

BEGRÜNDUNG

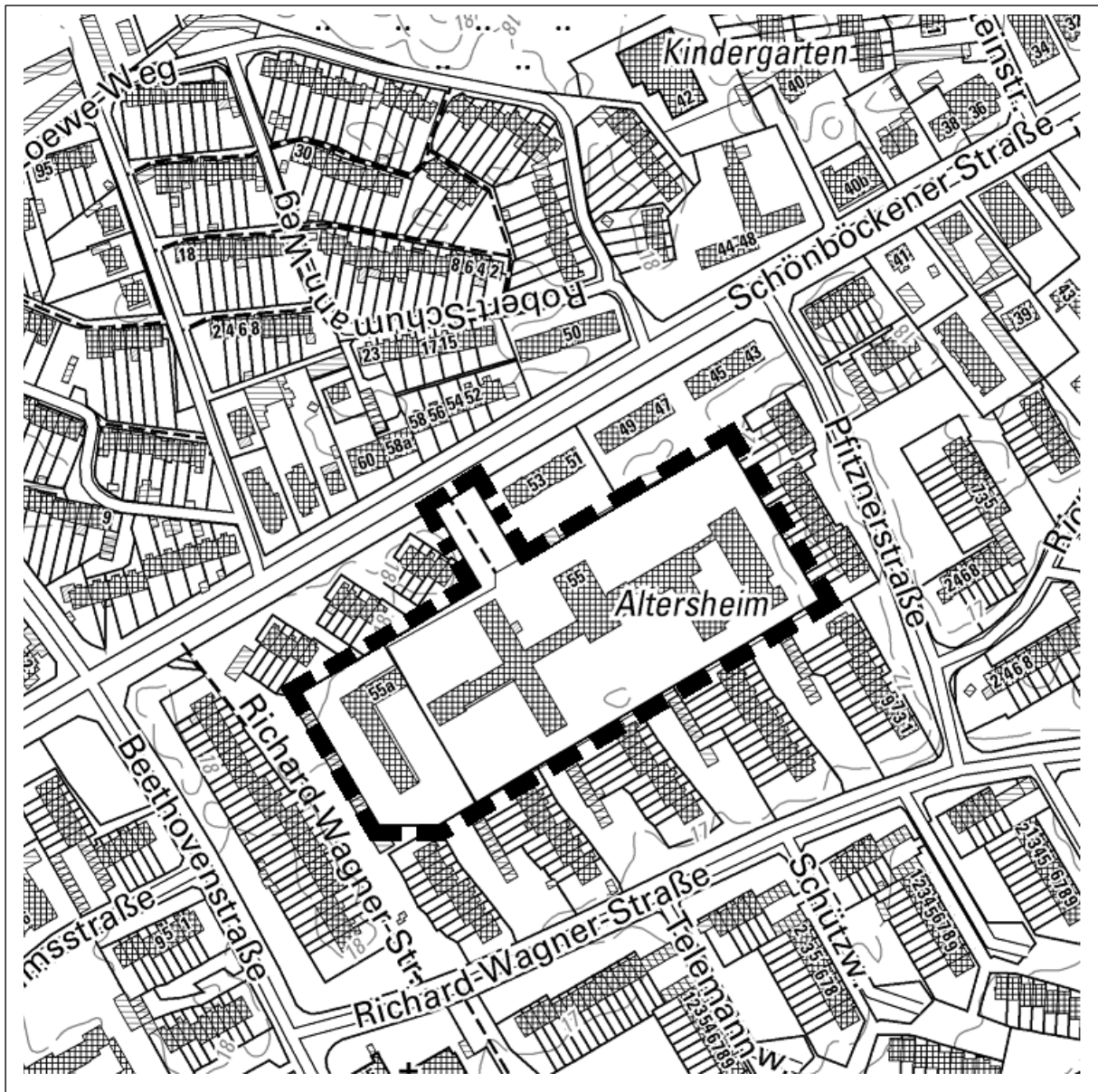
zum

Bebauungsplan 04.12.00

- Schönböckener Straße 55 -

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

Fassung vom 30.10.2023



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro clausen-seggelke stadtplaner, Hamburg

