

Amt Schönberger Land

Beschlussvorlage Stadt Dassow	Vorlage-Nr:	VO/4/0007/2014 - Fachbereich IV				
	Status:	öffentlich				
	Sachbearbeiter:	G.Kortas-Holzerland				
	Datum:	08.07.2014				
	Telefon:	038828-330-157				
	E-Mail:	g.kortas-holzerland@schoenbergerland.de				
Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen/ Wasserkunst - sowie zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck hier: Beteiligung als Nachbargemeinde						
Beratungsfolge Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Tourismus Hauptausschuss Dassow Stadtvertretung Dassow				Abstimmung:		
				Ja	Nein	Enth.

Sachverhalt:

Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt teile des nicht mehr für Betriebszwecke genutzten Wasserwerkes an der Ratzeburger Allee als Wohngebiet zu entwickeln. Bereits 2008 ist der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt. Nach Investorenauswahl und Entwurfsüberarbeitungen möchte nun die Hansestadt Lübeck das frühzeitige Beteiligungsverfahren durchführen. Sie weist in diesem Zusammenhang darauf hin, dass Teile des künftigen Wohngebietes innerhalb des LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ liegen, die innerhalb des weiteren Verfahrens parallel aus dem LSG ausgegliedert werden sollen. Dieses gesonderte Verfahren läuft parallel.

Die Hansestadt Lübeck führt hiermit die frühzeitige Behördenbeteiligung durch und bittet bis zum 18.07.2014 bzw. 2 Wochen nach Eingang des Schreibens um Hinweise, Anregungen oder Bedenken soweit die Stadt Dassow in ihrem Aufgabenbereich von der Planung berührt wird. Dies bezieht sich auch auf ggf. den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung.

Die genauen Ziele sind den vollständigen Unterlagen im Allris sowie in Auszügen der Anlage dieser Vorlage zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Dassow nimmt den Vorentwurf des Bebauungsplanes 02.13.00 - St. Jürgen/ Wasserkunst - sowie zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck zur Kenntnis. Anregungen oder Bedenken auch im Hinblick auf den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung hat die Stadt Dassow nicht vorzubringen.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Anlage:

Beteiligungsunterlagen B-Plan 02.13.00 der Hansestadt Lübeck

G.Kortas-Holzerland
SB

F.Behrens
FBL

F.Lehmann
LVB

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Bebauungsplan-Aufstellung und der FNP-Änderung	4
1.3	Vorbemerkung zum Planungsverfahren	5
2.	Ausgangssituation	6
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	6
2.2	Natur und Umwelt	7
2.3	Denkmalschutz	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Bisheriges Planungsrecht	9
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	10
3.2	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	10
3.3	Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“	10
3.4	UNESCO-Welterbe-Managementplan	11
3.5	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	11
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Inhalt der Planung	12
5.1	Künftige Entwicklung und Nutzung	12
5.2	Erschließung	13
5.3	Ver- und Entsorgung	14
5.4	Grün, Natur und Landschaft	15
5.4.1	Grünflächen	15
5.4.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	15
5.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	16
5.5	Maßnahmen zum Lärmschutz	16
6.	Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen	16
6.1	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	16
6.2	Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen	18
6.2.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	18
6.2.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	19
6.2.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	20
6.2.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	21
6.2.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	22

6.2.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	22
6.2.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	23
6.2.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	24
6.2.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	24
6.3	Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen	24

Plananhang:

Anhang 1: St. Jürgen / Wasserkunst, Städtebauliches Konzept

Anhang 2: Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich St. Jürgen – Wasserkunst

Anhang 3: Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“

Anhang 4: Baumkataster: Erhaltungswert der erfassten Bäume

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes und der zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen unmittelbar nördlich der St.-Jürgen-Brücke (Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring) zwischen Wakenitz und Ratzeburger Allee. Es umfasst große Teile des ehemaligen städtischen Wasserwerkes an der Ratzeburger Allee (Wasserkunst), die heute - mit Ausnahme des Wasserturmes - nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt werden. Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete an das Plangebiet an.

Begrenzt wird das insgesamt 6,22 ha große Plangebiet

- im Norden durch die Grundstücke südlich der Straße „Bei der Wasserkunst“,
- im Nordosten durch die Flächen des noch in Betrieb befindlichen Wasserwerkes,
- im Osten durch die Wakenitz,
- im Süden durch die St.-Jürgen-Brücke und durch die Grundstücke am Karl-Roß-Weg,
- im Südwesten durch die Ratzeburger Allee sowie
- im Westen durch die Hohelandstraße.

Die Abgrenzung des Plangebietes bleibt hinter den Grenzen des Aufstellungsbeschlusses vom 15.12.2008 zurück, da für die seinerzeit noch in den Geltungsbereich einbezogenen mit Wohngebäuden bebauten Grundstücke Bei der Wasserkunst 2 bis 16 (gerade) und Hohelandstraße 75/77 und 79 kein bauleitplanerischer Regelungsbedarf besteht. Gleiches gilt für die ebenfalls zu Wohnzwecken genutzten Baugrundstücke Karl-Roß-Weg 3 bis 11 (ungerade) sowie für die weiterhin zu Betriebszwecken genutzten Flächen des Wasserwerkes an der Wakenitz.

1.2 Anlass und Erfordernis der Bebauungsplan-Aufstellung und der FNP-Änderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes sind Planungen zur Nachnutzung der nicht mehr für Betriebszwecke benötigten und in Teilen brach liegenden Teilflächen des ehemaligen Wasserwerkes an der Wakenitz. Die Stadtwerke Lübeck haben große Teile der Grundstücksflächen des Plangebietes nach einer europaweiten Ausschreibung an die 5. PRIMETAS Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz mbH & Co KG (nachfolgend 5. PRIMETAS genannt) veräußert, die das Gebiete als innenstadtnahes Wohngebiet in Wasserlage entwickeln möchte.

Für die Entwicklung eines integrierten Bebauungs- und Freiflächenkonzeptes hat die 5. PRIMETAS Anfang 2012 in Zusammenarbeit und in enger Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Bereichen der Hansestadt Lübeck ein konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Eingeladen waren insgesamt 8 Arbeitsgemeinschaften aus Architekten/Stadtplanern, Landschafts- und Verkehrsplanern. Im Ergebnis der Anfang Mai 2012 durchgeführten Preisgerichtssitzung wurden zwei Arbeiten mit einem ersten Preis prämiert und für das weitere Verfahren die Überarbeitung und Zusammenführung der beiden prämierten Arbeiten in einem städtebaulichen Entwurf angeregt. Das überarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept wurde dem Bauausschuss im November 2012 als Zwischenstand vorgestellt und dort zustimmend zur Kenntnis genommen. Gegenstand des weiteren Planungsverfahrens ist das zwischenzeitlich in Teilen überarbeitete städtebauliche Konzept mit Stand vom 29.04.2014 (siehe Anhang 1)

Da die geplante Entwicklung eines Wohngebietes nach dem bisher geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 und § 35 BauGB (siehe 2.5) nicht genehmigungsfähig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Darüber hinaus bedarf auch der Flächennutzungsplan für den Bereich der Wasserkunst der Änderung, da die geplanten Wohngebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus den Versorgungsflächendarstellung des FNP entwickelt werden kann.

1.3 Vorbemerkung zum Planungsverfahren

B-Plan-Aufstellung im Normalverfahren

Auch wenn es sich bei den Planungen für das Plangebiet Wasserkunst um eine Nachnutzung von brach gefallenen Infrastrukturflächen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sondern in einem Normalverfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Teilnahmeverfahren. Auch wenn die im gesamten Plangebiet zulässige Grundfläche voraussichtlich unter der Schwelle von 20.000 m² liegen wird, wird hier von einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB insbesondere auch deshalb kein Gebrauch gemacht, da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Umweltauswirkungen (insbesondere auf Natur und Landschaft, aber auch bzgl. des Immissionsschutzes) zu erwarten sind, die einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB unterzogen werden sollen. Darüber hinaus ist ein Verzicht auf das frühzeitige Teilnahmeverfahren der Öffentlichkeit wie auch der Behörden aufgrund des allgemeinen öffentlichen Interesses an der Planung sowie aufgrund der Komplexität der Planung hier nicht angeraten.

FNP-Änderung im Parallelverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00 wird auch der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich „St. Jürgen / Wasserkunst“ im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Abweichend vom Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan und zur FNP-Änderung wird das Verfahren der FNP-Änderung nicht als 28. Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern unter dem Titel 119. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt. Die Neuzeichnung ist erforderlich, da ein Verfahren zur 28. FNP-Änderung schon für ein anderes Plangebiet förmlich eingeleitet worden war, das später nur nicht zum Abschluss gebracht worden ist.

Ausgliederung aus dem LSG ebenfalls im Parallelverfahren

Teilflächen des ehemaligen Wasserwerkes liegen im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ (Abgrenzung siehe Plananhang 3). Die Teilflächen, die künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, müssen aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der „Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“) vom 13. Juli 1970, zuletzt geändert durch Stadtverordnung vom 9. Juni 1978 erforderlich.

