflächenwasser Tiefbeete herzustellen.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden

Die Dachflächen der Hauptgebäude von Neubauten sowie Nebengebäude sind mit einer durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und zu begrünen.

Tiefgaragen

Nicht überbaute Bereiche auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme der Wegeflächen, der Flächen für Nebenanlagen, Fahrradstellplätze, Spielplatzflächen und Terrassen zu begrünen.

Hochwasserschutz

In den nicht durch Landesschutzdeiche geschützten signifikanten Hochwasserrisikogebieten sollen gemäß Generalplan Küstenschutz des Landes Schleswig-Holstein, Fortschreibung 2022 folgende Grundsätze eingehalten werden:

- Verkehrs- und Fluchtwege auf mind. NHN + 3,00 m,
- Räume mit Wohnnutzung auf mind. NHN + 3,50 m,
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf mind. NHN + 3,00 m,
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf mind. NHN + 3,50 m.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.3 Schutzgut Fläche

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Schutzgut „Fläche“ kann als Umwelt- oder Nachhaltigkeitsindikator für die Bodenversiegelung bzw. die Inanspruchnahme von unbebauten Freiflächen verstanden werden. Die Flächen im Plangebiet sind aufgrund der Nutzung als Gewerbegebiet, teilweise bereits seit Anfang des 20. Jahrhunderts, sehr stark versiegelt.

Der Flächennutzungsplan für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das überwiegende Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Lediglich westlich der Possehlstraße wird eine Anlage bzw. Einrichtung für die Elektrizitätsversorgung und im Einmündungsbereich der Welsbachstraße in die Possehlstraße (B 75) Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt.

Durch die nahezu vollständige anthropogene Überprägung des Plangebiets, kommt dem Schutzgut Fläche als natürlichem Medium eine als gering zu bewertende Bedeutung zu.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es handelt sich um die Umnutzung und Revitalisierung von bereits stark versiegelten Gewerbeflächen. Eine großflächige Neuversiegelung findet somit nicht statt. Es sind somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Fläche zu erwarten.

Tabelle 1 Flächenbilanz FNP-Änderung

Plangebiet insgesamt	Ca. 12,05	
	Vorher	Nachher
Wohnbaufläche	0,00 ha	3,00 ha
Gemischte Baufläche	0,00 ha	3,57 ha
Gewerbliche Bauflächen	10,82 ha	0,96 ha
Flächen für den Gemeinbedarf	1,22 ha	1,98 ha
Versorgungsflächen	0,00 ha	0,54 ha
Grünfläche: Parkanlage	0,00 ha	2,00 ha

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche werden über das Schutzgut Boden formuliert.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten, weshalb keine Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen notwendig werden.

6.2.4 Schutzgut Boden

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG). Das BBodSchG unterscheidet in § 2 Absatz 2 folgende wichtige Funktionen des Bodens (A-C):

Natürliche Bodenfunktionen (A)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der glazilimnischen Ablagerungen des weichselkaltzeitlichen Lübecker Staubeckens, welches sich aus Beckentonen, - schluffen und -feinsanden zusammensetzt. Innerhalb des Plangebietes herrschen jedoch größtenteils stark veränderte Bodentypen/Bodenfunktionen des innerstädtischen Bereiches vor, zu denen keine flächendeckende Untersuchung vorliegt. Der Bereich ist durch anthropogene Aufschüttungen geprägt, die Mächtigkeiten von ca. 1,5 m aufweisen, welche sich im Bereich der Geniner Straße auf 4,0 m erhöhen und im Bereich des Geniner Ufers 5,0 m u. GOK anstehen. Die Aufschüttungen aus durchlässigen Bodenarten gründen auf Tonen und tonigen Sanden und sind vermutlich auf Umlagerungen im Zuge des Baus des Elbe-Lübeck-Kanals (1895-1900) zurückzuführen. Unterhalb dieser Ablagerungen befinden sich die ursprünglichen Bodenarten Ton, toniger Sand und sandiger Ton in einer Tiefe von 17,50 m. Aufgrund der vollständigen anthropogenen Prägung des Plangebietes ist dem Boden keine Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen beizumessen.

Funktionen als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ (B)

Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ beschrieben.

Nutzungsfunktion (C)

In seiner Nutzungsfunktion dient der Boden dem Menschen als Rohstofflagerstätte, Fläche für Siedlung und Erholung, Standort für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung, Standort für sonstige wirtschaftliche und öffentliche Nutzungen und als Fläche für den Verkehr. Dieser Aspekt wird unter dem Schutzgut Fläche beschrieben.

Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung befinden sich eine Altablagerung, Altstandorte mit schädlichen Boden- und Gewässerveränderungen im Sinne des § 2 BBodSchG bzw. § 3 WHG sowie Altlastverdachtsflächen. Detaillierte Informationen sind der Begründung sowie den Gutachten zu entnehmen.

Im Rahmen der Untersuchungen konnte aufgrund vorhandener Bebauung jeweils nur ein kleiner Teil der Grundstücke im Plangebiet überprüft werden. Weitere Belastungen können nach Aussage des Gutachterbüros jedoch somit nicht ausgeschlossen werden. Eine Kennzeichnungspflicht für Verdachtsflächen besteht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 zwar nicht, im Sinne einer

Hinweis- und Warnfunktion soll jedoch mittels der Kennzeichnung für die dem Bebauungsplan nachfolgenden Verfahren auf mögliche Gefährdungen und die erforderliche Berücksichtigung von Bodenbelastungen hingewiesen werden. Eine Kennzeichnung wird im Bebauungsplan 02.14.00 vorgenommen.

Kampfmittel

Hinweise auf das Vorkommen von Kampfmitteln liegen nach Auskunft des Landeskriminalamtes Schleswig-Holsteins (Kampfmittelräumdienst) laut Stellungnahmen vom 04.09.2019 (Geniner Ufer 1-4, Possehlstraße 2, die Verkehrsflächen Geniner Ufer, Bei der Gasanstalt und Welsbachstraße) und 07.02.2017 (übrige Flächen) nicht vor.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Natürliche Bodenfunktionen (A)

Im Plangebiet werden keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Neuversiegelung von Boden durch Gebäude-, Erschließungsflächen und die Errichtung von Tiefgaragen hervorgerufen, da das Bodengefüge durch die Nutzungshistorie des Plangebietes bereits erheblich gestört und die natürlichen Bodenfunktionen dadurch nicht mehr gegeben sind.

In Folge der Maßnahmen zum Hochwasserschutz und aufgrund der Topografie wird das Gelände im Bereich zukünftiger Bebauung durch Aufschüttung von Bodenmaterial auf ein Niveau von 3,5 m ü. NHN erhöht. Daraus ergibt sich eine großflächige Überdeckung des bereits erheblich gestörten Bodengefüges.

Funktionen als „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ (B)

Dieser Sachverhalt wird unter dem Schutzgut „Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ beschrieben.

Nutzungsfunktion (C)

Dieser Aspekt wird unter dem Schutzgut Fläche genauer beschrieben.

Altlasten

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen von Altlasten auf das Schutzgut Boden besteht ein weiterer Handlungsbedarf, der im Folgenden als Maßnahme aufgenommen wird.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Schutz des Bodens und des Grundwassers

Grundsätzlich sind geeignete Vorkehrungen zu treffen, um eine nachteilige Beeinträchtigung von Boden und Grundwasser durch austretende Betriebsstoffe zu vermeiden.

Weiterer Handlungsbedarf Altlasten

Im Sinne des bauleitplanerischen Vorsorgeprinzips sind für die zukünftige Nutzung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Schutz des Bodens sicherzustellen. Die hierfür erforderlichen Maßnahmen wurden als konkrete Handlungsbedarfe gutachterlich benannt (u. a. Beseitigung durch Bodenaushub, weitere beweissichernde Beprobung, Analyse, Dokumentation) und sind der Orientierenden Untersuchung

zum ersten und zweiten Bauabschnitt zu entnehmen. Da wie oben beschrieben weitere Belastungen nicht ausgeschlossen werden können, wird grundsätzlich die gutachterliche Begleitung aller Rück- und Tiefbaumaßnahmen empfohlen. Alle erforderlichen Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und der Entwicklungsgesellschaft abgesichert.

Vor Freigabe bzw. Nutzung der nach Abschluss der Baumaßnahmen neu geschaffenen Freiflächen ist nachzuweisen, dass von diesen Flächen keine Gefährdung für die menschliche Gesundheit über den Direktkontakt Boden – Mensch besteht.

Rückbau von Betriebsbrunnen

Bei Nutzungsänderungen sowie dem Rückbau von oberirdischen Anlagen und Gebäuden im Gewerbegebiet muss sichergestellt werden, dass die vorhandenen Betriebsbrunnen / unterirdischen Anlagen ordnungsgemäß stillgelegt und zurückgebaut werden. Die Maßnahmen sind vorab mit der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Sollten bei Tiefbaumaßnahmen im Plangebiet alte BrunnenSchächte angetroffen werden, sind die Arbeiten stillzulegen. Die BrunnenSchächte sind gutachterlich zu sichten und zu dokumentieren. Der weitere Umgang ist mit der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck abzustimmen.

Bei einem ordnungsgemäßen Rückbau der Betriebsbrunnen muss sichergestellt sein, dass ein hydraulischer Kontakt von oberflächlichem Grundwasser über den BrunnenSchacht in tiefere Grundwasserleiter ausgeschlossen werden kann. Die Arbeiten sind gutachterlich zu dokumentieren.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht erforderlich, da durch die Umsetzung der Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten sind.

6.2.5 Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

Als Grundlage für die Darstellung der Fauna wurde eine faunistische Bestandserfassung mit Artenschutzuntersuchung und FFH-Verträglichkeitsprüfung erarbeitet.