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt.....	6
2.3	Standorteignung nach Klimaschutzkriterien	7
2.4	Denkmalschutz und UNESCO Welterbe.....	8
2.5	Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes	8
2.6	Eigentumsverhältnisse	8
2.7	Bisheriges Planungsrecht.....	9
3	Übergeordnete Planungen.....	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	10
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030.....	10
3.5	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020	10
3.6	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck.....	10
3.7	Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck, Klimaanpassungskonzept ...	11
4	Ziele und Zwecke der Planung	11
5	Inhalt der Planung	12
5.1	Ergebnis der Mehrfachbeauftragung	12
5.2	Flächenbilanz	13
5.3	Künftige Entwicklung und Nutzung	13
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen	14
5.3.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und abweichende Abstandsflächen.....	14
5.3.4	Nebenanlagen	15
5.3.5	Festsetzung der Höhenlage.....	16
5.4	Erschließung	16
5.4.1	Verkehrliche Erschließung.....	16
5.4.2	Stellplätze und Fahrradstellplätze.....	17
5.4.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	17
5.4.4	Ver- und Entsorgung	18
5.5	Immissionsschutz	20
5.5.1	Lärmimmissionen	20
5.5.2	Verkehrslärm	20
5.5.3	Gewerbelärm.....	22

5.6	Grün, Natur und Landschaft	22
5.6.1	Pflanz- und Erhaltungsbindung.....	22
5.6.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
5.7	Gestaltung	26
5.8	Werbeanlagen	26
5.9	Hinweise.....	26
6	Wesentliche Auswirkungen der Planung.....	27
6.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	27
6.2	Wohnfolgebedarfe	28
6.3	Sonstige Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	28
6.4	Verkehrliche Auswirkungen	28
6.5	Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur.....	28
6.6	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	29
6.7	Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote	29
6.8	Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen	30
6.9	Sonstige Umweltauswirkungen.....	30
7	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes.....	30
7.1	Bodenordnung.....	30
8	Finanzielle Auswirkungen.....	31
9	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	31
9.1	Verfahrensübersicht	31
9.2	Rechtsgrundlagen	33
9.3	Fachgutachten.....	33

1 Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 - liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord (Stadtbezirk Holstentor-Nord) der Hansestadt Lübeck, 2 km westlich der Altstadt. Es handelt sich bei dem Plangebiet um einen Blockinnenbereich. Begrenzt wird das ca. 1,8 ha große Plangebiet durch die straßenbegleitende Bebauung

- im Norden an der Schönböckener Straße,
- im Osten an der Clara-Schumann-Straße,
- im Süden an der Richard-Wagner-Straße und
- im Westen an der Beethovenstraße.

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die Flurstücke 962, 963, 964, 965, 966 und 967 aus Flur 17 (ehemals: Flurstücke 197 und 198 aus Flur 17) in der Gemarkung St. Lorenz.

Der räumliche Geltungsbereich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 -.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung / Planänderung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die vorgesehene Entwicklung der bisher durch eine Senior:innenwohnanlage genutzten Flächen zu einem Wohnquartier. Die bisherige Nutzung wurde aufgegeben. Aktuell sind 139 Wohneinheiten geplant. Dies stellt einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck dar.

Für die Entwicklung des Bebauungs- und Freiflächenkonzepts hat der Vorhabenträger in Zusammenarbeit und enger Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck im Jahr 2021/2022 ein städtebaulich-hochbauliches Mehrfachbeauftragungsverfahren mit landschaftsplanerischem Vertiefungsteil durchgeführt. Der Siegerentwurf wurde in Abstimmung zwischen Fachbehörden, Fachplaner:innen und der Vorhabenträgerin an die aktuellen Rahmenbedingungen angepasst weiterentwickelt (siehe Punkt 5.1).

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Berichtigung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, da das geplante Vorhaben nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig ist. Der aktuell rechtskräftige Bebauungsplan setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ fest.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 - soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung ohne Umweltbericht und Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs, aufgestellt werden. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB soll dabei nicht verzichtet werden.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, da es sich um eine Wiedernutzbarmachung einer bereits bebauten Fläche mit bestehendem Planrecht handelt und die festgesetzte Grundfläche kleiner als 20.000 m² ist. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) sowie für zu beachtende Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen nach § 50 Abs.1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG).