Die für Naturschutz und für Stadtplanung zuständigen Bereiche der Verwaltung der Hansestadt Lübeck haben sich im März 2014 darauf verständigt, dass das Verfahren der LSG-Änderung parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt werden soll. Vorgesehen ist daher, dass das Verfahren der Anhörung nach § 19 Abs. 1 BNatSchG zeitgleich mit der Be-

hördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und die öffentliche Auslegung der LSG-Änderungsverordnung nach § 19 Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden sollen.

Nach Auskunft des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein ist Voraussetzung für die dort zu erteilende Genehmigung der FNP-Änderung, dass das LSG-Änderungsverfahren zum Zeitpunkt des Beschlusses über die FNP-Änderung abgeschlossen ist.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet umfasst zum größten Teil das großzügig eingegrünte Gelände mit den teils brachgefallenen Anlagen des ehemaligen städtischen Wakenitz-Wasserwerkes. Im nördlichen Teil befinden sich mehrere Betriebsgebäude, darunter der markante Wasserturm und zwei Gebäude mit Filtertechnik; der südliche Bereich wird vor allem durch die nicht mehr genutzten Filterbecken für die frühere Trinkwassergewinnung geprägt. Der Wasserturm dient weiterhin der Trinkwasserspeicherung, die Nutzung der anderen Gebäude und Anlagen wurde aufgegeben. Die ehemaligen Filterbecken wurden verfüllt, sind brachgefallen und weitgehend bewachsen; ansonsten prägt großer Baumbestand das Gelände. Weiterhin befinden sich auf dem Gelände der Wasserkunst ein Grundwassernotbrunnen und eine Trafostation (Umspannwerk St. Jürgen), die der Stromversorgung des Stadtteils St. Jürgen dient. Das gesamte Gelände der Wasserkunst ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Neben dem ehemaligen Wasserwerksgelände gehören noch vier an der Ratzeburger Allee gelegene bebaute Grundstücke zum Plangebiet, die vor allem zu Wohnzwecken genutzt werden.

Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Mit der Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens Anfang 2012 wurden von Seiten der Stadtwerke Lübeck und des zukünftig neuen Eigentümers von Teilbereichen des ehemaligen Wasserwerksgeländes erste konkrete Schritte zur Entwicklung eines Wohnquartiers an der Wasserkunst eingeleitet. Die derzeit auf der Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfes für das Plangebiet verfolgten Entwicklungsvorstellungen sind im beiliegenden städtebaulichen Konzept mit Stand 29.04.2014 dokumentiert (siehe Plananhang 1).

Für die übrigen im Plangebiet gelegenen Baugrundstücke Ratzeburger Allee 11, 13, 13a und 13b sind keine Veränderungsabsichten bekannt; Bauanträge oder Bauvoranfragen liegen hier aktuell nicht vor.

Verkehrliche Erschließung

Das im Plangebiet gelegene ehemalige Wasserwerksgelände grenzt zu drei Seiten an öffentliche Straßen an. Auch wenn die Erschließung des Wasserwerkes zuletzt ausschließlich von Norden über die Straße Bei der Wasserkunst erfolgte, soll die Erschließung des Wohngebietes künftig auch bzw. vorrangig über die Ratzeburger Allee und über die Hohelandstraße erfolgen. Ob dabei entgegen der bisherigen Annahme von der Ratzeburger Allee nur aus südöstlicher Richtung ein- und in nordwestlicher Richtung ausgefahren werden kann (Rechts-rein Rechts-raus) wird derzeit im Rahmen eines Verkehrsgutachtens untersucht.

Der weiterhin in Betrieb verbleibende Teil des Wasserwerkes an der Wakenitz wird auch weiterhin über die Straße Bei der Wasserkunst und die daran anbindende, nordöstlich um den Wasserturm herumführende Straße (bisher werksinterne Erschließung) zu erschließen sein.

Die nicht zum Wasserwerksgelände gehörenden Wohngrundstücke Ratzeburger Allee 11, 13, 13a und 13b sind direkt über die Ratzeburger Allee erschlossen und haben hier jeweils eigenständige Grundstückszufahren.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestelle „Wasserkunst“ an der Ratzeburger Allee auf Höhe der einmündenden Hohelandstraße ist das Plangebiet mit mehreren Buslinien gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Plangebiet schließt an die Höhenlagen der umgebenden Straßen Ratzeburger Allee (ca. +12,30 m), Hohelandstraße (ca. +12,70 m), „Bei der Wasserkunst“ (ca. +12,00 m) an und fällt dann in mehreren Höhenversprüngen nach Osten zur Wakenitz bis auf ca. +5,00 m ab (alle Höhenangaben in Metern über NHN). Die Höhenunterschiede im Plangebiet betragen somit insgesamt rund 7,0 m.

Der Wasserspiegel der Wakenitz und damit die Uferlinie liegen auf einer Höhe von etwa 3,5 m über NHN.

Bodenversiegelung

Trotz des grünen Charakters des Geländes ist der Versiegelungsanteil im Geltungsbereich relativ hoch, da auch die überwachsenen ehemaligen Filterbecken am Grund versiegelt sind. Die versiegelten Flächen konzentrieren sich im zentralen und westlichen Teil des Geltungsbereichs.

Vegetationsbestand

Der Geltungsbereich ist durch offene, rasenartige Flächen im Wechsel mit baumüberstandenen Flächen gekennzeichnet. Der Baumbestand ist sehr heterogen und weist sowohl Laub- als auch Nadelbäume auf, die teilweise recht alt sind. Das Wakenitzufer im Geltungsbereich ist ebenfalls baumüberstanden.

Gemäß vorliegender Baumkartierung aus 2007 sind große Teile des vorhandenen Baumbestandes von geringer Wertigkeit. Höherwertiger Baumbestand befindet sich vor allem im Uferbereich, darüber hinaus aber auch an einigen solitären Standorten im übrigen Plangebiet (siehe Baumkataster, Plananhang 4).

Vor dem Ufer befinden sich Bereiche mit Schwimmblattvegetation.

Altlasten(verdacht)

Für das Wasserwerksgelände im Geltungsbereich liegt eine orientierende Erkundung dieser Flächen und sowie eine weitergehende Identifizierung von kontaminationsverdächtigen Flä-

chen mit Untersuchungen zur Klärung tatsächlicher Belastungen im Boden und Grundwasser vor.

Insgesamt zeigen die Untersuchungsergebnisse keine signifikanten Hinweise auf das Vorhandensein einer bestehenden oder für die Zukunft absehbaren Gefährdung der Schutzgüter und Wirkungspfade. Aus Sicht der Fachgutachter liegen die Schadstoffkonzentrationen in den bebauungsrelevanten Flächenanteilen in ausreichendem Maße unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV, um die Aspekte des vorsorgenden Umweltschutzes bereits jetzt voll zu erfüllen. Eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegt aus Sicht der Gutachter somit nicht vor.

Insofern stellen die Gutachter fest, dass die Bodenqualität mit der geplanten Folgenutzung Wohngebiet vereinbar ist, wenn der Bereich der ehemaligen Filterbecken inklusive der eingelagerten Böden, in denen Bodenverunreinigungen mit zumindest lokalen Schadstoffanreicherungen vorgefunden wurden, zurückgebaut werden. Sofern Haus- und Nutzgärten geplant sind, sind ggf. lokal begrenzte bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Nach Auskunft des Amtes für Katastrophenschutz beim Innenministerium Schleswig-Holstein an das Fachgutachterbüro im Januar 2007 sind nach visueller Überprüfung alliierter Kriegsluftbilder im näheren Umfeld geringe Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bomben) erkennbar. Daher soll vor der Durchführung von Tiefbauarbeiten geklärt werden, ob aus Sicherheitsgründen noch eine Sondierung der betreffenden Flächen erforderlich ist.

Natur- und Artenschutz

Ein großer Teil des Geltungsbereichs liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wakenitz und Falkenhusen". Lediglich der nordwestliche Teil und ein kleiner Bereich im Süden liegen außerhalb des Schutzgebiets (siehe Plananhang 3). Die Teilflächen des ehemaligen Wasserwerksgelände, die noch im LSG liegen, aber künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, müssen aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG soll parallel zu den Bauleitplanverfahren ein Verfahren zur Änderung der LSG-Stadtverordnung vom 13. Juli 1970 (zuletzt geändert durch Stadtverordnung vom 9. Juni 1978) durchgeführt werden.

Der Baumbestand im Plangebiet fällt teilweise unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.

Weiterhin bietet der Gebäude- und Baumbestand im Geltungsbereich Lebensraum und Quartiere für europäisch besonders geschützte Brutvögel und streng geschützte Fledermäuse. Für diese Tiere gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz. Ggf. kommen weitere geschützte Tiere im Geltungsbereich vor.

2.3 Denkmalschutz

Das Grundstück des Wakenitz-Wasserwerkes mit seinen Gebäuden und Anlagen ist in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck seit 1988 eingetragen und steht damit unter Denkmalschutz. Insofern erstreckt sich der Denkmalschutz auf die gesamte Anlage des Oberflächenwasserwerkes (Gebäude, Gebäudeeinrichtungen, Anlagen). Der Wasserturm ist zudem als Einzeldenkmal in das Denkmalsbuch eingetragen.