Fledermäuse

Alle Fledermausarten gehören zu den nach § 44 BNatSchG streng geschützten Arten. Die Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) als häufigste Fledermausart nutzt das Plangebiet als Jagdhabitat und Balzrevier. Weiterhin tritt im Plangebiet vereinzelt die Mückenfledermaus (*Pipistrellus pygmaeus*) auf, die das Plangebiet als Balzrevier nutzt, die regelmäßig vorkommende Raufhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*), nutzt das Plangebiet als Jagdhabitat, sowie die Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*) mit vereinzelt Nachweisen. Die Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) kommt regelmäßig vor, vom Großen Abendsegler (*Nyctalus noctula*) konnten vereinzelt Überflüge nachgewiesen werden.

Für Zwerg- und Raufhautfledermaus wurden zwei Jagdhabitats mit besonderer Bedeutung im Bereich des Geniner Ufers nachgewiesen. Die Jagd fand innerhalb dieses Gebietes regelmäßig und mit hoher Aktivität in der Nähe von Lichtquellen statt.

Innerhalb des Plangebiets wurden während der Aus- und Einflugzeiten keine Hinweise für bestehende Quartiere festgestellt. Hinweise für das Vorhandensein von Winterquartieren durch Schwärmverhalten wurden bei der letzten Begehung ebenfalls nicht festgestellt.

Balz- und Tagesquartiere hingegen können im Bereich von Gebäuden und Bäumen bestehen, worauf der Nachweis von Sozialrufen der Zwerg- und Mückenfledermaus hindeutet. Diese Rufe werden im Flug innerhalb der entsprechenden Gebiete ausgestoßen und konnten an vier Stellen entlang des „Geniner Ufers“ nachgewiesen werden. Drei Stellen beziehen sich dabei auf die Zwergfledermaus, während die Mückenfledermaus an einer Stelle nachgewiesen werden konnte.

Weiterhin sind Flugstraßen ein wichtiges Strukturelement für Fledermäuse, da sie die Verbindung zwischen unterschiedlichen Teillebensräumen darstellen. Während der Begehung wurden keine Hinweise auf bedeutende Flugstraßen festgestellt.

Bei der Auswertung der o.g. Bewertungsgrundlage wurden zwei Teillebensräume mit einer „hohen Bedeutung“ festgestellt, welche sich aus dem Vorhandensein von zwei Jagdhabitaten für Zwerg- und Raufhautfledermaus, sowie von Balzrevieren der Zwerg- und Mückenfledermaus ergeben.

Dem gesamten Uferbereich wird eine „mittlere Bedeutung“ als Teillebensraum beigemessen, während die Bedeutung des restlichen Plangebietes als „mäßig“ einzustufen ist. Weitere Teillebensräume mit „mittlerer“, „hoher“ und „sehr hoher“ Bedeutung wurden nicht nachgewiesen.

Fischotter

Obwohl die Trave vom Fischotter (*Lutra lutra*) besiedelt wird und zu dessen Hauptverbreitungsgebiet in Schleswig-Holstein gehört sowie eine Bedeutung als Durchwanderstrecke aufweist, wurde innerhalb der o.g. Begehungszeiträume vergeblich nach Merkmalen der Anwesenheit von Fischottern gesucht. Es wird angenommen, dass das stark überformte und befestigte Ufer als Ursache für diese Beobachtung verantwortlich gemacht werden kann. Die Steinpackungen im Bereich der Wasserlinie bieten aufgrund des Fehlens deckender Vegetation keine dauerhaften Aufenthaltsanreize für den Fischotter. Von Bedeutung für den Fischotter ist hier nur die physische Durchlässigkeit des Abschnittes für Ortswechsel. Durch die bereits bestehenden Störungen (Besucherbetrieb) kann dieser Bereich nur in der Nacht aufgesucht werden. Anders sieht es hingegen auf der anderen Uferseite im Bereich der dortigen Kleingartenanlagen und des Altarms aus. Dort sind eine bedeutend naturnähere Ufermodellierung und Vegetation vorhanden, die für den Fischotter erheblich größere Bedeutung aufweisen.

Weitere Arten des Anhangs IV

Die Käferart Eremit (*Osmoderma eremita*) kommt in mächtigen, alten Laubbäumen vor, die einen Stammdurchmesser ab 80 cm aufweisen und große Höhlungen in Stamm und Ästen besitzt. Innerhalb des Plangebietes kommen diese Bäume nicht vor.

Andere Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind nicht zu erwarten, da diese spezielle Ansprüche an den Lebensraum stellen. Zu diesen Lebensräumen gehören Trockenrasen, Heiden, Moore, alte Wälder, spezielle Gewässer und marine Lebensräume, die allesamt nicht innerhalb des Plangebietes vorkommen.

Brutvogelbestand

Die Revierkartierung hat eine typische Vogelgesellschaft der wenig durchgrünten Siedlungen ergeben. Es konnten folgende Gehölzvögel nachgewiesen werden: Amsel (*Turdus merula*),

Blaumeise (*Cyanistes caeruleus*), Elster (*Pica p.*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Kohlmeise (*Parus major*), Rabenkrähe (*Corvus corone*), Ringeltaube (*Columba palumbus*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Zaunkönig (*Troglodytes t.*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*). Weiterhin hat die Revierkartierung das Vorhandensein von den gebäudebrütenden Vogelarten Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*), Haussperling (*Passer domesticus*), Mehlschwalbe (*Delichon urbicum*), Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*) nachgewiesen. Von diesen befindet sich der Haussperling auf der Vorwarnliste (DE), während Mehl- sowie Rauchschwalbe als gefährdet (DE) eingestuft sind. Die Gewässervögel sind mit der Stockente (*Anas platyrhynchos*) vertreten. Alle Vogelarten sind in Schleswig-Holstein, wie auch deutschlandweit in ihrem Bestand rückläufig.

Im Bereich der Straße Bei der Gasanstalt wurden Nester der Mehlschwalbe und des Haussperlings nachgewiesen. Rauch- und Mehlschwalben sind lokal häufige Brutvögel in Schleswig-Holstein. Sie benötigen für den Nestbau offene Bodenstellen. Als Nahrungsgebiete kommen alle Lebensräume in Frage, vorzugsweise jedoch Gewässer und Grünland.

Haussperlinge sind Koloniebrüter und bevorzugen Gebäudenischen oder Nischen unter Dächern. Sie nutzen ein großes Gebiet für die Nahrungssuche. Wichtige Lebensraumelemente sind offene Bodenstellen und eine lückige und kurzwüchsige Vegetation, wie sie oft auf Ruderalflächen zu finden ist.

Im Plangebiet wurde ein revieranzeigendes Männchen eines Grünspechts gemeldet. Das Südufer bzw. das Untersuchungsgebiet kann ein kleiner und von seiner Qualität her wenig bedeutender Teil eines bedeutend größeren Reviers sein, das sich im Wesentlichen über benachbarte Grünanlagen erstreckt. Grünspechte sind in der Balzzeit (März/April) sehr rufaktiv und fliegen weit umher. Das Untersuchungsgebiet mit seinen stark versiegelten Flächenanteilen ist kein geeigneter Lebensraum für diese Art, nur ein möglicherweise ergänzender Teil. Die Art nimmt in Schleswig-Holstein im Bestand zu und ist weder nach der Roten Liste SH noch nach der deutschen Roten Liste in einer Gefährdungskategorie aufgeführt. Sie ist allerdings nach Bundesartenschutzverordnung streng geschützt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Bei den Gebäudeabbrüchen und den Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Bautätigkeiten können Fledermäuse sowie Brutvögel und ihre Brutgelege potenziell verletzt, getötet oder zerstört werden. Bei einer Verwirklichung des Vorhabens käme es demnach zunächst zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG (Beschädigung von Fortpflanzungsstätten von Gebäudevögeln und Balzquartiere von Fledermäusen). Durch Kompensationsmaßnahmen (Künstliche Nisthilfen, Fledermausquartiere) wird jedoch sichergestellt, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätte weiterhin erhalten bleibt.

Fledermäuse

Die zwei festgestellten Teillebensräume mit hoher Bedeutung für Zwerg- und Rauhauffledermaus werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die im Plangebiet, im Bereich des Ufers vertretenen Balz- und Tagesquartiere können durch einen Verlust an Bäumen verloren gehen. Die Bäume besitzen allerdings kein Winterquartierspotential. Es kommt im Plangebiet nicht zum Verlust von größeren Fledermausquartieren.

Erhebliche Störungen durch baubedingte Wirkfaktoren sind ebenfalls nicht anzunehmen, wenn diese im üblichen Rahmen erfolgen.

Fischotter

Für den Fischotter ist im Zusammenhang mit dem hier betrachteten Vorhaben die Durchlässigkeit der Kanal-Trave für Ortswechsel von Individuen zur Vernetzung der Gesamtpopulation von Bedeutung. Mit einer naturnäheren Gestaltung des Ufers können sich für ihn Lebensraumverbesserungen ergeben.

Die Durchwandermöglichkeit der Kanal-Trave in diesem Abschnitt wird physisch nicht vermindert. Da das naturferne Ufer aktuell keinen dauerhaften Aufenthaltsraum des Fischotters darstellen kann, kann dieser dort auch nicht durch die eventuelle Zunahme von Lärm, Spaziergängern oder Hunden merkbar beeinträchtigt werden. Fischotter, die sich im Wasser auf ihren Wanderungen befinden, lassen sich von Aktionen terrestrischer Objekte im Dunkeln nicht so stören, dass dadurch die Wanderung abgebrochen würde, zumal, wenn am anderen Ufer große, ungestörte Bereiche als Ausweichmöglichkeit bestehen.