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

2 Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Seit 1963 wurden die ein- bis zweigeschossigen Bestandsgebäude als städtisches Altenpflegeheim genutzt und entsprachen nicht mehr den heutigen gebäudetechnischen Standards und den heutigen Anforderungen der Pflege. In der „Pflegebedarfsplanung 2017-2030“ des städtischen Bereichs Soziale Sicherung wurde deshalb eine Aufgabe des Pflegeheims empfohlen. Die bisherige Nutzung als Altersheim wurde entsprechend aufgegeben und die Bestandsgebäude im Sommer 2021 im Auftrag der Eigentümer vollständig rückgebaut. Das Grundstück ist gesäumt von Gehölzen und Strauchwerk und darüber hinaus gestaltet mit einem gewachsenen älteren Baumbestand bestehend aus Solitären und Gruppen.

Die angrenzende Bebauung im Norden entlang der Schönböckener Straße ist geprägt durch straßenbegleitende viergeschossige Mehrfamilienhäuser mit Walmdächern. Alle anderen an den Blockinnenbereich grenzenden Flächen sind mit Reihenhäusern bebaut, deren Gärten nach Südwesten ausgerichtet sind. In der Typologie handelt es sich um zweigeschossige Reihenhäuser mit als Satteldach ausgebildeten Dachgeschossen in homogener Struktur und ähnlichem Bauzeitalter. Erschlossen ist die umliegende Bebauung von den angrenzenden öffentlichen Straßen und daran anschließenden privaten Garagenhöfen.

Entlang der Schönböckener Straße gibt es neben Wohnnutzungen vereinzelt gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen. Im Süden grenzen an die Richard-Wagner-Straße eine evangelische Kirchengemeinde sowie eine berufsbildende Schule an. Sie sind eingebettet in einen Grünzug mit Spielplatz, der eine Anbindung an die Ziegelstraße schafft. In einem Radius von circa einem Kilometer befinden sich mehrere Kita-Einrichtungen, eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie ein Gymnasium.

Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über eine Stichzufahrt an die Schönböckener Straße, welche über die Fackenburger Allee an die Lübecker Innenstadt (ca. 2,4 km Entfernung) sowie an die BAB 1, Anschluss Lübeck Zentrum, (ca. 1,7 km Entfernung) angebunden ist. In südlicher Richtung besteht über den weiteren Verlauf der Schönböckener Straße Anbindung an die Gewerbegebiete Roggenhorst und Herrenholz sowie den BAB- Anschluss Lübeck-Moisling (ca. 3,3 km Entfernung).

Über den Zugang zur Schönböckener Straße erfolgt auch die Erschließung des Plangebietes für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen mit Anbindung an das Fuß- und Radwegenetz. Der Hauptbahnhof Lübeck ist in ca. 15 Minuten zu Fuß bzw. ca. 5 Min. mit dem Fahrrad erreichbar. Eine verbesserte Anbindung für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen nach Süden ist vorgesehen, bedarf aber einer privatrechtlichen Vereinbarung mit den Grundeigentümer:innen.

ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen „Beethovenstraße“ und „Clara-Schumann-Straße“ in je ca. 150 m Entfernung in der Schönböckener Straße ist das Plangebiet durch die Linie 2 an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Linie 2 verkehrt 3 x pro Stunde (2 x im Abstand von 15 Minuten, 1 x 30 Minuten) von Stockelsdorf über ZOB/ Hauptbahnhof und Altstadt zum Hochschulstadtteil. Diese ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Die Topographie des Geländes ist relativ eben. Das Gelände fällt leicht von Westen mit ca. 17,9 m über NHN nach Osten auf ca. 16,7 m über NHN ab. Nach Abbruch der Bestandsgebäude einschließlich Unterkellerung bestehen derzeit einige Vertiefungen, die zukünftig verfüllt werden.

Vegetationsbestand

Das vorliegende Baum- und Strauchgutachten (Verkehrssicherungsgutachten) von Oktober 2021 kommt zu dem Ergebnis, dass der bisherige, umfangreiche, alte Baumbestand deutliche biologische und statische Schwächungen aufweist und langfristig nicht als erhaltenswert eingestuft werden kann. Das Gutachten schlägt deshalb eine weitgehende Entfernung des überalterten Bestands und stattdessen umfangreiche Ersatzpflanzungen mit Entwicklungspotenzial vor. Ein Teil der Bäume wurden aus Verkehrssicherungsgründen bereits gefällt. Eine Rotbuche im südwestlichen Teil des Plangebiets, die als standortprägend und erhaltenswürdig eingestuft wird, stellt die Ausnahme dar. Gleiches gilt für die randlich stehenden Birken, die im Zufahrtbereich des Plangebiets liegen. Die Hecken, die sich vornehmlich in den Randbereichen im Süden, Osten und Nordwesten des Plangebiets befinden, wurden zwischenzeitlich detailliert aufgenommen. Diese sollen aus Gründen der Abgrenzung und des Sichtschutzes erhalten und in Teilen verjüngt werden um damit den Erhalt sicherzustellen. Ausgenommen hiervon ist der Fichtenstreifen im Bereich der erhaltenswerten Rotbuche, da der Schädlingsbefall eine Langlebigkeit verhindert.

Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes wurden in dem Verfahren dargelegt und bewertet. Da es sich um ein innerstädtisches und ehemals bebautes Grundstück handelt, ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter aufgrund der Planung auszugehen. Im Bauleitplanverfahren werden die obligatorischen Bauzeitenregelungen (Schutz von Brutzeiten etc.) berücksichtigt. Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts nach Anlage 1 BauGB entfallen.

Boden, Wasser, Altlasten

Das Plangebiet wurde im Bereich des ehemaligen Gebäudebestandes durch den Rückbau zwischenzeitlich entsiegelt. Der Großteil des Plangebietes besteht aus brachgefallenen parkähnlichen Freiflächen. Der Bereich der Zufahrt ist weitestgehend versiegelt.

Für das Plangebiet liegen eine Baugrunderkundung von 2020 und ein Entwässerungskonzept von 2023 vor. Im Plangebiet sind oberflächlich humose Mutterbodenschichten / Auffüllungen in Form von Sand-Kies- und Sand-Schluff-Gemischen mit unterschiedlichen organischen Anteilen vorhanden. Unterhalb der Deckschichten finden sich vor allem Feinsande in mindestens mitteldichter Lagerung, außerdem Beckenschluff und Geschiebemergel. Die Baugrunderkundung von 2020 legt den mittleren höchsten Grundwasserstand auf + 15,50 mNHN fest, daher ist eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser in den wasserdurchlässigen Sanden möglich.

Methanausgasungen durch die Erdbewegungen sind nicht zu befürchten. Methan entsteht während des Zersetzungsprozesses von organischen Materialien. Im Baufeld sind keine organischen Weichschichten erkundet worden, sodass eine Methanausgasung ausgeschlossen werden kann.

Die Schadstofferberhebung vom 26.11.2020 umfasst die Gebäude des ehemaligen Alten- und Pflegeheims, die mittlerweile rückgebaut wurden. Nach derzeitigem Kenntnisstand und laut Bodengutachten liegen keine Hinweise auf Altablagerungen oder sonstige Verunreinigungen des Untergrundes im Plangebiet vor.

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

2.3 Standorteignung nach Klimaschutzkriterien

Die Bürgerschaft hat am 25.06.2020 „49 kurzfristige Maßnahmen zum Klimaschutz in der Hansestadt Lübeck für das Jahr 2020“ beschlossen (VO/2019/07727-01). Gemäß Maßnahme „F01 - Einbeziehung von Klimaschutzkriterien in die Kategorisierung von Flächen im Rahmen von Bebauungsplanverfahren“ ist im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen für Wohn- und Gewerbeflächen die Inanspruchnahme des betreffenden Standortes unter Klimaschutzaspekten zu bewerten.

Die Bewertung erfolgt einheitlich nach sieben vorgegebenen Klimaschutzkriterien unter Verwendung einer fünfstufigen Bewertungsskala.

Sehr gute Standorteignung	Gute Standorteignung	Mittlere Standorteignung	Geringe Standorteignung	Keine Standorteignung
++	+	0	-	--

Die klimaschutzbezogene Bewertung der Eignung des Standortes an der Schönböckener Straße 55/ 55a für die beabsichtigte Entwicklung als Wohngebiet ist der nachstehenden Tabelle zu entnehmen:

Klimaschutzkriterium	Eignung	Erläuterung
Flächenrecycling / -aufwertung <i>Je geringer der Eingriff in ökologisch / landwirtschaftlich wertvolle Flächen, desto besser die Standorteignung</i>	++	Die Neuordnung des Gebietes der brachgefallenen Gemeinbedarfsfläche „Altersheim“ zugunsten von Wohnen entspricht dem Grundsatz gemäß § 1a BauGB durch Wiedernutzbarmachung von Flächen die zusätzliche Inanspruchnahme von Grund und Boden zu begrenzen.
Verkehrsvermeidende Lage <i>Je mehr Infrastruktur in der Nähe (z. B. Nahversorgung, Schule, Kita, Naherholung), desto besser die Standorteignung</i>	++	In einem Radius von circa einem Kilometer befinden sich mehrere Kita-Einrichtungen, eine Grund- und Gemeinschaftsschule sowie ein Gymnasium und kleinere Nahversorgungsstandorte. In ca. 1,2 km Entfernung befinden sich jeweils zentrale Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandelskonzept. Die Altstadt ist ca. 2,4 km entfernt.
Verkehrsreduzierende Lage <i>Je besser die Anbindung an den Umweltverbund (z. B. ÖPNV, Fuß- und Radwegenetz), desto besser die Standorteignung</i>	++	Die äußere Erschließung ist bereits über die Schönböckener Straße gegeben. Hier verkehrt die Buslinie 2 in regelmäßigem Takt. Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 2,1 km und der Autobahnanschluss in ca. 1,7 km Entfernung.
Gefährdung gegenüber Starkregen <i>Je geeigneter die Fläche für die Pufferung von Starkregenereignissen (insb. hinsichtlich Versickerung), desto besser die Standorteignung</i>	0	Das Kanalsystem ist überlastet. Eine zusätzliche Vorflut ist nicht vorhanden. Die Versickerung von Niederschlagswasser kann mittels Entwässerungskonzept im Gebiet gewährleistet werden.

<p>Stadtklimatische Verhältnisse <i>Je weniger bedeutsam die Fläche für das (lokale) Stadtklima, desto besser die Standorteignung</i></p>	+	<p>Die bioklimatische Situation im Siedlungsraum ist als günstig eingestuft. Es besteht eine mittlere Empfindlichkeit gegenüber nutzungsintensivierenden Eingriffen bei Beachtung klimaökologischer Aspekte. Baukörperstellung und Bauhöhen nehmen Rücksicht auf die Vorbedingungen.</p>
<p>Wärmeversorgungspotenziale <i>Je größer die Potenziale für den Einsatz erneuerbarer Energien (z. B. Wärmenetze, Geothermie), desto besser die Standorteignung</i></p>	+	<p>Der Vorhabenträger plant in Zusammenarbeit mit dem örtlichen Versorger den Anschluss des Plangebiets an das Fernwärmenetz. Das Netz wird perspektivisch mehr und mehr mit regenerativen Energiequellen gespeist werden.</p>
<p>Besitzverhältnisse <i>Je besser der Zugriff auf die Flächen durch die Stadt, desto besser die Standorteignung</i></p>	+	<p>Der überwiegende Teil des Gebiets ist im Besitz einer stadtnahen Stiftung und wird an eine Stiftung sowie städtische Wohnungsbaugesellschaft verpachtet werden. Ein untergeordneter Teil wurde aus städtischem Besitz an die städtische Wohnungsbaugesellschaft übertragen. Das Projekt wird federführend durch letztere umgesetzt und verwaltet werden.</p>

Fazit: Der Standort hat nach Klimaschutzkriterien eine gute bis sehr gute Standorteignung.

2.4 Denkmalschutz und UNESCO Welterbe

Innerhalb des Plangebiets sind keine Denkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 30.01.2015 vorhanden.

Das Plangebiet liegt außerhalb des UNESCO Welterbes und dessen Pufferzone. Die Streckensichten Nr. 20, 21 und 22 könnten potenziell betroffen sein. Es fand deshalb eine Abstimmung mit der zuständigen Dienststelle statt. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung hat die Abteilung Welterbe der Hansestadt der Planung ohne Einschränkungen zugestimmt.

2.5 Belange des vorbeugenden Immissionsschutzes

Auf das Plangebiet wirken Emissionen durch den Verkehr der angrenzenden Straßen ein. Im Wesentlichen wirken Lärmemissionen von der ca. 400 m entfernten Bundesautobahn A1 sowie der Schönböckener Straße und Beethovenstraße ein. Mit den durch die neuen Nutzungen erzeugten Mehrverkehren gehen geringe Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen in der Umgebung des Plangebiets einher. Weiterhin sind potenzielle Geräuschimmissionen der festgesetzten Flächen durch die Sammelstellplätze und -garagen zu beachten. Die zukünftige Situation wurde in einer schalltechnischen Untersuchung überprüft (siehe Punkt 5.5).