Im Geltungsbereich liegt nur ein Teil der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen. Neben dem Wasserturm sind dies die folgenden Anlagen und Gebäude: Schnellfilterhalle, Accelato-

rennhalle mit Dosier- und Betriebsgebäude, Aktivkohlehalle sowie Langsamfilter V und VI, Filter-Restanlage und Geräteschuppen.

Im Vorbereitung des städtebaulichen Gutachterverfahrens wurde mit der unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt, dass die Schnellfilterhalle, die Accelatorenhalle, die Langsamfilter V und VI sowie die Filter-Restanlage im Rahmen der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes beseitigt werden können. Zwingend zu erhalten ist hingegen die "Aktivkohlefilterhalle", hier haben die Stadtwerke Lübeck die Einrichtung eines "Demonstrationszentrum Wasser" zugesagt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die im Plangebiet gelegenen ehemaligen Wasserwerksflächen befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Lübeck. Für einen Großteil dieser Flächen besteht ein Kaufvertrag zwischen und den Stadtwerken Lübeck und der 5. PRIMETAS zur weiteren Entwicklung des Geländes. Nicht zum Kaufgegenstand gehören der Wasserturm mit umgebender Grünfläche, die Aktivkohlefilterhalle sowie die Trafostation einschließlich der östlich und westlich angrenzenden Flächen, die unmittelbar an die Grundstücke Bei der Wasserkunst 2 bis 16 angrenzen; diese Flächen verbleiben auch nach Vollzug des Kaufvertrags im Eigentum der Stadtwerke Lübeck.

Die Baugrundstücke Ratzeburger Allee 13, 13a und 13b befinden sich in Privateigentum. Nicht in Privateigentum befindet sich hingegen das Wohnhaus Ratzeburger Allee 11, das zur o.g. Verkaufsfläche gehört.

Die in das Plangebiet einbezogenen Straßenverkehrsflächen der Ratzeburger Allee und der Hohelandstraße sind in städtischem Eigentum.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Teilweise unbeplanter Innenbereich, teilweise Außenbereich

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Unter Berücksichtigung der an der Ratzeburger Allee und der Hohelandstraße vorhandenen Bebauung sind die an die genannten Straßen unmittelbar angrenzenden Wasserwerksflächen planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen. Gleiches mag mit Einschränkungen für die Flächen westlich der sogenannten Diagonalen (Wegeverbindung zwischen den Straßen Bei der Wasserkunst und Ratzeburger Allee auf Höhe der Einmündung Mönkhofer Weg) gelten. Der übrige, östlich der Diagonalen gelegene Bereich und damit der Großteil des Plangebietes ist hingegen als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

Sonstige Satzungen

Das Plangebiet selbst liegt nicht im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung. Für die nördlich angrenzenden Wohngebiete gilt die Erhaltungssatzung „Hüxtertorallee / Moltkestraße / Wakenitzstraße / Am Brink“ (rechtskräftig seit 1995), für die westlich angrenzenden Blöcke die Erhaltungssatzung „Kronsforder Allee / Ratzeburger Allee / St.-Jürgen-Ring“ (rechtskräftig seit 1984).

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung (siehe Plananhang 2) stellt die das Gelände des Wasserwerkes einschließlich der nicht Betrieb befindlichen Flächen noch vollständig als Flächen für die Wasserversorgung dar.

Das nördliche angrenzende Wohngebiet stellt der FNP als Wohnbaufläche dar. Zur Versorgung des Wohngebietes mit Spielplatzflächen ist an der Straße Bei der Wasserkunst / Ecke Wakenitzstraße ein Spielplatz durch Lagesymbol dargestellt.

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke Ratzeburger Allee 13, 13a und 13b sind Teil einer gemischten Baufläche, die der FNP beiderseits der Ratzeburger Allee darstellt. Der südlich der Ratzeburger Allee am Mönkhofer Weg gelegene Nahversorgungsstandort ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellt.

Die Wohngrundstücke am Karl-Roß-Weg stellt der FNP als Wohnbauflächen dar. Zwischen diesen Wohnbauflächen und der Wakenitz ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte dargestellt: Die Kita wurde jedoch bisher nicht realisiert und auch eine Vorhaltung des Standortes erscheint hier nicht mehr erforderlich.

Die Ratzeburger Allee selbst stellt der FNP entsprechen ihrer verkehrlichen Funktion als örtliche Hauptverbindungsstraße dar; ebenso die Wallbrechtstraße und der St.-Jürgen-Ring mit der Wakenitzbrücke.

Da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich (Pkt. 1.3).

3.2 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan Lübeck stellt in seinem Plan „Entwicklungskonzept“ die Wakenitz als lineare Eignungsflächen zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems innerhalb von Lübeck dar. Innerhalb des Geltungsbereichs ist vor dem Wakenitzufer ein schmaler Bereich als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Dabei handelt es sich wahrscheinlich um die Schwimtblattvegetation (Teichrosenfelder) vor dem Ufer, die mit einer Dalbenreihe zur restlichen Wasserfläche abgetrennt ist.

Im Plan „Schutzgebietskonzept“ wird das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ im Bereich des Plangebietes dargestellt.

3.3 Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

Große Teile des Plangebietes liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wakenitz und Falkenhusen" (siehe Plananhang 3). Lediglich die westlich der Wegediagonalen gelegenen Teilflächen und ein kleiner Bereich im Süden des Plangebietes liegen außerhalb des Schutzgebiets. Die Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“) datiert vom 13.07.1970 und wurde zuletzt durch die Stadtverordnung vom 9. Juni 1978 geändert.

Die geplante Wohnbebauung, die Erschließungsmaßnahmen und die künftigen Nutzungen im Plangebiet sind mit den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung nicht vereinbar und

widersprechen den Verboten des § 61 LNatSchG für bestehende Landschaftsschutzgebiete, die vor dem 16.06.1993 unter Schutz gestellt worden sind. Daher soll parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Entlassung der betreffenden Flächen aus Landschaftsschutzgebiet durchgeführt werden (siehe auch Pkt. 1.3). Im Rahmen des LSG-Änderungsverfahrens ist dabei vor allem die Neuabgrenzung des LSG im Bereich des von Bebauung freizuhaltenden Uferschutzstreifens zu klären.

3.4 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der gemäß Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ ausgewiesenen Pufferzone. Die südliche Abgrenzung der Pufferzone schließt jedoch unmittelbar an das Plangebiet an.

3.5 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Südwestlich der Ratzeburger Allee und damit in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet liegt ein Lebensmittelverbrauchermarkt (Vollsortimenter), der über eine Lichtsignalanlage an der Ratzeburger Allee für Bewohner des künftigen Wohngebietes fußläufig gut zu erreichen ist. Im Zentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck ist dieser Versorgungsstandort als Solitärstandort dargestellt.

Das nächstgelegene Nahversorgungszentrum „St. Jürgen - Mönkhofer Weg“ befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet und ist somit ebenfalls noch fußläufig erreichbar. Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt nur etwa einen Kilometer vom Plangebiet entfernt und ist somit zu Fuß in ca. 15 Minuten zu erreichen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Durch den Bebauungsplan 02.13.00 und die zugehörige 119. FNP-Änderung sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes auf den nicht mehr zu Betriebszwecken benötigten Teilflächen des zwischen Ratzeburger Allee und Wakenitz gelegenen Wasserwerkes geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die Bauleitpläne die Fortsetzung der am Süd- bzw. Westufer der Wakenitz verlaufenden Grün- und Wegeverbindung in nördlicher Richtung planungsrechtlich vorbereiten.

Der städtebauliche Entwurf für das geplante Gebiet "Wohnen an der Wasserkunst", das aus den Ergebnissen des Gutachterverfahrens entwickelt wurde und Grundlage für die Bebauungsplanung ist, liegt den Unterlagen als Plananhang 1 bei.

Mit den Bauleitplanverfahren werden im Einzelnen vor allem folgende Planungsziele verfolgt:

- Revitalisierung des brachgefallenen Wasserwerkgeländes durch die Entwicklung als innenstadtnahes Wohngebiet,
- Umsetzung eines Baukonzeptes mit bis zu 250 Wohneinheiten bei unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- städtebauliche Angliederung des westlichen Teilbereiches an die angrenzenden Wohngebiete durch eine eher städtische geprägte Baustruktur mit weitgehend geschlossener Straßenrandbebauung,

- aufgelockerte Bebauungsstruktur im mittleren Teilbereich mit würfelähnlichen Gebäuden, die teilweise freistehend, teilweise in gegeneinander versetzten Zweiergruppen errichtet werden sollen,
- aufgelockerte Villenbebauung im Übergang zum Landschaftsraum der Wakenitz
- Entwicklung eines Stellplatz- und Erschließungskonzeptes mit möglichst geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen in den angrenzenden Wohnstraßen (Bei der Wasserkunst und Wakenitzstraße) zur Minimierung der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete,
- Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage rund um den Wasserturm,
- Berücksichtigung der Bedeutung der Wakenitz für die Naherholung und Schaffung eines ufernahen öffentlich zugänglichen Grünzugs am Wakenitzufer,
- Fortführung des ufernahen öffentlichen Wanderwegs an der Wakenitz nach Norden mit einer Wegeanbindung an die Wakenitzstraße / Ecke Bei der Wasserkunst.