Eine Beleuchtung des Wegs ist durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu reduzieren, die in Kapitel C erläutert werden. Zusätzlich wird das Trave-Ufer durch die Schaffung von Ausstiegshilfen (Ruhezonen) als Lebensraum für den Fischotter aufgewertet.

Brutvögel

Die Stockente behält ihren Lebensraum, das Trave-Ufer. Auch die dort jagende Rauchschwalbe behält diesen Nahrungsraum. Je nach detaillierter Planung in den nachfolgenden Planungsebenen kann es zu Verbesserungen kommen.

Mehlschwalben sowie Haussperling und Hausrotschwanz brüten in bzw. an Gebäuden der Betriebsgelände. Mit der Beseitigung der alten Gebäude gehen Brutplätze verloren. Neubauten nach moderner Wärmedämmungstechnik bieten i.d.R. keine geeigneten Brutnischen mehr. Mit der Bereitstellung künstlicher Brutgelegenheiten (z.B. Nistkasten) können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Die hier betroffenen Arten sind Baum- oder Gebüschbrüter, die auch ihre Nahrungsreviere in oder in der Nähe der Gehölze haben. Sie verlieren zwar während der Bauarbeiten zunächst Möglichkeiten zur Nestanlage oder Teile ihres Nahrungsreviers, erhalten aber langfristig neue Gehölze durch die im Bebauungsplan festgesetzten Neupflanzungen. Der zeitweilige Verlust kann von diesen häufigen und ungefährdeten Arten bis zum Aufwachsen der neuen Gehölze ertragen werden, ohne dass sich die lokale Population merklich verringert. Damit wird sich ihr Lebensraum langfristig nicht vermindern.

Die Folgen eines lokalen Habitatverlustes während der Bauzeit sind für Arten, die in Schleswig-Holstein nicht gefährdet sind (nur solche sind hier vorhanden), nicht so gravierend, dass sie einen Ausgleich noch vor dem Eingriff erfordern würden. Der Zeitraum bis zum Aufwachsen der neuen Gehölze kann von den Populationen ertragen werden. Für den Grünspecht finden sich mit den Rasenflächen im neuen Quartier tendenziell verbesserte Bedingungen.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Ausstiegsmöglichkeiten (Ruhezonen) Fischotter

Im Uferbereich der Kanal-Trave sind drei Ruhezonen für den Fischotter einzurichten. Diese sind mit Sträuchern zu bepflanzen und durch einen Zaun zu sichern.

Anbringung künstlicher Nisthilfen

Innerhalb Plangebiets sind mindestens fünf Nisthilfen für Mehlschwalben und vier Nisthilfen für Nischenbrüterarten sowie sechs Fledermausspaltenkästen an den Fassaden der Gebäude anzubringen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Emissionen von Außenbeleuchtungen sind auf das notwendige Maß zu minimieren. Bei Außenbeleuchtungen sind insekten-/fledermausfreundliche Lichtquellen zu verwenden. Es sind nur energieeffiziente, umweltverträgliche Lichtquellen zu verwenden. Der Lichtkegel ist nach unten auszurichten. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken. Eine Beleuchtung im Bereich des uferbegleitenden Wanderweges ist unzulässig.

Rodungs- und Abbrucharbeiten

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen, zu fällen bzw. zu roden (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und Nr. 3 BNatSchG).

Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden im Zeitraum vom 01. Dezember bis 28. Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach Kontrolle auf aktuellen Besatz durch Fledermäuse vorzunehmen.

Ökologische Baubegleitung

Der Abriss des Gebäudebestands sowie die Neubaumaßnahmen sind fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung einer dafür fachkundigen Person auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

6.2.6 Schutzgut Biologische Vielfalt

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Plangebiet befindet sich direkt angrenzend an das FFH-Gebiet 2127-391 Travetal. Eine Verträglichkeitsprüfung nach Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie bzw. § 34 BNatSchG wurde durchgeführt. Die FFH-Verträglichkeitsprüfung liegt zusammen mit der faunistischen Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung in nachfolgender Zusammenfassung vor.

Erhaltungsgegenstand

Das Gebiet ist für die Erhaltung und ggf. Wiederherstellung u.a. folgender Lebensraumtypen des Anhang I sowie Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie von besonderer Bedeutung:

Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des *Ranuncionfluitantis* und des *Callitricho-Batrachion*, Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe, Bauchige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*), Kleine Flussmuschel, Gemeine F. (*Unio crassus*), Bachneunauge (*Lampetra planeri*), Flussneunauge (*Lampetra fluviatilis*), Steinbeiser (*Cobitis taenia*), Teichfledermaus (*Myotis dasycneme*). Zudem ist das Gebiet für den Fischotter von allgemeiner Bedeutung.

Übergreifende Erhaltungsziele

Erhaltung eines weiträumigen ökologischen Verbundes verschiedener Lebensräume und intakter Talräume auch als Wanderkorridor für Arten zwischen der Holsteinischen Vorgeest über und innerhalb des Östlichen Hügellandes bis hin zur Ostsee. Besondere Bedeutung kommt dabei der Erhaltung naturnaher bzw. weitgehend naturnaher Gewässerstrecken und dem vielfältigen, in Teilbereichen noch dynamischen Erscheinungsbild der Trave mit Tunnel- und Durchbruchstätern im Wechsel mit weitläufigen Niederungen einschließlich der offenen Seitengewässer zu. Zu erhalten ist das Gewässersystem der Trave auch als Lebensraum u.a. einer ursprünglichen Mollusken Fauna, des Steinbeißers, des Bachneunauges sowie des Flussneunauges.

Die Erhaltung eines naturraumtypischen Wasserhaushalts und einer guten Wasserqualität ist im gesamten Gebiet erforderlich.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In der Auswirkung der Planung lassen sich zwei unterschiedliche Wirkungsbereiche abgrenzen. Im unmittelbaren Wirkungsbereich werden die Lebensräume direkt verändert, z.B. durch Überbauung. Dieser Bereich befindet sich vollständig außerhalb des FFH-Gebiets.

Im erweiterten Wirkungsbereich hingegen werden die Lebensräume nicht direkt durch die Baumaßnahmen verändert. Vielmehr wirken sich Baumaßnahmen aus dem unmittelbaren Wirkungsbereich über dessen Grenzen hinaus aus. Bei solchen Auswirkungen handelt es sich z.B. um Schädigungen durch Lärm und Immissionen.

Um die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets zu beurteilen, werden die vom Vorhaben ausgehenden Wirkungen getrennt nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkungen erfasst und nach Intensität, Reichweite und Dauer gegliedert.

Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen sind gegeben, wenn der Erhaltungszustand von maßgeblichen Bestandteilen des betreffenden Gebietes durch vorhabenbedingte Auswirkungen verschlechtert wird. Maßgebliche Bestandteile des Gebietes sind die Arten und Lebensräume, die in den Erhaltungszielen aufgeführt sind.

Da die Erhaltungsziele sich nicht nur auf die Erhaltung des bestehenden Zustandes beschränken, sondern auch die Entwicklung des Gebietes beinhalten, können Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen auch vorliegen, wenn absehbare günstige Entwicklungen innerhalb des Gebietes durch das Vorhaben verhindert werden oder wenn Entwicklungsmöglichkeiten vollständig unterbunden werden.

Baubedingte Wirkfaktoren

Zu den baubedingten Wirkfaktoren gehören u. a. die für den Baubetrieb benötigten, temporären baulichen Anlagen wie Lagerflächen oder Baustelleneinrichtungsflächen. Durch Überbauung, Bodenverdichtung und Entfernung von Vegetation geht hierdurch zumindest zeitweise Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Die Lage von Baustelleneinrichtungsflächen ist noch nicht festgelegt. Sie werden jedoch entweder auf bereits genutztem Gelände der bestehenden Wege, Parkplätze oder Gebäudeflächen, oder auf der Fläche des neuen Quartiers eingerichtet. Die temporäre Flächeninanspruchnahme durch den Baubetrieb nimmt die dauerhafte Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung damit lediglich vorweg.

Die Schadstoffbelastung durch die Emissionen des Baubetriebs wird sich nach dem Stand der Technik bei modernen Baumaschinen im üblichen Rahmen halten und daher keine merklich

nachteiligen Veränderungen an der Vegetation oder der Gesundheit von Tieren im Umfeld der Baustellen hervorrufen.

Schadstoffeinträge durch Unfälle sind in ihrer Menge nicht abzuschätzen. Möglich sind im Wesentlichen Treib-, Kühl- und Schmiermittelverluste der Baumaschinen, deren Auswirkungen jedoch durch einen sach- und fachgerechten Betrieb vermieden werden können.

Im Plangebiet ist in der Bauphase voraussichtlich mit einer erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasentwicklung zu rechnen. Es handelt sich dabei jedoch nur um eine temporäre Belastung. Die baubedingten Lärmemissionen wirken sich zudem nur im Bereich des aktuellen Vorhabens aus und reichen nicht in das FFH-Gebiet hinein.

Spezielle Scheuchwirkungen, d.h. Beunruhigungen der Tierwelt durch den Baubetrieb, die zu einer Flucht der betroffenen Tiere führen, sind nicht zu erwarten, da die Baumaßnahmen in einem Bereich stattfinden, in dem keine Scheuchwirkung auf die Flächen der Trave auftritt.