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die beiden ehemaligen Flurstücke 197 und 198 aus Flur 17 in der Gemarkung St. Lorenz wurden neu aufgeteilt. Die Flurstücke 962, 964 aus der Flur 17 in Gemarkung Str. Lorenz wurden von der Hansestadt Lübeck in das Stammkapital der Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH übertragen. Die Flurstücke 963, 965, 966 und 967 aus Flur 17 in der Gemarkung St. Lorenz befinden sich im Eigentum einer Lübecker Stiftung.

Zur Umsetzung des Projektes kooperiert die Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH mit einer weiteren Stiftung. Bei den Flurstücken 963 und 965 fungiert die Trave mbH als Erbpachtnehmerin, die weitere Stiftung ist Erbpachtnehmerin des Flurstücks 966. Für das Flurstück 967

sind beide gemeinschaftlich Erbpachtnehmerinnen gegenüber der Lübecker Stiftung.

2.7 Bisheriges Planungsrecht

Festsetzungen in rechtskräftigen Bebauungsplänen

Für den Plangeltungsbereich gilt bisher der Bebauungsplan 04.06.03 – Beethovenstraße – vom 30.03.1963. Er setzt für das Plangebiet eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ fest. Dabei sind die ehemaligen ein- bis zweigeschossigen Gebäudkörper für das Altenpflegeheim im Bestand festgeschrieben.

Sonstige Satzungen

Sonstige Satzungen bestehen für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht.

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 Verdichtungsraums 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)

Der Regionalplan für den Planungsraum II (2004, Teilaufstellung des Regionalplans für den Planungsraum III - Ost (Windenergie an Land), 2020) stellt das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplans als zentralen Siedlungsbereich des Oberzentrums Lübeck dar. Ziel der Raumordnung für die Siedlungsentwicklung in der Region Lübeck ist eine nachhaltige Siedlungsentwicklung mit Konzentration auf die zentralen Orte sowie die baulich zusammenhängenden Siedlungsbereiche des Oberzentrums. Die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. In der im Entwurf vorliegenden aktuellen Neuaufstellung des Regionalplans liegt das Plangebiet unverändert im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Oberzentrums Lübeck (Regionalplan für den Planungsraum III, Neuaufstellung, Entwurf 2023).

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 04.12.00 verfolgten Ziele stehen somit im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck stellt das Plangebiet in der derzeit geltenden Fassung als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit dem Zusatz „Altenheim“ dar. Der Bebauungsplan 04.12.00 mit dem Ziel der Nachnutzung mit Wohnungsbau ist nicht aus dem geltenden Flächennutzungsplan entwickelbar. Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss

des Planverfahrens daher im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 angepasst.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) führt für den Stadtteil St. Lorenz Nord u.a. folgende Handlungsempfehlungen auf:

- Entwicklung identitätsstiftender Treffpunkte für die Wohnorte des Stadtteils
- Gestaltung des öffentlichen Raums als Wohnumfeld sowie Ertüchtigung des Landschaftsraums und der Grünflächen
- Betreuungsangebote und Treffpunkte für Kinder- und Jugendliche
- Verbesserung öffentlicher Wegeverbindungen

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Bau von Geschosswohnungsbauten als freistehende Punkthäuser geschaffen werden. Darüber hinaus sind weitere Ziele eine qualitative Gestaltung der Freiflächen mit Kinderspielmöglichkeiten, eine Verbesserung der Wegestrukturen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen sowie ein Wohnraumangebot für unterschiedliche Zielgruppen. Der B-Plan steht somit im Einklang mit den Zielen des ISEK.

3.4 Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030

Für das Plangebiet trifft das Stadtentwicklungskonzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ aus dem Jahr 2014 keine Aussage.

3.5 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2020

Gemäß aktuellem Wohnungsmarktbericht 2022 (7. Ausgabe), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose vom Oktober 2020 fortschreibt, wird Lübeck bis 2040 um rund 6.500 Haushalte wachsen, sodass ein entsprechender Bedarf an zusätzlichen Wohnungen besteht. Dargelegt wird zudem, dass der Trend zur Singularisierung in Zukunft die Nachfrage nach kleineren Wohnungen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten verstärken wird.