5. Inhalt der Planung

5.1 Künftige Entwicklung und Nutzung

Bebauungskonzept

Das der Bebauungsplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept ist Ergebnis des Anfang 2012 durchgeführten konkurrierenden städtebaulichen Gutachterverfahrens und der daraus entstandenen zusammenfassenden Überarbeitung der beiden ersten Preisträger. Das mit Stand vom 29.04.2014 vorliegende überarbeitete städtebauliche Konzept sieht eine teilträumlich differenzierte Bebauungsstruktur mit überwiegend geschlossenen Bauformen im westlichen und einer aufgelockerten, eher landschaftlich geprägten Bebauung im östlichen Teilbereich vor.

Insgesamt sollen im neuen Wohngebiet an der Wasserkunst nach den bisherigen Planungen des Entwicklers bis zu 250 Wohneinheiten entstehen.

Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplan werden die künftigen Bauflächen in großen Teilen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt werden. Für die östlichen Teilflächen des Wohngebietes, die im Wesentlichen dem Wohnen vorbehalten sein sollen, wird im Rahmen des weiteren Bauleitplanverfahrens auch die Festsetzung als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO zu prüfen sein. Für die unmittelbar an die Ratzeburger Allee angrenzenden Grundstücke stehen die Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO (entsprechend der bisherigen FNP-Darstellung) oder als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zur Diskussion.

Die aus dem konkurrierenden Gutachterverfahren hervorgegangene städtebauliche Struktur soll durch Festsetzungen zur baulichen Dichte, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtliche abgesichert werden.

5.2 Erschließung

Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Das neue Wohngebiet an der Wasserkunst soll über mehrere Anknüpfungspunkte an das vorhandene Straßennetz angebunden werden. Dabei soll die zwischen Ratzeburger Allee und Bei der Wasserkunst vorhandene Wegediagonale künftig ebenso Erschließungsverkehre aufnehmen wie die nordöstlich um den Wasserturm herumführende Erschließung des verbleibenden Wasserwerksgrundstücks. Als neue Straßenverläufe sind eine Verbindung zwischen der Diagonalstraße und der Hohelandstraße sowie eine Verlängerung der Wasserturmumfahrung in südlicher Richtung als Stichstraße mit einer Wendeanlage vorgesehen.

Ziel der Erschließungsplanung ist es, den Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohngebietes möglichst direkt an die Ratzeburger Allee als (über-)örtlicher Hauptverbindungsstraße und damit auch als Hauptzubringerstraße zum Wohngebiet anzubinden. Hierzu wird im Rahmen des in Bearbeitung befindlichen Verkehrsgutachtens untersucht, ob die auf Höhe des Mönkhofer Weges gelegene Einmündung der Diagonalstraße in die Ratzeburger zu einer Kreuzung ausgebaut werden kann, sodass hier aus allen Richtungen in die Diagonalstraße sowie auch in alle Richtungen ausgefahren werden kann.

Zur Vermeidung von Durchgangsverkehren zwischen der Ratzeburger Allee und den Quartiersstraßen Bei der Wasserkunst und Wakenitzstraße soll dabei eine durchgängige Befahrung der Diagonalstraße möglichst unterbunden werden. Vorgesehen ist daher eine Durchfahrtssperre für den motorisierten Verkehr. Dabei ist im weiteren Verfahren noch die Lage der Durchfahrtssperre in der Diagonalstraße nördlich oder südlich der Einmündung der Wasserturmumfahrung zu klären.

Der westliche Teilbereich des Wohngebietes soll über die Diagonalstraße sowie vor allem über die zwischen Diagonalstraße und Hohelandstraße vorgesehene neue Erschließungsstraße erschlossen werden. Dementsprechend ist die Zufahrt zur Tiefgarage für die Neubebauung an der Ratzeburger Allee nahe der Einmündung in die Hohelandstraße geplant.

Der östliche Teilbereich des Wohngebietes soll ebenfalls vor allem über die Diagonalstraße erschlossen werden. Entsprechend ist auch die Hauptzufahrt zur zentralen Tiefgarage für den östlichen Teilbereich an der Diagonalstraße vorgesehen; darüber hinaus ist aber auch eine zusätzliche Tiefgaragenzufahrt unmittelbar an der Ratzeburger Allee nahe dem Karl-Roß-Weg vorgesehen, die jedoch nur aus südöstlicher Richtung angefahren und aus der nur in Richtung Nordwesten ausgefahren werden kann.

Lediglich die unmittelbar am Wakenitzgrünzug gelegenen Villengrundstücke sollen über die Umfahrung des Wasserturms und deren südlicher Verlängerung angefahren werden können, da diese Grundstücke nicht an die zentrale Tiefgaragenanlage angebunden sind und über Stellplätze bzw. Garage auf dem jeweiligen Grundstück verfügen werden. Im weiteren Verfahren noch zu klären ist, ob auch die westlich der Stichstraße sowie die südlich der Wendanlage gelegenen Gebäude bzw. die unter diesen Gebäuden gelegenen Tiefgaragen an diese Erschließungsstraße angebunden werden können. Oberirdische Stellplätze sind auf diesen Grundstücken jedoch ausdrücklich nicht vorgesehen.

Sämtliche vorgenannten Erschließungsstraßen sollen im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden. Die Straßen sollen dann vom Vorhabenträger auf der Grundlage einer mit der Bereich Stadtgrün und Verkehr im weiteren Verfahren abzustimmenden Entwurfsplanung hergestellt und nach Fertigstellung an die Stadt übertragen werden. Die Modalitäten hierzu werden in einem Erschließungsvertrag geregelt werden.

Stellplätze, Fahrradstellplätze

Der Stellplatzbedarf im neuen Wohngebiet soll weitgehend durch die Anlage von Tiefgaragen gedeckt werden. Hinzu kommen oberirdische Besucherparkplätze. Ein fachgutachterliches erstes Planungskonzept für die Anwohnerstellplätze in Tiefgaragen liegt mit Stand 17.12.2013 vor, wonach im Plangebiet 4 Tiefgaragen mit ca. 230 Stellplätzen vorgesehen sind (drei Großgaragen > 1.000 m² und eine Mittelgarage < 1.000 m²). Die fachgutachterliche Stellplatzplanung wird im Rahmen der weiteren Planung in Koordination mit dem o.g. verkehrlichen Funktionsplan und der geplanten Bebauung weiterentwickelt.

Fuß- und Radwegenetz

Das Wegenetz der öffentlichen Straßen soll für Fußgänger und Radfahrer durch eigenständig geführte Fuß- und Radwege ergänzt werden. Wesentlicher Bestandteil des Fuß- und Radwegekonzeptes ist dabei die Herstellung einer durchgängigen Wegeverbindung zwischen dem bisher im Süden des Plangebietes endenden Uferwanderweg und der Wakenitzstraße im Norden des Plangebietes. Der die Wakenitzbrücke unterquerende Uferwanderweg soll dabei im Verlauf des geplanten Ufergrünzuges als eigenständiger Weg bis zum Ende der verlängerten Wasserturmumfahrung geführt werden. Von hieraus führt der Weg für Fußgänger und Radfahrer dann weiter in Richtung Norden über die anschließenden wenig befahrenen Straßen bis zur Einmündung in die Straße Bei der Wasserkunst oder in Richtung Westen über (ansonsten private) Erschließungswege bis zur Einmündung der Diagonalstraße in die Ratzeburger Allee.

5.3 Ver- und Entsorgung

Energie- und Trinkwasserversorgung, Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Energieversorgung und für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des geplanten Wohngebietes sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Ratzeburger Allee, der Hohelandstraße und der Straße „Bei der Wasserkunst“ vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen. Innerhalb des Geltungsbereichs verlaufen ebenfalls bereits verschiedene Leitungen (Wasser, Strom, Gas, Telekommunikation). Ein Bestandsplan mit den Leitungsverläufen und Flurstücken im Plangebiet und dem nahen Umfeld liegt von den Stadtwerken Lübeck vor. Im Rahmen der inneren Erschließungsplanung werden die Haupttrassen für die notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des Geltungsbereichs ebenso wie eventuell notwendige Flächen für Regenwasserrückhalte- und ggf. Regenwasserreinigungsanlagen festgelegt, um deren Flächenbedarfe im B-Plan Entwurf berücksichtigen zu können. Dies erfolgt durch ein Ingenieurbüro. Die Vorplanung wird während der Erarbeitung des B-Plan Entwurfs mit den zuständigen Abteilungen der Entsorgungsbetriebe Lübeck, der Wasserbehörde, den Stadtwerken etc. abgestimmt.

Das im Geltungsbereich liegende Umspannwerk St. Jürgen wird auch weiterhin zur Versorgung der umliegenden Wohngebiete benötigt werden. Dementsprechend wird das Betriebsgrundstück im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Umspannwerk) gesichert werden.

Löschwasserversorgung

Für die geplante Bebauung ist von einem Löschwasserbedarf von mind. 48 m³/h für zwei Stunden als Grundschutz auszugehen.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Grünflächen

Rund um den Wasserturm sieht das städtebauliche Konzept die Anlage eines Quartiersparks vor. Im Bebauungsplan wird die betreffende Fläche dementsprechend als öffentliche Parkanlage festgesetzt werden. Im weiteren Verfahren ist zu klären, wie die von den Stadtwerken vorgebrachten Sicherheitsanforderungen an den Wasserturm (ggf. Einzäunung) mit der geplanten öffentlichen Freiraumnutzung gestalterisch in Einklang gebracht werden können.