Anlagebedingte Wirkfaktoren

Bei den anlagebedingten Projektwirkungen handelt es sich überwiegend um dauerhafte und bleibende Wirkungen, die im Zusammenhang mit den baulichen Anlagen stehen. Von diesen Anlagen gehen dauerhafte und neue Flächeninanspruchnahmen und eventuelle Trennwirkungen sowie visuelle Wirkungen auf das Umfeld aus. Im Einzelnen werden die folgenden anlagebedingten Wirkfaktoren unterschieden:

- Flächeninanspruchnahmen durch Versiegelung und Überbauung
- Trennwirkungen und Zerschneidungen von Lebensraumbeziehungen
- Visuelle Wirkungen durch Hochbauwerke.

Durch das Vorhaben werden überwiegend Flächen überbaut, die bereits überbaut sind, keinen relevanten Lebensraum bieten und bereits heute keine Bedeutung für die Erhaltungsziele des Natura 2000 – Gebietes haben, so dass hier keine Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch Flächenverlust auftreten.

Tendenziell ist mit der naturnäheren Gestaltung des Ufers der Kanal-Trave eine geringfügige Förderung der Lebensraumtypen, Gewässertiere (auch Fischotter) und Fledermausfauna auch des FFH-Gebietes möglich.

Unter Trennwirkungen sind räumliche Behinderungen von Austauschbeziehungen und damit ggf. auch Isolationswirkungen zu verstehen. Diese Behinderungen können sich u. a. auf die Bewegungsmöglichkeiten von Tieren oder Pflanzen, aber auch auf die Behinderung stofflicher Austauschprozesse von Luft und Wasser erstrecken, und damit auf vielfältige Weise auf unterschiedliche Schutzgutfunktionen einwirken.

Die von Bebauung betroffenen Flächen haben keine Bedeutung für Verbindungs- und Austauschbeziehungen von Organismen der Natura 2000 – Gebiete. Das neue Wohngebiet entfaltet deshalb keine neuen, relevanten Trennwirkungen.

Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Das geplante Quartier mit einem großen Anteil an Wohnnutzung verursacht keinen speziellen Lärm, der für die Tiere im FFH-Gebiet relevant wäre. Das gilt ebenso für Licht- und Schadstoffemissionen. Eine zusätzliche Beleuchtung der FFH-Lebensraumtypen im FFH-Gebiet ist nicht zu erwarten.

Vorgaben des Managementplans

Die nachfolgende Übersicht stellt die Vorgaben (Maßnahmen) des FFH-Managementplans (gekürzte Fassung) dar. Durch Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung werden die genannten Vorgaben eingehalten. Es ist festzustellen, dass absehbare günstige Entwicklungen innerhalb des Gebietes durch das Vorhaben nicht verhindert werden.

- 6.2.11 Erhaltung der Fließgewässer – LRT 3260
- 6.2.12 Einhalten geltender Abstandsregelungen am Fließgewässer
- 6.2.31 Erhaltung durchgehender Flugrouten für Fledermäuse – Lichtimmission
- 6.2.33 Quartierkontrolle vor Abriss oder Umbauten von Gebäuden sowie vor Abholzaktionen im öffentlichen Bereich
- 6.3.26 Keine Dünge- und Pflanzenschutzmittel auf Flächen im öffentlichen Eigentum
- 6.3.31 Verbesserung der Wanderwege für Fischotter und andere Arten am Ufer
- 6.3.33 Verzicht auf Verwendung fremdländischer Pflanzen auf öffentlichen Flächen
- 6.3.34 Pflege und Gestaltung von Siedlungs-, Garten- und Vereinsgrundstücken sowie von öffentlichen Erholungsflächen

Gesamtbewertung

Die in den Erhaltungszielen für das FFH-Gebiet genannten Lebensraumtypen erfahren durch die Umsetzung der Planung keine Beeinträchtigung. Bei einer naturnäheren Gestaltung des Geniner Ufers kommt es zu einer Förderung der Arten bzw. Lebensräume. Struktur, Funktion und Wiederherstellungsmöglichkeit der Lebensräume werden nicht dauerhaft verändert. Innerhalb der Wirkfaktoren ist keine nachteilige Auswirkung auf das FFH-Gebiet zu erwarten. Die Vorgaben des FFH-Managementplans werden bei Einhalten der in der verbindlichen Bauleitplanung formulierten Maßnahmen zur Vermeidung- und Minderung nachteiliger Auswirkungen berücksichtigt.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Biologische Vielfalt werden unter den Schutzgütern Pflanzen und Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) detailliert beschrieben.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich, da durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biologische Vielfalt hervorgerufen werden.

6.2.7 Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Zur Beschreibung der Biotop- und Nutzungsstruktur im Plangebiet der 131. Änderung des Flächennutzungsplans bzw. des Bebauungsplans 02.14.00 der Hansestadt Lübeck und dessen Umfeld (Untersuchungsgebiet) wurde im August 2021 eine Bestandsaufnahme anhand des aktuellen Kartierschlüssels des Landesamtes für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein (Kartieranleitung und Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-

Holstein; Stand: April 2021) durchgeführt. Zusätzlich wurde die Vitalität des Baumbestands bewertet.

Ruderale Gras- und Staudenfluren

Innerhalb der vegetationsbestandenen Flächen nehmen die ruderalen Staudenfluren frischer Standorte (RHm) den größten Flächenanteil ein. Sie sind überall dort vorhanden, wo die starke Versiegelung des Plangebietes Lücken aufweist. Sowie entlang des weniger versiegelten Ufers der Kanal-Trave. Von diesen in Anspruch genommen wurden auch der Sukzession überlassene, ehemalige Rasenflächen, auf denen der Bestand an Stauden eher lückenhaft auftritt. Brombeeren (*Rubus spec.*) nehmen einen nicht unerheblichen Anteil an diesen Flächen ein und führen zu einer zunehmenden Verbuschung. Typische Arten dieses Biotoptyps innerhalb des Bestandes sind Gewöhnlicher Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Wiesen-Lieschgras (*Phleum pratense*), Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*), Gewöhnliche Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*), Gewöhnliches Habichtskraut (*Hieracium lachenalii*), Rainfarn (*Tanacetum vulgare*) und Echtes Johanneskraut (*Hypericum perforatum*). In Gebäude-Randbereichen und angrenzend an Gehölzbestände oder diversen Rankmöglichkeiten befinden sich von Brombeeren dominierte Staudenfluren (RHr).

Entlang des Ufers der Kanal-Trave zieht sich oberhalb der dort zur Uferbefestigung vorhandenen Steinschüttung ein ca. 2 m breiter Streifen ruderaler Staudenflur feuchter Standorte (RHf). Dieser ist durch Arten wie Wiesen Sauerampfer (*Rumex acetosa*), Sumpf-Ziest (*Stachys palustris*), Acker-Winde (*Convolvulus arvensis*), gewöhnlicher Wasserdost (*Eupatorium cannabinum*) und Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) geprägt. An der uferabseitigen Wege-seite befinden sich außerdem Bestände von Schilf (*Phragmites australis*).

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes, an den Parkplatz angrenzend, befindet sich auf ca. 10 qm eine Neophytenflur (RHx) aus japanischem Flügelknöterich (*Fallopia japonica*).

Wohnbebauung im Innenbereich

Auf den Grundstücken Geniner Ufer 4 und 7 befindet sich Bebauung, die dem Biotoptyp Einzelhausbebauung (SBe) zugeordnet werden kann.

Nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung

Der Großteil der Flächen innerhalb des Plangebiets ist entsprechend der aktuellen Nutzung stark versiegelt und dem Biotoptyp Gewerbegebiet (Slg) zuzuordnen. Die Oberflächenbefestigungen setzen sich aus Kleinpflaster, Betonrechteckpflaster, Betonformsteinen, sowie Asphaltflächen zusammen. Je nach Belagsart und Erhaltungszustand werden die Randbereiche teilweise durch Ruderalvegetation (RHm) besiedelt. Die zu diesem Biotoptyp zählenden Dachflächen sind größtenteils in Flachdachbauweise ohne Begrünung ausgeprägt.

Grünflächen im besiedelten Bereich

Die bereits aufgeführte Einzelhausbebauung (SBe) wird durch strukturarmen Garten mit Rasenflächen und Ziergehölzen (SGz) ergänzt. Die vorherrschenden Arten sind Walnuss (*Juglans regia*), Hänge-Birke (*Betula Pendula*) und Obstgehölze.

Arten- und strukturarme Rasenflächen (SGr) und intensiv gepflegte Bankette (SVi) sind im Plangebiet straßenbegleitend mit den Begleitarten Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Gewöhnliches Habichtskraut (*Hieracium lachenalii*) und Breitwegerich (*Plantago major*) vorhanden.

Verkehrsflächen

Die Welsbachstraße und die Straße Bei der Gasanstalt verfügen über eine Asphaltdecke und sind somit den vollversiegelten Verkehrsflächen (SVs) zuzurechnen. Zudem befinden sich diese in einem lückenlosen Erhaltungszustand. Auf dem Geniner Ufer als Erschließung der kanalseitigen Gewerbeflächen ist eine stark fragmentierte Asphaltdeckschicht vorhanden, die sich mit Kopfsteinpflaster- und Betonpflaster- Flächen abwechselt. In den Lücken dieser Oberflächenbefestigung entwickelt sich teilweise Ruderalvegetation (RHm). Die vollversiegelten Gehwege sind in Betonpflaster, Betonplatten und Asphaltdeckschicht ausgebildet. Die Parkplätze innerhalb des Plangebietes verfügen teilweise über eine Deckschicht aus Betonpflaster.

Gerade im westlichen Bereich entlang der Kanal-Trave sind Gehwege und Parkflächen als teilversiegelte Verkehrsflächen (SVt) vorhanden. Sie verfügen über eine wassergebundene Wegedecke, über die Wasser versickern kann und in der sich entsprechend Ruderalvegetation (RHm) der zuvor beschriebenen Artzusammensetzung etabliert.