Für das Wakenitzufer wurde im Rahmen der Vorbereitung der Wettbewerbsausschreibung für das Plangebiet mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, dass ein insgesamt 50 m breiter Uferstreifen von Bebauung freizuhalten ist. Im Bereich der geplanten Villenbebauung können davon 25 m in die Villengrundstücke einbezogen werden. Im weiteren Verfahren ist dabei zu klären, ob dieser Streifen als private Gründflächen mit der Zweckbestimmung Hausgärten oder als Teil der Baugrundstück und damit als Teil des (reinen oder allgemeinen) Wohngebietes, ergänzt durch die Festsetzung von Pflanz- und Erhaltungsbindungen, beplant wird.

Der unmittelbar an die Wasserfläche der Wakenitz angrenzende 25-m-Streifen soll als öffentliche Grünfläche gesichert werden. Dabei steht im südlichen Teil die Gestaltung des hier über 25 m breiten Uferstreifens als Parkanlage zur Nutzung durch die Öffentlichkeit im Vordergrund der Planung. Im Gegensatz hierzu wird für den nördlichen Teil des Ufergrünzuges von der Unteren Naturschutzbehörde ein Erhalt des naturnahen Charakters angestrebt; nach derzeitigem Planungsstand ist daher in diesem Teilabschnitt auch noch keine öffentliche Durchwegung vorgesehen. Gleichwohl soll der Bebauungsplan die Fortsetzung des Uferwanderweges in nördlicher Richtung langfristig sichern; von daher wird vom Bereich Stadtplanung die durchgängige Festsetzung des Ufergrünzuges als öffentliche Parkanlage favorisiert. Über einen späteren Wegeausbau im nördlichen Teil kann dann zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden, ohne dass es hierzu einer vorherigen Änderung des Bebauungsplanes bedarf.

Wie die Erschließungsstraßen sollen auch die öffentlichen Grünflächen vom Vorhabenträger auf der Grundlage einer mit der Bereich Stadtgrün und Verkehr abgestimmten Entwurfsplanung hergestellt und nach Fertigstellung an die Stadt übertragen werden. Die diesbezüglichen Modalitäten werden ebenfalls in dem zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt werden.

5.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Zum Baumbestand im nordwestlichen und zentralen Teil des Geltungsbereichs, der hauptsächlich überbaut werden soll, liegt ein Baumkataster aus dem Jahre 2007 vor, das von den Stadtwerken Lübeck beauftragt worden war. Es wurden 384 Bäume mit Artenbezeichnung, Stammumfang sowie Kronendurchmesser erfasst und hinsichtlich ihrer Vitalität und ihres Erhaltungswertes eingestuft. Ca. 40 z.T. sehr alte Bäume wiesen einen hohen bis sehr hohen Erhaltungswert auf (siehe Plananhang 4).

Das Baumkataster wird durch eine erneute Begehung auf Grundlage einer vorliegenden aktuellen Vermessung vom 26.03.2014 aktualisiert. Bäume mit hohem oder sehr hohem Erhaltungswert sollen soweit wie möglich erhalten und in Wohnbebauung integriert werden.

5.4.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan wird eine schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt werden. Die auf dieser Grundlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchzuführenden Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplan als Maßnahmen (und ggf. als Flächen für Maßnahmen) zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden. Sollten Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchgeführt werden müssen, wird der Bebauungsplan diesbezügliche Zuordnungsfestsetzungen vorsehen.

5.5 Maßnahmen zum Lärmschutz

Infolge der bestehenden Verkehrsbelastung auf der Ratzeburger Allee sowie in der Wallbrechtstraße bzw. auf dem St. Jürgen-Ring (Wakenitzbrücke) muss für den westlichen und südlichen Teil des Plangebietes von einer erheblichen Lärmbelastung ausgegangen werden, die die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen zumindest für die unmittelbar an die Straßen angrenzenden bzw. nächstgelegenen Gebäude erfordern. Art und Umfang der im Bebauungsplan festzusetzenden Lärmschutzmaßnahmen werden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

Ob auch Lärmimmissionen durch den verbleibenden Betrieb des Wasserwerks auf die nächstgelegenen Wohngrundstücke einwirken, ist ebenfalls zu prüfen.

6. Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 soll der vorgesehene Untersuchungsrahmen für die geplante Bebauung als Grundlage für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan und zur Flächennutzungsplanänderung festgelegt werden.

Nach derzeitigem Stand sind die nachfolgend skizzierten Auswirkungen oder Betroffenheiten anzunehmen. Der zurzeit vorgesehene Untersuchungsrahmen wird aufgeführt.

6.1 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

a) Fachgesetzliche Grundlagen

§ 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.

§ 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.

§ 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.

§ 61 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 35 LNatSchG: Im Außenbereich an Gewässern erster Ordnung sowie Seen und Teichen mit einer Größe von einem Hektar und mehr dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand von 50 m landwärts ab der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden.

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

§ 135a BauGB: Im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe, die durch den Bebauungsplan zu erwarten sind, sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle durchgeführt werden sollen, soll die Gemeinde die Maßnahmen an Stelle und auf Kosten der Vorhabenträger durchführen. Voraussetzung für die Rückerstattung der Kosten ist, dass im Bebauungsplan die Ausgleichsmaßnahmen den Eingriffsgrundstücken nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind oder ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen wird.

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 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 Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

b) Fachplanerische Grundlagen

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen keine Einzelmaßnahmen dar. Im Plan „Entwicklungskonzept“ ist die Wakenitz als lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems innerhalb von Lübeck dargestellt. Vor dem Wakenitzufer ist ein schmaler Bereich der Wasserfläche innerhalb des Geltungsbereichs als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Dabei handelt es sich wahrscheinlich um die Schwimmblattzone (Teichrosenfelder) vor dem Ufer, die mit einer Dalbenreihe zur restlichen Wasserfläche abgetrennt wurde. Im Plan „Schutzgebietskonzept“ wird das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ im Bereich des Plangebietes dargestellt.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ wird die östlich gelegene Wakenitz als bedeutsames Erholungsgebiet für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt, dass vom Innenstadtbereich bis nach Groß Grönau reicht.

6.2 Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen

6.2.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Erste Angaben zu den natürlich anstehenden Bodenarten im Geltungsbereich werden im Rahmen der „Orientierenden Untersuchung eines Teilgrundstücks des Wasserwerks Wakenitz“ (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, Stand 19.03.2007) und einer vorliegenden Baugrunduntersuchung (Baukontor Dümcke, Stand 24.03.2003) getroffen, die auf Bodensondierungen im Geltungsbereich basieren.

Demnach liegt im Westabschnitt der untersuchten Teilfläche ein geringmächtiger Stauwasserleiter vor, der von z.T. schluffigen Fein-/Mittelsanden gebildet wird. Darunter folgen wasserundurchlässige Beckenschluffe und Geschiebemergel. Der Grundwasserflurabstand beträgt hier ca. 7,5 m. Es wurden sandige sowie schluffige Auffüllungen erbohrt, die maximal bis 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) reichten.

Im Umfeld der verfüllten Filterbecken im zentralen Geltungsbereich wurden grundwasserleitende Schichten oberhalb von tonigen Schluffen bzw. Torfen erbohrt. Die Mächtigkeit der gesättigten Zone wurde mit ca. 1,5 – 2,0 m bestimmt, der Grundwasserflurabstand lag bei ca. 5 m.“ Hier können stellenweise gespannte Grundwasserverhältnisse vorliegen. Auch hier wurden sandige bzw. schluffige Auffüllungen bis maximal 5,0 m Mächtigkeit festgestellt.

Im östlich gelegenen Übergangsbereich zur Wakenitz liegen wassergesättigte Feinsande vor. Weiterhin wurden auch hier aufgefüllte Schluffe und Sande sowie natürlich aufgelagerte Auensedimente und Torfe festgestellt. Der Grundwasserflurabstand wurde hier bei ca. 2,7 m festgestellt. Die Gutachter gehen davon aus, dass es sich hier um ehemalige Wasserflächen der Wakenitz handelt, die sukzessive verfüllt und aufgehöhht wurden.

Die Bodenverhältnisse lassen laut Baugrunduntersuchung die Gründung einer Bebauung grundsätzlich zu. Die Art der im Einzelfall erforderlichen Gründung wird dann im Rahmen der konkreten Bauplanung für das jeweilige Gebäude geprüft und festgelegt werden.

Der Boden ist zum Teil durch Überbauung/Versiegelung oder großflächige Auffüllungen anthropogen überprägt, sodass diese Flächen für die natürlichen Bodenfunktionen keine bzw. nur geringe Bedeutung haben.

Bei ihren Untersuchungen zur Identifizierung von kontaminationsverdächtigen Flächen und zur Klärung tatsächlicher Belastungen im Boden und Grundwasser kommen die o.g. Fachgutachter zu folgendem Ergebnis: Auf dem Gelände konnten zumindest lokale Schadstoffanreicherungen in den Böden festgestellt werden, die in den ehemaligen Filterbecken eingelagert sind. Weiterhin wurde im oberflächennahen Stau-/Grundwasser an einer Stelle eine PAK-Konzentration festgestellt, die im Bereich der Maßnahmenschwellenwerte liegt sowie ansonsten einzelne Schwermetall Gehalte, die oberhalb der Prüfwerte bzw. der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA liegen

Insgesamt zeigen die Untersuchungsergebnisse keine signifikanten Hinweise auf das Vorhandensein einer bestehenden oder für die Zukunft absehbaren Gefährdung der Schutzgüter und Wirkungspfade. Aus Sicht der Fachgutachter liegen die Schadstoffkonzentrationen in den bebauungsrelevanten Flächenanteilen in ausreichendem Maße unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV, um die Aspekte des vorsorgenden Umweltschutzes bereits jetzt voll zu erfüllen. Eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegt aus Sicht der Gutachter somit nicht vor.

Insofern stellen die Gutachter fest, dass die Bodenqualität mit der geplanten Folgenutzung Wohngebiet vereinbar ist, wenn der Bereich der ehemaligen Filterbecken inklusive der eingelagerten Böden, in denen Bodenverunreinigungen mit zumindest lokalen Schadstoffanreicherungen vorgefunden wurden, zurückgebaut werden. Sofern Haus- und Nutzgärten geplant sind, sind ggf. lokal begrenzte bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Neubebauung wird der Versiegelungsgrad auf dem Gelände zunehmen. Durch Neuversiegelungen und Bodenverdichtungen sind negative Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Für die Errichtung von Tiefgaragen können ggf. Grundwasserabsenkungen vorgesehen werden.

Die Bereiche mit lokalen Schadstoffanreicherungen sind bei der geplanten Wohnbebauung des Grundstücks separat zu beurteilen und fachgerecht zu entsorgen. Die sich daraus ergebenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung bei Abbruch und Überbauung werden berücksichtigt, um weitere Auswirkungen auf den Boden auszuschließen.

Untersuchungsbedarf

Vorhandene Belastungen von Boden und Grundwasser sind durch die vorliegenden Gutachten bereits erfasst worden. Aufgrund der Vorkommen von PAK's im Grundwasser wurde vom Fachgutachter empfohlen, an der Messstelle Nr. 4 Überprüfungen vorzunehmen.

6.2.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Klima: Die lokalklimatische Situation im Geltungsbereich ist durch die Lage zwischen teilweise dicht bebauten Wohngebieten und dem Flusslauf der Wakenitz geprägt. In den Siedlungsgebieten können relativ hohe Tages- und Nachttemperaturen sowie geringer Luftaustausch auftreten. Im Verhältnis dazu ist im Bereich der Wakenitz von geringeren Tagestemperaturen und höheren Nachttemperaturen, einer höheren Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten und zeitweise Nebelbildung auszugehen. Die Wakenitz hat als Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion daher besondere Ausgleichsfunktionen für Siedlungsgebiete. Der Geltungsbereich als direkt angrenzende, baumbestandene Grünfläche hat ebenfalls klimatische Ausgleichsfunktion, allerdings mit wesentlich kleinerem Wirkungsbereich.

Luft: Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht in diesem Gebiet des Stadtteils St. Jürgen ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die lokalklimatische Situation wird sich durch die Bebauung verändern. Die kleinräumige Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs geht voraussichtlich verloren. Erhebliche negative Auswirkungen die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz für die umgebenden Siedlungsflächen sind durch die geplante Bebauung allerdings nicht zu erwarten.

Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind durch das Vorhaben ebenfalls nicht zu erwarten

Untersuchungsbedarf

Es sind keine eigenständigen Fachgutachten zu den Schutzgütern Klima und Luft geplant.

6.2.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich ist durch offene, rasenartige Flächen im Wechsel mit baumüberstandenen Flächen gekennzeichnet. Gemäß Baumkataster, das 2006 für den Bereich der geplanten Wohnbebauung und der geplanten Grünfläche an der Wakenitz erstellt wurde, ist der Baumbestand des Plangebietes sehr heterogen und setzt sich aus Laub- und Nadelbäumen zusammen. Das Gelände rund um den Wasserturm ist als sehr strukturreich und vielfältig zu charakterisieren. Darin finden sich Obstbäume sowie hohe Nadelbäume und auch zahlreiche, mitunter sehr alte Laubbäume, vielfach mit sehr großer, frei wachsender Baumkrone. Hinzu kommen Bereiche mit kleineren Bäumen und Sträuchern, u.a. an der Wakenitz und auf dem übrigen Gelände.

Bei den Nadelbäumen sind nicht heimische und nicht standortgerechte Koniferen dominierend, die in der Regel nur einen geringen Erhaltungswert haben. Der Bestand an einheimischen Laubbäumen hat meist einen mittleren bis hohen Erhaltungswert. Dominierend bei den einheimischen Laubbäumen ist die Sandbirke.

Von den 384 erfassten Bäumen sind einige sehr alte Laubbäume hervorzuheben, die einen sehr hohen Erhaltungswert besitzen und zudem teilweise ortsbildprägend bzw. landschaftsbestimmend sind. Es sind dies ein Silberahorn und eine Rotbuche im westlichen Geltungsbereich, eine Winterlinde an der Ratzeburger Allee an der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs, und eine Weidengruppe um die Bucht am Wakenitzufer im südöstlichen Geltungsbereich. Weitere 27 Bäume wurden mit einem hohen Erhaltungswert bewertet (siehe Plananhang 4).

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Laubbäume mit sehr hohem und hohem Erhaltungswert sollen möglichst erhalten bleiben, ansonsten werden der Baumbestand und die rasenartigen Strukturen im Bereich der geplanten Wohnbebauung voraussichtlich weitgehend verloren gehen. Sie werden im Bereich der Freiflächen des Wohngebietes und im südlichen Bereich durch neugestaltete Grünflächen mit Neuanpflanzungen ersetzt.

Wenn während der Baumaßnahme ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zu dauerhaften Pegelabsenkungen führen, kann dies unter Umständen den zu erhaltenden Baumbestand schädigen.

Untersuchungsbedarf

Als Grundlage für die Bearbeitung der Eingriffsregelung nach §§ 14 und 15 BNatSchG im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine flächendeckende Biotoptypen- und Nutzungstypenkartierung im Geltungsbereich vorgesehen. Im Rahmen dieser Kartierung soll auch das Baumkataster aktualisiert und geprüft werden, ob sich die Bäume mit hohem und sehr hohem Erhaltungswert seit der Erfassung 2007 nachteilig verändert haben und ob der Erhaltungswert noch besteht.

Auf Grundlage einer noch zu beauftragende Baugrunduntersuchung soll auch geklärt werden, ob ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahme zu dauerhaften Pegelabsenkungen führen können.

6.2.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)

Ausgangssituation

Auf dem Gelände der Wasserkunst wurden im Juni und Juli 2012 zwei Freilandhebungen zu Fledermäusen und Brutvögeln durchgeführt.

Der Biotopbestand des Geltungsbereichs bietet Nahrungshabitate für Fledermäuse und begünstigt durch seine Struktur eine Jagdhabitatnutzung. Insgesamt konnte daher ein reges Fledermausleben mit vier verschiedenen Arten nachgewiesen werden, vor allem Zwergfledermäuse. Für diese Art konnte eine Quartiernutzung auf dem Gelände festgestellt werden, insbesondere im Windschatten des Wasserturmes (mehrere Balzreviere mit den darin eingeschossenen Balzquartieren). Ein Quartier befand sich ferner in einem für den Rückbau vorgesehenen Gebäude der Stadtwerke Lübeck. Eine Wochenstubennutzung durch Zwergfledermäuse ist nicht wahrscheinlich. Weiterhin wurden über dem Gelände Breitflügelfledermäuse, Große Abendsegler und auch der als stark gefährdet eingestufte Kleine Abendsegler erfasst.

Die Brutvogelfauna auf Gelände ist ausgesprochen arten- und individuenreich vertreten. Es wurden u.a. Brutvorkommen von Kolkrabe und Sperber dokumentiert, die auf den besonderen Wert dieses Geländes inmitten der Stadt mit Anbindung an die Biotopverbundachse der Wakenitz hinweist. Ferner wurde an einem Gebäude eine Kleinkolonie des Mauerseglers kartiert.

Weitere Erhebungen oder konkrete Angaben zu Vorkommen anderer Tierarten im Geltungsbereich liegen nicht vor.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den Verlust von Baumbestand, Abriss von Gebäuden und Verlust von Jagd- und Nahrungshabitaten für Fledermäuse sind negative Auswirkungen die Fledermaus- und Brutvogelfauna zu erwarten. Grundsätzlich stehen der gegenwärtigen Planung im Hinblick auf Fledermäuse und Brutvögel jedoch keine unüberwindlichen artenschutzrechtlichen Vorbehalte entgegen, wenn geeignete Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen werden (Bauzeitenregelung, vorgezogene Schaffung von Ersatzquartieren etc.).

Von besonderer Bedeutung ist jedoch der weitgehende Erhalt der Großbaumbestände auf dem Gelände, da diese sich für das arten- und individuenreiche Vorkommen der Fledermaus- und Brutvogelfauna verantwortlich zeigen und kurz- bis mittelfristig in vergleichbarer Qualität nicht wiederherzustellen sind.