Gebäude und vegetationsfreie Flächen im besiedelten Bereich

Zwischen Possehlstraße und Geniner Ufer ist eine Rampe für den Fuß- und Radverkehr hergestellt worden. Der dafür errichtete Damm ist bisher noch frei von Vegetationsflächen und daher dem Biotoptyp Baustelle, vegetationsarme/-freie Fläche (SXn) zuzuordnen. Da bereits eine Ansaat erkennbar ist, kann davon ausgegangen werden, dass die Fläche in einen anderen Biotoptyp wie beispielsweise in eine arten- und strukturarme Rasenfläche (SGr) übergehen wird.

Gehölzstrukturen

Entlang der Welsbachstraße existieren mehrere repräsentativere Flächen mit urbanen Gebüschheimischer Arten (SGg), bestehend aus beispielsweise Hainbuche (*Carpinus Betulus*), Gemeine Hasel (*Corylus avellana*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*). Oft befinden sich innerhalb dieser Bestände auch nicht-heimische Arten wie Fächer-Zwergmispel (*Cotoneaster horizontalis*) oder Wintergrüner Liguster (*Ligustrum atrovirens*) welche jedoch auch reine Bestände bilden und daher dem Biotoptyp „Urbanes Gebüsch mit nicht heimischen Arten (SGf)“ zugeordnet werden können.

Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy) ist vor allem entlang der Possehlstraße vorhanden. Der Bestand wird größtenteils aus Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*) und Gemeine Hasel (*Corylus avellana*) gebildet. Weitere Bestände sind auf Hinterhöfen und in Privatgärten vorhanden.

An Einzelbäumen verfügt das Plangebiet über einen standorttypischen Gehölzbestand der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Hänge-Birke (*Betula pendula*), Winter-Linde (*Tilia cordata*), Sommer-Linde (*Tilia platyphyllos*). Die Baumarten Silber-Pappel (*Populus alba*) und Silber-Weide (*Salix alba*) sind mit Altbäumen über 1,00 m Stammdurchmesser in Gewässernähe vertreten.

Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie

Im Plangebiet kommen keine europarechtlich geschützten Pflanzenarten vor. Das Plangebiet stellt zudem keinen geeigneten Lebensraum für diese Arten dar.

Bewertung der Vegetationsstrukturen und Schutzstatus

Alle festgestellten Biotoptypen gehören zu der für Siedlungsbereiche typischen Vegetation und damit zu vergleichsweise weit verbreiteten Biotoptypen. Gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope sind innerhalb des untersuchten Bereichs nicht vorhanden. Es ergeben sich folgende Wertstufen:

Mittlerer Biotopwert Wertstufe 3 (0 bis 5)

Relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit reicher Strukturierung, hoher Artenzahl und einer, besonders in Gebieten mit hohem Anteil von Arten der Wertstufe 4, hohen Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz:

- Staudenflur frischer Standorte (Rhm)
- Staudenflur feuchter Standorte (RHf)
- Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten (SGy)

Niedriger Biotopwert Wertstufe 2 (0 bis 5)

Nutzflächen oder Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, die Bewirtschaftungsintensität überlagert die natürlichen Standorteigenschaften, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für euryöke Arten:

- Brombeeren dominierte Staudenfluren (RHr)
- Strukturarmer Garten mit Rasenflächen und Ziergehölzen (SGz)
- Arten- und strukturarme Rasenfläche (SGr)
- Urbane Gebüsche heimischer Arten (SGg)

Sehr niedriger Biotopwert Wertstufe 1 (0 bis 5)

Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit überall schnell ersetzbaren Strukturen; fast vegetationsfreie Flächen, extrem artenarm bzw. lediglich für einige wenige euryöke Arten von Bedeutung:

- Neophytenflur (RHx)
- Baustelle, vegetationsarme/ -freie Fläche (SXn)
- Teilversiegelte Verkehrsflächen (SVt)
- Bankette, intensiv gepflegt (SVi)

Ohne Biotopwert Wertstufe 0 (0 bis 5)

Überbaute oder vollständig versiegelte Flächen:

- Vollversiegelten Verkehrsflächen (SVs)
- Gewerbegebiet (Slg)
- Einzelhausbebauung (SBe)

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Biotoptypen nahezu vollständig in andere Biotoptypen übergehen. Durch die sich verändernden Gestaltungsansprüche des geplanten Wohnquartiers werden natürliche Vegetationsbestände intensiv gepflegten Siedlungsbiotopen weichen. Die Vegetationsentwicklung der neu entstehenden Grünflächen ist daher durch geeignete Maßnahmen zu steuern.

Bei Umsetzung der Planung gehen im Plangebiet vorhandene Einzelbäume verloren. Die Einzelbäume stehen teilweise unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung und sind auszugleichen. Dieser Sachverhalt wird innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung detailliert beschrieben.

Es befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG S-H im Plangebiet.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Entwicklung extensiver Grünflächen

Auf dem Geniner Ufer sind Teile der nicht durch Wege- oder Spielplatzflächen genutzten Flächen als extensiv genutzte Grünfläche zu entwickeln und durch Mahd zu pflegen. Die Fläche ist mit einer Regiosaatgutmischung anzusäen.

Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die entlang der Kanal-Trave sowie auf dem Eckgrundstück Possehlstraße/ Welsbachstraße und dem heutigen Behördenparkplatz befindlichen Bäume werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt.

Baumschutz nach DIN 18920

Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07 zu beachten.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Anpflanzung von Bäumen im Plangebiet

Die Umsetzung des Vorhabens führt zu einer Rodung von 14 Bäumen, die durch die Baumschutzsatzung geschützt sind. Der Ausgleichsbedarf beläuft sich auf 26 Neupflanzungen, die innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie als Straßenbäume innerhalb des Plangebiets gepflanzt werden sollen. Dieser Sachverhalt wird innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung detailliert dargelegt.

6.2.8 Schutzgut Ortsbild / Landschaft

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Das Plangebiet wird als „Stadtlandschaft – Industrie/Gewerbe“ unter dem Flächentyp „Industrieflächen und stark versiegelte Ver- und Entsorgungsanlagen“ eingegliedert.

Das Plangebiet lässt sich in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild in zwei verschiedene Bereiche einteilen, die sich gegenseitig stark kontrastieren. Das Landschafts- und Ortsbild ist im Bereich des Geniner Ufers als „hochwertig“ und „sehr hochwertig“ und im Bereich der Gewerbeflächen als „sehr geringwertig“ einzustufen. Das Geniner Ufer entlang der Kanal-Trave stellt eine lineare Grünverbindung und ein für die Erholung wichtiges Element dar.

Grünzug Kanal-Trave (Geniner Ufer)

Der Grünzug entlang des Ufers der Kanal-Trave stellt eine lineare Grünverbindung dar, welche neben Erholungsgebieten zu den wichtigsten Flächenkategorien des LEK „Erholung“ zählen. Grünzüge sind im Vergleich zu einzelnen Grünflächen größere zusammenhängende Gebiete, welche für die wohngebietsnahe Versorgung der Bevölkerung mit Erholungsflächen über Rad- und Wanderwege erlebbar sind. Häufig sind diese aufgrund ihrer Größe und Vernetzung auch für Erholungssuchende aus entfernteren Stadtteilen interessant.

Im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird die Kanal-Trave als großräumiger, besonders wertvoller Landschaftsbereich unter der Bezeichnung „Niederungs- und Fließgewässerkomplex“ dargestellt. Entlang des Ufers bestehen geschützte Sichtbeziehungen zu dem Lübecker Dom und den Treidelbrücken auf der anderen Uferseite, wo sich auch der ehemalige Verlauf der Trave (Altarm) erkennen lässt. Der die nördliche ist im Vergleich zur südlichen Uferseite durch eine natürlichere Ufergestaltung geprägt. Dort befinden sich zudem Kleingärten und Bootsliegendeplätze.

Bebaute Bereiche

Das Gewerbegebiet, welches den Großteil des Plangebiets ausmacht, zeichnet sich durch großflächige Hallenbauten und versiegelte Flächen aus, die jedoch an einigen Stellen durch Privatgärten (Geniner Ufer 4,7 und 10) aufgelockert werden. Der südliche Bereich des Plangebiets weist auf einer Breite von 30 m an die angrenzenden Straßen „Bei der Gasanstalt“ und „Welsbachstraße“ eine lockerere Bebauungs-Struktur auf. Im Nord-Osten des Plangebiets befinden sich ein Parkplatz für das Behördenhochhaus, eine Verwaltung für die Krankenpflege sowie eine Brachfläche. Bei dieser handelt es sich um einen ehemaligen Helikopterlandeplatz.

Das Umfeld des Plangebiets ist südlich der „Welsbachstraße“ durch den markanten Bau der Polizeidirektion und des Finanzamts (15-geschossig), die Agentur für Arbeit und die Feuerwache geprägt. Südlich grenzen weitere gewerblich geprägte Flächen an.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll ein urbanes Quartier entwickelt werden, wodurch sich eines neues Orts- und Landschaftsbild ergeben wird, welches zukünftig durch markante Wohnbebauung mit ergänzenden gemischten Nutzungen sowie die Schulstandorte geprägt sein wird.

Grünzug Kanal-Trave (Geniner Ufer)

Durch die Entwicklung von ca. 650 Wohneinheiten wird sich der Erholungsdruck auf das für die Naherholung sehr bedeutende Ufer der Kanal-Trave erhöhen. Aus diesem Grund wird eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch die Schaffung einer Grünfläche angestrebt. Zusätzlich sollen Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche geschaffen werden. Der Grünzug wird dabei in seiner Durchgängigkeit nicht beeinträchtigt, sondern durch die geplante Ufergestaltung in seiner Funktionsweise gestärkt.