Zu Auswirkungen auf andere Tierarten können noch keine Aussagen getroffen werden.

Untersuchungsbedarf

Als Grundlage für die Berücksichtigung des Artenschutzes werden von einem Biologenbüro in der Zeit von April bis August Geländeerhebungen für Fledermaus- und Brutvogelvorkommen im Geltungsbereich durchgeführt. Für den Fischotter und die weiteren relevanten Artengruppen (insbesondere Reptilien, Amphibien und Libellen) sind faunistische Potenzialanalysen vorgesehen. Der Untersuchungsrahmen wurde mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Auf dieser Grundlage wird eine artenschutzrechtliche Prüfung für das Vorhaben erarbeitet, um Betroffenheiten zu ermitteln, mögliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zu treffen und ggf. das Erfordernis einer Ausnahmegenehmigung zu ermitteln.

6.2.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch den Kontrast zwischen dem grün geprägten Gelände der Wasserkunst zu den nördlich, westlich und südlich gelegenen, teilweise dicht bebauten Wohngebieten geprägt. Der Geltungsbereich mit seinem hohen Anteil an Freiflächen, dem prägenden Baumbestand und mit dem weithin sichtbaren markanten Wasserturm liegt wie eine grüne Insel zwischen den umgebenden Siedlungsflächen und schließt im Osten direkt an den naturnah geprägten Wasserlauf der Wakenitz an. Südlich des Geltungsbereichs wirkt die stark befahrene Brücke der Wallbrechtstraße über die Wakenitz negativ in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Wohnbebauung wird der grün und landschaftlich geprägte Charakter des Geltungsbereichs stark zurückgehen. Durch den geplanten 50 m breiten unbebauten Grünstreifen an der Wakenitz können mögliche optisch negative Auswirkungen auf die naturnahe geprägte Wakenitz gemindert werden.

Untersuchungsbedarf

Derzeit sind keine gesonderten Gutachten zum Schutzgut Landschaft geplant.

6.2.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Infolge der bestehenden Verkehrsbelastung auf der Ratzeburger Allee und dem St. Jürgen-Ring / Wallbrechtstraße (Wakenitzbrücke) muss für die straßennah gelegenen Teile des Plangebietes von einer erheblichen Lärmvorbelastung ausgegangen werden. Die Lärmkartierung zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG in Schleswig-Holstein, die für die Hansestadt Lübeck im Jahr 2013 erstellt wurde, weist im Nahbereich der Ratzeburger Allee 24-Stunden-Pegel von bis 65-70 dB(A) und Nachtwerte von bis zu 50-55 dB(A) aus. An der südöstlichen Grenze des Wohngebiets werden infolge des hohen Verkehrsaufkommens im Verlauf des Straßenzuges Wallbrechtstraße – St.-Jürgen-Ring 24-Stunden-Pegel von bis zu 60-65 dB(A) und Nachtwerte von 50-55 dB(A) ausgewiesen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Zu den oben genannten bestehenden Lärmbelastungen können für die angrenzenden Wohngebiete weitere Schallimmissionen durch den vom geplanten Wohngebiet erzeugten Zusatzverkehr entstehen. Die entlang der Ratzeburger Allee geplante (weitgehend geschlossene) Bebauung wird sich dabei lärm mindernd auf die für dahinter liegenden Wohngrundstücke auswirken.

Untersuchungsbedarf

Im Rahmen der beauftragten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ist durch Berechnung der Tag- und Nachtwerte gemäß RLS 90 insbesondere gutachterlich zu prüfen:

- ob die geplante Bebauung im südöstlichen Teil des Plangebietes aufgrund der Lärmimmissionen durch den Verkehr auf der Wakenitzbrücke mit den bei der Planung neuer Wohngebiete zu berücksichtigenden schalltechnischen Regelwerken (DIN 18005) vereinbar ist oder ob ggf. aufgrund zu hoher Lärmbelastungen Änderungen des Baukonzeptes erforderlich werden,
- welche Maßnahmen zum Schallschutz unter Berücksichtigung der bestehenden bzw. der prognostizierten Verkehrsbelastungen und der anzuwendenden Regelwerke (DIN 4109) für die Bebauung im Plangebiet vorzusehen und im Baukonzept festzusetzen sind,
- wie sich die geplante Verkehrserschließung des Plangebietes auf die angrenzenden Anliegerstraße und die hier vorhandenen Wohnnutzungen auswirkt und ob sich hieraus ggf. erforderliche Maßnahmen zur Lärminderung ergeben.

b) Belastung mit Luftschadstoffen

- siehe Ausführungen unter Kap. 6.2.2 (Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft) -

c) Erholung

Ausgangssituation

Der Geltungsbereich liegt in direkter Nähe zur Wakenitz, die auch innerstädtisch besondere Bedeutung für die Naherholung hat. Der Uferbereich der Wakenitz ist hier allerdings ebenso wie das restliche Gelände nicht für die Öffentlichkeit zugänglich. Südlich der Wallbrechtstraße beginnt der von Fußgängern, Joggern und Radfahrern stark frequentierte uferbegleitende Wanderweg entlang der Wakenitz, der Richtung Süden ohne Unterbrechung dem Verlauf der Wakenitz folgt bis zum Ratzeburger See.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Ausweisung des Uferstreifens als öffentliche Grünfläche wird das Wakenitzufer im Plangebiet für die Naherholung zugänglich gemacht. Im Rahmen der geplanten Bebauung ist im Geltungsbereich eine Weiterführung des südlichen Uferwegs am Wakenitzufer geplant, der vom Wakenitzufer durch den geplanten Park am Wasserturm weiter zur Ratzeburger Allee führen soll (siehe Plananhang 1).

Negative Auswirkungen für die Erholung sind nach derzeitigem Stand nicht zu erwarten.

Untersuchungsbedarf

Ein gesonderter Untersuchungsbedarf wird nicht gesehen.

6.2.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Das Grundstück des Wakenitz-Wasserwerkes mit seinen Gebäuden und Anlagen ist in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck seit 1988 eingetragen und steht damit unter Denkmalschutz. Insofern erstreckt sich der Denkmalschutz auf die gesamte Anlage des Oberflächenwasserwerkes (Gebäude, Gebäudeeinrichtungen, Anlagen). Der Wasserturm ist zudem als Einzeldenkmal in das Denkmalsbuch eingetragen.

Gemäß Denkmalsbuch wird das Kulturdenkmal des Wakenitz-Wasserwerkes wie folgt gekennzeichnet: „Die Gesamtanlage des Oberflächenwasserwerkes bildet mit ihren Grund-

stücksgrenzen, Einzelbauten und -anlagen zum Zeitpunkt der Eintragung in das Denkmalsbuch eine gewachsene bauliche Einheit. Als Ensemble bildet sie ein technisches Kulturdenkmal der Entwicklung der modernen Trinkwassergewinnung und -aufbereitung im Hinblick auf ihren besonderen städtebaulichen Wert und übergeordneter sozialhistorischer und technikgeschichtlicher Bedeutung. Das Wasserwerk spiegelt als baulich-technisches Dokument industrieller Provenienz den jeweiligen Stand der städtischen Wasseraufbereitung im Zeitraum von 1867 bis in die 60er Jahre (des 20. Jhdt.) wieder.“

„Der Wasserturm ist ein architektonisch charakteristisches, in der Formensprache der Neugotik ausgeführtes Zeugnis industrieller Bauweise; er ist für die örtliche Situation markant und als öffentlicher Profanbau mit Wahrzeichencharakter von hoher städtebaulicher Bedeutung“.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes, die durch die Planung mit Abriss oder Verlust betroffen sein können, sind nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der Wasserturm und die Aktivkohlehalle bleiben als Baudenkmale erhalten. Im Zuge der Umsetzung der Planung müssen hingegen die noch unter Denkmalschutz stehenden Anlagen Schnellfilterhalle, Acceleratorenhalle, Langsamfilter V und VI und Filter-Restanlage beseitigt werden. Die denkmalrechtliche Zustimmung hierzu wurde im Rahmen der Vorabstimmungen zum städtebaulichen Gutachterverfahren in Aussicht gestellt.

Untersuchungsbedarf

Besondere Gutachten sind nach derzeitiger Einschätzung nicht erforderlich.

6.2.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Aussagen möglichen Wechselwirkungen werden im weiteren Verfahren ergänzt.

6.2.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Im Plangebiet selbst wie auch in dessen Umfeld sind keine Natura-2000-Gebiete vorhanden, die im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären.

6.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Baugrunduntersuchung für eine Bebauung im Bereich des Wasserwerkes (Wasserkunst), Baukontor Dümcke GmbH, Lübeck, 24.03.2013
- Bericht / Dokumentation zur orientierenden Untersuchung eines Teilgrundstücks des Wasserwerks Wakenitz, Wakenitzstr. 85, 23564 Lübeck. Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, 19.03.2007
- Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Ergebnisse der orientierenden Untersuchung eines Teilgrundstücks des Wasserwerks Wakenitz. Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, 27.04.2007
- Stadtwerke Lübeck GmbH, Ehemaliges Wasserwerk Bei der Wasserkunst – Baumkataster -, Diplom-Biologe Thomas Hograefe, Januar 2007.



Option :
Weg
ergänzung-
anschluss

glasien

Douglasien

Sandbirken

Rotfichten

Apfel

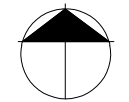
Birne

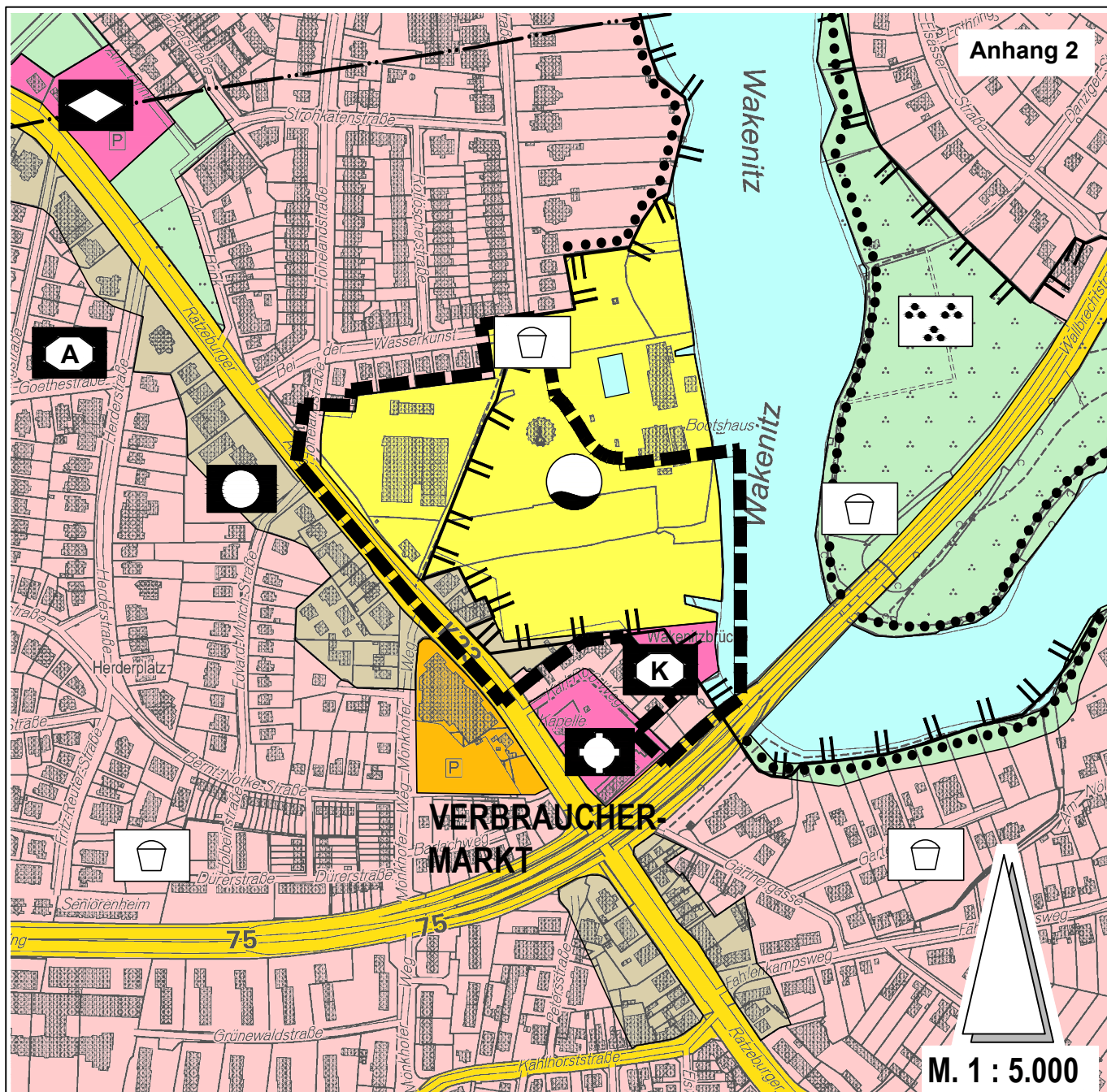
Bergahorn

Weidengruppe

Badestelle

Anschluss an Bestandsweg





AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK

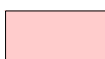
FÜR DEN TEILBEREICH ST. JÜRGEN - WASSERKUNST

Stand: FNP zuletzt geändert durch die ... Änderung vom

ZEICHENERKLÄRUNG:



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 119. Flächennutzungsplanänderung



Wohnbaufläche
(§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)



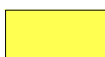
gemischte Baufläche
(§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)



Fläche für den Gemeinbedarf
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)



Kindertagesstätte



Fläche für die Versorgung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)



Wasser

Darstellung für Flächen außerhalb des Änderungsbereichs



Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung
(§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)



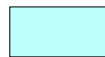
überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



Hauptwanderweg



Grünfläche mit Angabe Zweckbestimmung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

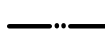


Wasserfläche
(§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

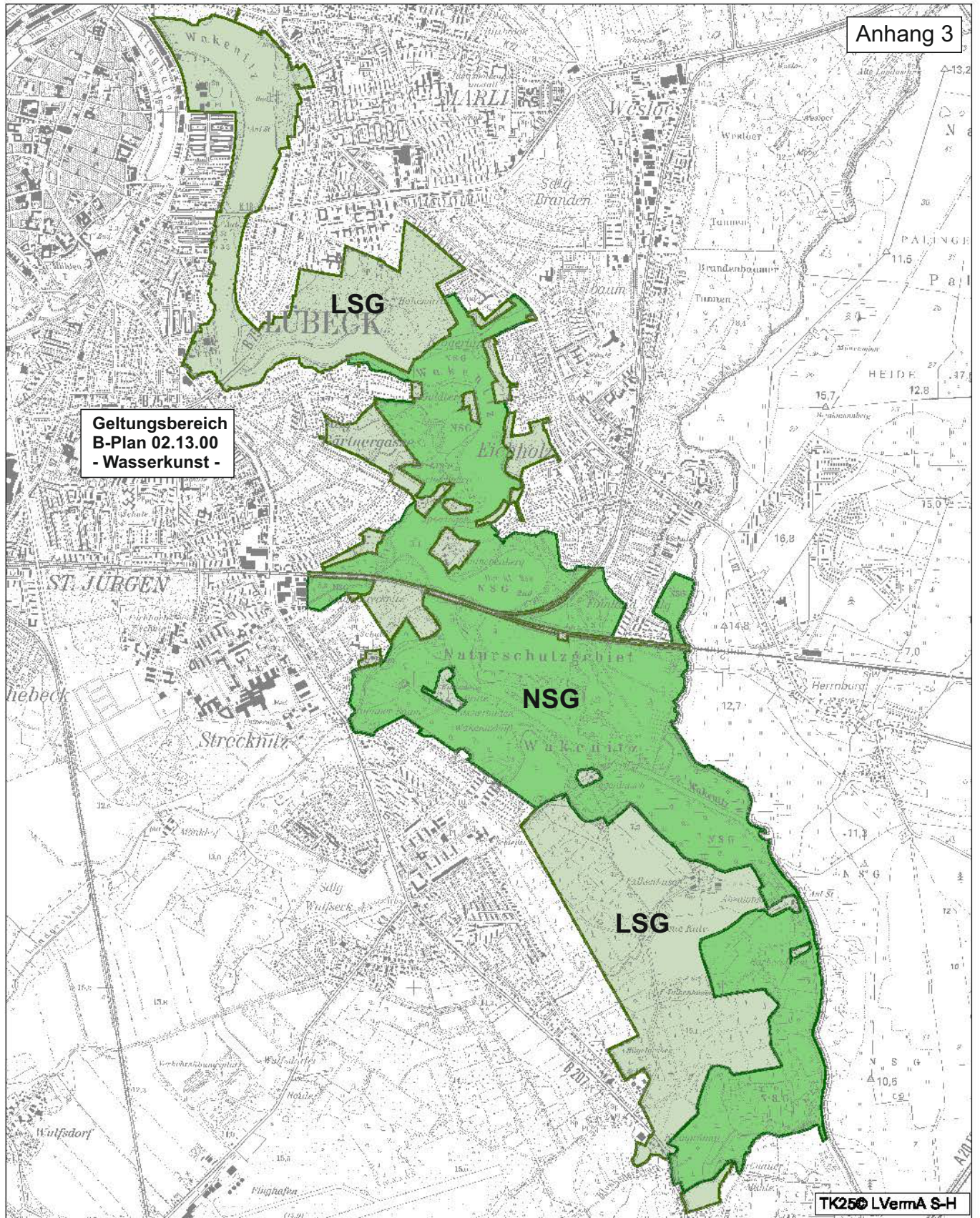
Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)



Landschaftsschutzgebiet
(§ 15 LNatSchG Schl.-H.)



Flughafen Baubeschränkung



Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes "Wakenitz und Falkenhusen" und des Naturschutzgebietes "Wakenitz"

0.5 0 0.5 1 Kilometer



Hansestadt Lüneburg
 Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
 Verordnungen vom 13.07.1970
 und vom 20.04.1999