Das gemäß Landschaftsplan hochwertige bis sehr hochwertige Orts- und Landschaftsbild wird sich auch weiterhin gleichwertig und in Teilen sogar höherwertig darstellen.

Bebaute Bereiche

Aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans soll ein ufernahes, urbanes Quartier entwickelt werden, welches in starkem Gegensatz zu den bisher vorhandenen Gewerbebauten steht.

Durch die Umsetzung der Planung wird sich das gemäß Landschaftsplan geringwertige Landschaftsbild im Bestand zu einem höherwertigen Orts- und Landschaftsbild entwickeln. Das liegt zum einen an den höheren Gestaltungsansprüchen an das geplante Quartier und zum anderen an der Schaffung von Grünflächen entlang der Kanal-Trave.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Erhalt der uferbegleitenden Baumreihe

Entlang des Ufers der Kanal-Trave wird der vorhandene und erhaltenswerte Baumbestand im Bebauungsplan durch Festsetzung gesichert.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich, da durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Ortsbild/Landschaft hervorgerufen werden.

6.2.9 Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustandes

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Das Plangebiet verfügt aufgrund seiner gewerblichen Ausprägung mit Ausnahme des Geniner Ufers über keine Wohn- und Wohnumfeldfunktion, weist allerdings aufgrund seiner Lage und Ausprägung ein erhebliches Potential für die wohnbauliche Entwicklung auf.

Die derzeit im Plangebiet vorhandenen Freizeiteinrichtungen (Fitnessstudios, Trampolinhalle, Welsbachhalle für Badminton, Tennis, Squash) leisten einen Beitrag für die Wohnumfeldfunktion durch die Bereitstellung von Sportangeboten.

Immissionen

Im Plangebiet liegen Vorbelastungen aus Verkehrsrgeräuschen (Straßen, Bundeswasserstraßen), Sportgeräuschen (Buniamshof, Sportverein), Gewerbegeräuschen aus benachbarten Gewerbebetrieben und Gewerbebetrieben innerhalb des Geltungsbereiches des Flächennutzungsplanes sowie Geräuschen von den benachbarten Standorten der Feuerwache 2, der Polizeidirektion und des 4. Polizeireviers im Behördenhochhaus vor.

Störfallbetrieb

In der Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich ein Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG mit Anlagen zum Recycling von Quecksilber sowie zur Sortierung von Batterien. Als maßgebendes Potenzial nachteiliger Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit haben

sich die Freisetzung toxischer Quecksilberdämpfe sowie Brandereignisse mit Lithium-Batterien (Knopfzellen) herausgestellt. Als Besonderheit ist darauf hinzuweisen, dass die Anlagen zum Umgang mit Quecksilber im Unterdruck betrieben werden, so dass bereits konzeptionell ein hoher Schutz gegen Quecksilber Freisetzungen besteht. Zusätzlich sind die Anlagen in geschlossenen Räumen aufgestellt, die zudem mit Abluftfilteranlagen ausgestattet sind. Entzündbare Gase und entzündbare Flüssigkeiten kommen nur in untergeordnetem Maße vor und sind in Ihrer Wirkungsreichweite geringer zu bemessen als vorhergenannte potenzielle Gefahrenquellen.

Hochwasserschutz

Gemäß „Hochwasserrisikomanagementplan (Art. 7) für die Flussgebietseinheit (FGE) Schlei/Trave“ vom 22. Dezember 2015 liegt der Uferstreifen entlang der Kanal-Trave nahezu vollständig im 20-jährigen Überschwemmungs-Risikogebiet. Die Hochwassergefährdung wird auch durch das Klimaanpassungskonzept der Hansestadt Lübeck wiedergegeben.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Wohn- und Wohnumfeldfunktion

Durch die Umnutzung von Teilen des Gewerbegebiets wird u.a. dringend benötigter Wohnraum geschaffen und die Wohn- und Wohnumfeldfunktionen innerhalb des Plangebietes verbessert. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Schulen sowie eine Kindertagesstätte und eine Sporthalle verbessern die Wohn- und Wohnumfeldfunktion innerhalb des Quartiers und auch darüber hinaus.

Bei Umsetzung der Planung gehen die im Plangebiet vorhandenen Sportangebote verloren, was als nachteilig zu bewerten ist. Insgesamt lässt sich jedoch feststellen, dass sich die Wohn- und Wohnumfeldfunktion aufgrund der o.g. Punkte innerhalb des Plangebietes verbessern wird.

Immissionen

Die schalltechnische Untersuchung zeigt auf, dass im Plangebiet durch einwirkende Geräusche benachbarter gewerblicher Anlagen und Verkehrslärm Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten sind. Gegenüber einwirkenden Sportanlagengeräuschen sind im Plangebiet keine Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten. Es werden Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen notwendig.

Störfallbetrieb

Um nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden, werden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, notwendig.

Hochwasserschutz

Bei einer Mindesthöhe von NHN + 3,50 m für Aufenthaltsräume ist nicht von nachteiligen Auswirkungen des Hochwasserrisikogebietes auf das Schutzgut Mensch auszugehen. Diese Maßnahme zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen wird unter dem Schutzgut Wasser beschrieben.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Immissionen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen in Bezug auf Lärm werden im Bebauungsplan 02.14.00 beschrieben.

Störfallbetrieb

Um nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden, wurden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans 02.14.00 übernommen.

6.2.10 Schutzgüter kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des Umweltzustands

UNESCO Welterbestätte

Im Rahmen des UNESCO-Managementplans der Hansestadt Lübeck¹ wurde eine kulturhistorisch bedeutende Pufferzone um das Kerngebiet der Lübecker Altstadt festgelegt. Innerhalb der Pufferzone sind Baumaßnahmen hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der Welterbestätte zu überprüfen.

Das Plangebiet befindet sich in dieser Pufferzone und weist Blickbeziehungen zu der Lübecker Altstadt auf. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Planung von Bauvorhaben innerhalb der Sichtachsen ist darauf zu achten, dass der Blick auf die Altstadtsilhouette nicht beeinträchtigt wird.

Weiterhin befindet sich das Plangebiet innerhalb der Sichtachsen 10, 12, 13 und 16. Bei diesen Sichtachsen handelt es sich um Sichtbeziehungen aus dem Lübecker Umland auf die Altstadtsilhouette, die hervorragende Orientierung zur Altstadt als unverwechselbares Erkennungsmerkmal des Lübecker Raumes bieten. Bauliche Anlagen in den Sichtachsen dürfen in ihrer Höhenentwicklung den Blick auf die Altstadtsilhouette nicht beeinträchtigen. Sichtbeziehungen zum Welterbe werden als unbedingt erforderlich angesehen und sind Teil des sogenannten OUV (outstanding universal value).

Boden- und Kulturdenkmale

Der Bunker auf dem Flurstück 179/63, Flur 10 der Gemarkung St. Jürgen erfüllt die Kriterien eines bisher nicht erfassten Bodendenkmals. Innerhalb des Geltungsbereichs des Flächennutzungsplanes befinden sich keine erkannten Kulturdenkmale nach § 2 DSchG SH.

Weitere erhaltenswerte Strukturen

Erhaltenswerte Strukturen von denkmalpflegerischem Interesse bestehen entlang des Ufers der Kanal-Trave in Form der historischen Uferbefestigung mit begleitenden Verkehrsflächen. Die städtebauliche Erschließung des Gebiets begann mit dem Bau des Elbe-Lübeck-Kanals ab 1895. In diesem Zuge erfolgte der Ausbau und die Befestigung des Uferbereichs im Nordwesten des Plangebiets durch Ausbildung eines Lösch- und Ladeplatzes (sog. Kanalhafen)

¹ Fachbereich Planen und Bauen der Hansestadt Lübeck (2011): Managementplan UNESCO-Welterbestätte "Lübecker Altstadt"

samt Lein- / Treidelpfad, einer Uferstraße in Pflasterbauweise und einem Bahngleis (u. a. für Schiffs-Schleppzug-Betrieb). Diese bis heute noch überkommenen Strukturen sind als Zeugnis einer übergeordneten, wasserverkehrlichen Gesamtplanung erhaltungswürdig („Rehder-sche Hafenanlage“ des Wasserbaudirektors und späteren Oberbaudirektor Peter Rehder).

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

UNESCO Welterbestätte

Durch die Darstellungen im Flächennutzungsplan werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Altstadtsilhouette vorbereitet. Nach eingehender Prüfung ist aus Sicht der Welterbe-Koordination ebenfalls keine beeinträchtigende Störung zu erwarten. Es spricht von Seiten der Welterbe-Koordination nichts gegen die vorliegenden Planungen.

Boden- und Kulturdenkmale

Eine detaillierte Prüfung des Bunkers aufgrund der bestehenden Bebauung ist nicht möglich und ein potenzieller Erhalt des Bunkers wird nicht weiterverfolgt. Im Zuge des Abbruchs wird der Bunker dokumentiert. Es sind keine Auswirkungen auf Kulturdenkmale durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

c) Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger bzw. erheblich nachteiliger Auswirkungen

Der Abbruch des Bunkers ist nach § 12 Denkmalschutzgesetz (DSchG S-H) genehmigungspflichtig. Alle Arbeiten im Plangebiet und besonders der Abbruch der Bestandbebauung sind nach § 12 DSchG S-H genehmigungspflichtig.

Das Vorkommen von weiteren archäologischen Boden- oder Kulturdenkmälern im Plangebiet kann nicht ausgeschlossen werden. Daher ist die obere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lübeck, Abteilung Archäologie spätestens 14 Tage vorher über den Baubeginn zu informieren. Auf die Bestimmungen des § 15 DSchG S-H bei Entdeckung oder Fund von Kulturdenkmälern wird verwiesen.

d) Geplante Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen

Maßnahmen zum Ausgleich erheblich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich, da durch die Planung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter kulturelles Erbe und andere Sachgüter hervorgerufen werden.

6.2.11 Wechselwirkungen

Grundsätzlich bestehen immer Wechselbeziehungen und –wirkungen zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Geltungsbereich wird dieses Wirkungsgeflecht, wie im Siedlungsbereich üblich, durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und die Intensität der Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die für das Vorhaben relevanten Wechselwirkungen und funktionalen Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern sind jeweils bei der Darstellung der Auswirkungen berücksichtigt worden. Voraussichtlich resultieren keine erheblichen Beeinträchtigungen aus den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzierung von Auswirkungen.

6.2.12 Kumulierende Wirkungen

Derzeit sind keine weiteren baulichen Maßnahmen derselben Art im Umfeld des Plangebiets bekannt, die einen engen Zusammenhang aufweisen. Auswirkungen auf die Schutzgüter durch eine Kumulierung mit anderen Vorhaben liegen nicht vor.

6.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Konzeptentwicklung

Im Rahmen der Konzeptentwicklung wurden unterschiedliche Bebauungsskizzen erarbeitet und mit den städtebaulichen Zielen abgeglichen. Hierbei wurden unterschiedliche Gebäudetypologien und bauliche Dichten sowie mögliche Erschließungs- und Grünsysteme entwickelt. Das grundlegende städtebauliche Konzept wurde 2018 durch ein städtebaulich-freiraumplanerisches Wettbewerbsverfahren ausgeschrieben.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren wurde das städtebauliche Konzept in einem kooperativen Abstimmungsprozess zwischen Fachbehörden, Fachplanern und der Entwicklungsgesellschaft mehrfach überarbeitet, dessen Ergebnis nun die Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren bildet.

Allgemeine Standorteignung

Aufgrund der Nähe zur Innenstadt und der verkehrsgünstigen Lage ist das Plangebiet zur Schaffung eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzung, (Klein)Gewerbe und Gemeinbedarfsflächen geeignet. Die geplante Bebauung schließt an den Grünzug entlang der Kanal-Trave an und hält so die bereits bestehende Verbindung in das gründerzeitliche Wohngebiet östlich und die Erholungsflächen westlich des Plangebiets aufrecht und wertet diese auf.

Die Entwicklung und Revitalisierung des ehemaligen Gewerbegebiets entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden:

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich sowie der weiteren Attraktivierung und Qualifizierung des ehemaligen gewerblichen Standorts wird der Entwicklung/ Neugestaltung des Quartiers eine wichtigere Rolle zugesprochen als dem Erhalt der bisherigen Nutzungen an dieser Stelle.

Der Standort weist zudem nach Klimaschutzkriterien eine gute Standorteignung auf.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)

Bei Nichtdurchführung der Planung wird das Plangebiet in der bisherigen Nutzungsform bestehen bleiben. Die Gewerbebauten, die durch ihre hohe Versiegelung und mangelnde Durchströmbarkeit über ein hohes Überwärmungspotential verfügen, werden weiterhin klimatisch ungünstig auf das Plangebiet und angrenzende Gebiete einwirken. Aufgrund der hohen Versiegelung ohne Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser und anschließender Verdunstung, ist in Folge der Klimaveränderung von einer stetig steigend nachteiligen Auswirkung auf die menschliche Gesundheit durch Aufheizen der Flächen auszugehen.

Die Sukzession wird weiter voranschreiten, indem sich Staudenfluren zu Gebüschern und Gebüsche zu Baumbestand entwickeln. Durch den unterbleibenden Abriss von Gebäuden, ge-

hen Mehlschwalben, Haussperlingen und Hausrotschwanz zumindest temporär keine Brutmöglichkeiten verloren. Baum- oder Gebüschbrüter verlieren temporär keinen Lebensraum durch das Ausbleiben der Rodung von Gehölzbeständen.

Die weiteren bewertungsrelevanten Schutzgüter verbleiben in ihrem jetzigen Zustand wobei eine aus Sicht des Umweltschutzes positive Entwicklung nicht zu erwarten ist. Besonders nachteilig hervorzuheben sind dabei die Altlasten, welche bei einer Nichtumsetzung der Planung keiner Sanierung unterzogen werden.

6.5 Beschreibung erheblich nachteiliger Auswirkungen durch Unfälle oder Katastrophen

Unbeschadet des § 50 Satz 1 BImSchG sind durch den Flächennutzungsplan keine schweren Unfälle oder Katastrophen zu erwarten:

- In der unmittelbaren Nachbarschaft befindet sich ein Betriebsbereich nach § 3 Abs. 5a BImSchG mit Anlagen zum Recycling von Quecksilber sowie zur Sortierung von Batterien. Um nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet zu vermeiden, wurden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans übernommen.
- Im Plangebiet sind keine Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG geplant oder zulässig, so dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen und schweren Unfälle auf schutzbedürftige Gebiete in der Nachbarschaft entstehen.
- Es befinden sich keine derartig erhöhten Geländeformen, so dass infolge von Erdbeben nachteilige Auswirkungen für die Planung entstehen könnten.
- Da das Plangebiet unterhalb der hochwassersicheren Höhe von 3,50 m ü NHN gelegen ist, ist es erforderlich, Maßnahmen i. S. des Hochwasserschutzes (z.B. Aufschüttungen oder Ausbildung eines Sockelgeschosses) zu treffen. Der Bebauungsplan setzt auf dieser Grundlage fest, dass bei Wohnungen und sonstigen Aufenthaltsräumen die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF) mindestens 3,50 m über Normalhöhennull (ü NHN) liegen muss. Nachteilige Auswirkungen auf die geplante Bebauung durch Hochwasserereignisse sind demnach nicht zu erwarten.

6.6 Zusätzliche Angaben

6.6.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die vollständige Auflistung der Gutachten ist 8.4 zu entnehmen.

Einzelne technische Verfahren, die bei der Umweltprüfung der jeweiligen Schutzgüter genutzt wurden, sind dem Kapitel der Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und der Umweltmerkmale sowie Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung zu entnehmen. Die ansonsten in den Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt.

Während der Bearbeitung des Umweltberichts kam es zu keinen Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen.

6.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sollen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Der Abriss des Gebäudebestands sowie die Neubaumaßnahmen sind fortwährend durch eine ökologische Baubegleitung einer dafür fachkundigen Person auf Einhaltung der naturschutz- und umweltrechtlichen Auflagen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde und der Bauleitung zu kontrollieren. Termine, Ergebnisse von Begehungen und Entscheidungen der ökologischen Baubegleitung werden dokumentiert und sind der zuständigen Naturschutzbehörde vorzulegen.

Mit Umsetzung der in diesem Umweltbericht aufgeführten Maßnahmen werden, die durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes vorbereiteten nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, vermindert und im Falle der Erheblichkeit ausgeglichen.

6.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichts

Wesentliches Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist eine städtebauliche Neuordnung der gewerblichen Flächen zugunsten eines urbanen Quartiers mit Wohnnutzungen, ergänzender sozialer Infrastruktur und Gewerbe. Vorhandene Nutzungen im Nordosten bleiben bestehen und werden gesichert, das Geniner Ufer soll als Grünzug weiterentwickelt werden.

Im Bereich zukünftiger Bebauung wird das Gelände durch Aufschüttung auf einem Niveau von mindestens 3,5 m ü NHN realisiert. Daraus ergibt sich eine großflächige Überdeckung des historisch bedingt erheblich gestörten Bodengefüges. Von einer großflächigen Neuversiegelung ist nicht auszugehen, da das Plangebiet bereits stark versiegelt ist.

Durch die geplanten Regenwasserbewirtschaftungs- und Begrünungsmaßnahmen wird die Entstehung von Kalt- und Frischluft im Plangebiet begünstigt. Eine nachteilige Auswirkung auf die Funktion der Kanal-Trave als wesentliche Leitbahn für Kaltluftflüsse wird durch die Planung nicht hervorgerufen.

Die geplanten Grünflächen wirken sich positiv auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Orts- und Landschaftsbild aus, da sie zum einen eine Funktion als Lebensraum einnehmen und das Quartier zum anderen gestalterisch in den Grünzug einbinden. Der hohen Bedeutung des Grünzuges für die Erholung wird dadurch Rechnung getragen.

Im Plangebiet ist eine für die Siedlungsstruktur typische Vogelgesellschaft vorhanden. Die vorkommenden Brutvogelarten, die in oder an den Gebäuden brüten (Haussperling, Hausrotschwanz, Mehlschwalben) sind aufgrund der mit dem Vorhaben verbundenen Gebäudeabriss vom Verlust an Fortpflanzungsstätten betroffen. Durch die Installation künstlicher Nisthilfen können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

Fledermausquartiere wurden nicht gefunden, diese haben jedoch potenziell Balzquartiere in den Bäumen am Ufer der Kanal-Trave. Bei Fledermäusen sind Fortpflanzungs- und Ruhestätten wenig betroffen und die ökologischen Funktionen bleiben durch die Installation von Fledermauskästen erhalten.

Der Fischotter erhält mit der Schaffung von Ruhezeiten am Ufer der Kanal-Trave eine Verbesserung seines Lebensraums.

Das Vorhaben liegt am Rande des NATURA 2000 Gebietes DE 2127-391 „Travetal“ (FFH-Gebiet). Das Vorhaben führt nicht zu nachteiligen Auswirkungen auf dieses Gebiet. Die Vorgaben des FFH-Managementplanes werden durch die Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung eingehalten.

Es ist davon auszugehen, dass durch die sich verändernden Gestaltungsansprüche des Quartiers (Repräsentative Grünflächen) die natürlichen Vegetationsbestände im Plangebiet intensiv gepflegten Siedlungsbiotopen weichen müssen. Im Plangebiet gehen vorhandene Einzelbäume durch Rodung verloren, was als nachteilig zu bewerten ist. Die Einzelbäume werden jedoch innerhalb des Plangebietes ersetzt bzw. neu gepflanzt. Der Ausgleich ist durch textliche Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung gesichert. Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG S-H.

Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen von Altlasten auf das Schutzgut Boden besteht ein weiterer Handlungsbedarf, der über Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen im Bauleitplanverfahren gesichert wird.

Durch die Umnutzung von großen Teilen des Gewerbegebiets und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Schulen und einer Kindertagesstätte wird die Wohn- und Wohnumfeldfunktion innerhalb des Plangebiets verbessert. Die im Plangebiet vorhandenen Sportangebote gehen jedoch verloren, was als nachteilig zu bewerten ist.

Durch einwirkende Geräusche benachbarter gewerblicher Anlagen und Verkehrslärm sind Überschreitungen der zugehörigen Richtwerte zu erwarten. Zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich der menschlichen Gesundheit werden Maßnahmen festgesetzt. Gegenüber einwirkenden Sportanlagengeräuschen sind im Plangebiet keine Überschreitungen der zugehörigen Immissionsrichtwerte zu erwarten.

Um nachteilige Auswirkungen des nahen Störfallbetriebes auf das Plangebiet zu vermeiden, wurden bauliche und sonstige technische Maßnahmen, die der Vermeidung oder Minderung der Folgen von Störfällen dienen, in die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen und Hinweise der verbindlichen Bauleitplanung übernommen.

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf die UNESCO-Welterbestätte der Lübecker Altstadt sind nicht zu erwarten. Es sind zudem keine nachteiligen Auswirkungen auf Kulturdenkmale durch die Umsetzung der Planung zu erwarten.

Insgesamt wird festgestellt, dass nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter vermieden bzw. vermindert und dass erheblich nachteilige Auswirkungen vollständig ausgeglichen werden.

7. Prüfung von Planungsalternativen

Die Zielvorstellungen für die künftige Stadtentwicklung Lübecks wurden in Entwicklungskonzepten festgehalten, durch die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossen und bilden einen ganzheitlichen Orientierungsrahmen.

Um auch in Zukunft allen Bevölkerungsschichten u.a. ausreichenden, qualitativen, zentralen und günstigen Wohnraum bieten zu können, gilt es die lokalisierten Bereiche einer Entwicklung zuzuführen.

Das Plangebiet bietet insbesondere aufgrund seiner integrierten Lage und der Nähe zur Innenstadt ein großes Potenzial für eine Entwicklung und Revitalisierung des Gewerbegebiets. Aufgrund der Lage und des Umfelds bietet es sich vorrangig für eine Nutzungsmischung von

Wohnen, wohnergänzenden Nutzungen, Flächen für den Gemeinbedarf, Frei- und Grünflächen sowie Gewerbe an. Auch wenn diese Nutzungen an anderen Standorten im Stadtgebiet angesiedelt werden können steht die Entwicklung der in Teilen aufgegebenen, siedlungsstrukturell eingebundenen Fläche im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung, entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung hinsichtlich eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und leistet einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs. Bei einem Verzicht auf die Planung in diesem Bereich werden die Flächen in ihrer Struktur nicht verändert, ggf. siedeln sich andere Gewerbebetriebe auf den aufgegebenen Grundstücken an.

Da die Lagegunst an der Kanal-Trave der derzeitigen Nutzung nicht gerecht wird und vor dem Hintergrund mangelnder innenstadtnaher Entwicklungsflächen für Wohnraum nicht mehr angemessen erscheint wird der Entwicklung der Fläche zugunsten eines Quartiers mit etwa 650 Wohneinheiten (30 Prozent geförderter Mietwohnungsbau) eine wichtige Bedeutung beigegeben. Dies entspricht einer vorrangigen Entwicklung von Projekten der Innenentwicklung für eine nachhaltige Stadtteilentwicklung im Zusammenhang mit dem im Wohnungsmarktbericht 2022 aufgezeigten Gesamtbedarf von 6.500 Wohneinheiten im Zeitraum bis 2040. des Standorts.

Die gewählte Mäanderstruktur wurde über einen städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerb gefunden. In diesem Rahmen wurden die Planungsideen und unterschiedlichen Entwicklungsansätze für die Flächen der insgesamt acht teilnehmenden Bürogemeinschaften beleuchtet und beurteilt. Der Siegerentwurf wurde in Abstimmung zwischen Fachbehörden, Fachplanern und der Entwicklungsgesellschaft weiterentwickelt und hinsichtlich aktueller Rahmenbedingungen überarbeitet.

8. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

8.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Die Beschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplans 02.14.00 – Geniner Ufer / Welsbachstraße – und der zugehörigen 131. Änderung des Flächennutzungsplans wurden am 11.09.2017 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 12.08.2021 bis einschließlich 03.09.2021 durch Bereitstellung der Unterlagen auf der Homepage der Hansestadt Lübeck über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen informiert. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine für die Flächennutzungsplanung relevanten Anregungen und Bedenken vorgebracht.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO kann verzichtet werden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht im besonderen Maße berührt werden.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 11.05.2022 (per Mail oder per Brief) zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.06.2022 aufgefordert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden vor allem Anregungen zum Regelungsgehalt des Bebauungsplans vorgebracht. Planungsrelevante Inhalte für die Flächennutzungsplanung wurden dagegen nicht vorgetragen.

8.2 Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung im Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 11.05.2022 gemäß § 11 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 21.06.2022 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass unter der Maßgabe, dass die Planung mit dem Landesbetrieb Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN.SH) abgestimmt wird und von dortiger Seite keine Bedenken gegenüber der Planung geltend gemacht werden, gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 02.14.00 und gegen die zugehörige 131. Änderung des Flächennutzungsplans keine Bedenken bestehen. Mit dem LKN wurden die erforderlichen Maßnahmen zum Hochwasserschutz abgestimmt. Somit ist von Seiten der Landesplanung bestätigt, dass Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet verfolgten Planungsabsichten nicht entgegenstehen.

8.3 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

8.4 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- 1_Verkehrsgutachten Geniner Ufer (VTT Planungsbüro, Stand 12.12.2022)
- 2_Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Sicherheitsabstands gemäß § 3 Abs. 5c BImSchG (R+D Ingenieurleistungen GmbH, Stand 17.01.2023).
- 3a_Überprüfung auf Kriegsaltpasten (Stellungnahmen des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein vom 07.02.2017 und 04.09.2019);
- 3b_Überprüfung auf Kampfmittelbelastung (Stellungnahmen des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein vom 04.09.2019)
- 4a.1_Historische Erkundung – Bei der Gasanstalt 18-20 und Welsbachstraße 1 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 09.03.2018)

- 4a.2_Historische Erkundung – Geniner Ufer 1 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 09.03.2018)
- 4a.3_Historische Erkundung – Geniner Ufer 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 09.03.2018)
- 4a.4_Historische Erkundung – Geniner Ufer 3 und Parkplatz Behördenhochhaus Welsbachstraße (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 09.03.2018)
- 4a.5_Historische Erkundung – Geniner Ufer 4-6 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 09.03.2018)
- 4a.6_Historische Erkundung – Geniner Ufer 8-9 und Welsbachstraße 3-5 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 09.03.2018)
- 4a.7_Historische Erkundung – Welsbachstraße 7 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 09.03.2018)
- 4a.8_Historische Erkundung – Welsbachstraße 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 21.05.2019)
- 4b_Untersuchungskonzept 1.+2. BA (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 16.12.2021)
- 4c_Orientierende Untersuchung – Geniner Ufer, Bauabschnitt 1 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 26.01.2023)
- 4d_Orientierende Untersuchung – Geniner Ufer, Bauabschnitt 2 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 16.02.2023)
- 4e_Abschätzung des Gefährdungspotentials – Geniner Ufer (Außer Uferstreifen) (Hanseatisches Umweltkontor, Stand 22.02.2023)
- 4f_Orientierende Untersuchung – Verdachtsflächen Geniner Ufer (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 27.03.2023)
- 4g_Bewertung der Altlast – Geniner Ufer 10 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 14.01.2019)
- 4h_Bewertung der Altlast – Bei der Gasanstalt 22 (Hanseatisches Umweltkontor GmbH, Stand 16.01.2019)
- 5_Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 02.14.00 Geniner Ufer / Welsbachstraße (Akustik Labor Nord, Stand 23.06.2023)
- 6_Faunistische Bestandserfassung mit Artenschutzuntersuchungen und FFH-Vorprüfung (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Stand 14.09.2023)
- 7a_Baumkartierung (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 05.06.2023)
- 7b_Bestand Baumvitalität (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 05.06.2023)
- 7c_Biotoptypenkartierung (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Stand 05.06.2023)

- 7d_Umweltbericht (Clasen, Werning, Partner - Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH) – Bestandteil der Begründung (s. Kap. 6)
- 8_Aktenvermerk zur Versickerung von Niederschlagswasser (Baukontor Dümke GmbH, Stand 27.06.2019);
- 9_Wasserwirtschaftlicher Begleitplan (Ingenieurbüro Bertz & Kozanow GbR, Stand 03.03.2023)
- 10_Energiekonzept (MNP Ingenieure GmbH, Stand 15.06.2023)

Lübeck, den 26.09.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Büro Evers & Partner | Stadtplaner, Hamburg
und Clasen-Werning-Partner – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH, Lübeck