Im Wohnungsmarktbericht 2022 wird das geplante B-Planverfahren 04.12.00 - Schönböckener Straße 55 - als Projekt in Bearbeitung (Kennnummer C021) geführt und mit einem Potenzial von 135 Wohneinheiten (WE), davon 42 im geförderten Wohnungsbau ausgewiesen. Laut Wohnungsmarktbericht sollen hier 135 WE in Geschosswohnungsbauten entstehen.

Das Bebauungsplangebiet wird mit den insgesamt geplanten 139 Wohneinheiten deutlich zur Deckung des bis 2040 prognostizierten Bedarfs von rund zusätzlichen 6.500 Wohneinheiten beitragen und stimmt mit den Zielen von Wohnungsmarktkonzept und Wohnungsmarktbericht überein. Nach aktuellem Planungsstand beabsichtigt die Trave mbH die Errichtung von mehr als 30 % der Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau.

3.6 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Die nächsten zentralen Versorgungsbereiche gemäß Einzelhandels- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck (2011) für das Plangebiet sind in jeweils ca. 1,2 km Entfernung das Stadtteilzentrum „Östliche Ziegelstraße“ sowie der

sonstige Sonderstandort „Westliche Ziegelstraße“ in St. Lorenz-Nord. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, entlang der Schönböckener Straße befinden sich solitäre Nahversorgungsstandorte (z.B. Bäckereien).

3.7 Gesamtlandschaftsplan (GLP) der Hansestadt Lübeck, Klimaanpassungskonzept

Das Plangebiet ist im Landschaftsplan als Siedlungsgebiet mit geringer Dichte dargestellt. Der Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck wird derzeit zum Thema „Klimawandel in Lübeck“ fortgeschrieben. Grundlage bildet das Klimaanpassungskonzept. In dessen Grundlagentypen liegt das Plangebiet in einem Gebiet mit Mischwasserkanalisation (Konfliktpotential bei Starkregen) und weist teilweise Böden mit hoher Versickerungsfähigkeiten auf (Nordrand des Plangebiets). In der Grundlagentypenkarte 3: Gesundheit und Erholung wird der Bereich als Gebiet mit sensiblen Nutzungen ausgewiesen, was auf die ehemalige Nutzung als Altenpflegeheim zurückzuführen ist. Gemäß Maßnahmenkarten zum Klimaanpassungskonzept ist in der angrenzenden Schönböckener Straße der Straßenraum wassersensibel zu gestalten. Das Klimaanpassungskonzept trifft keine weiteren Aussagen zum Plangebiet.

4 Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 04.12.00 – Schönböckener Straße 55 – und der dazugehörigen Berichtigung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines urbanen Wohnquartiers mit hoher Freiraumqualität auf einer innerstädtischen Brachfläche geschaffen werden.

Mit dem Bauleitplanverfahren werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Umnutzung einer innerstädtischen Brachfläche zugunsten eines Wohngebiets,
- Umsetzung des über eine städtebaulich-hochbauliche Mehrfachbeauftragung mit freiraumplanerischen Vertiefungsteil gefundenen und im weiteren Verlauf überarbeiteten städtebaulichen Konzepts,
- Realisierung von 14 Geschossbauten mit drei und vier Geschossen und einer Bruttogeschossfläche von ca. 14.000 m² (139 Wohn- und 6 Nutzungseinheiten),
- Differenzierung des Wohnraumangebots: frei finanzierter Mietwohnungsbau, mind. 30 % öffentlich geförderter Mietwohnungsbau,
- Integration besonderer Wohnangebote: z.B. Wohnprojekt für Autist:innen, ergänzende Gemeinschaftsräume für Quartiersbewohner:innen, Räume für kleinere Dienstleistungen,
- Barrierefreie Erreichbarkeit der Hälfte der Wohnungen
- Umsetzung eines verkehrsberuhigten und durchgrüntes Bebauungskonzeptes,
- Integration erforderlicher, sozialer Infrastruktur: Kleinkinderspielflächen auf den privaten Flächen, Spiel- und Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen,

Verkehrsberuhigtes Konzept: Parkpalette mit erweiterten Funktionen („Mobility Hub“ und Abstellräume in der „Scheune“) am Eingang des Quartiers, ergänzende dezentrale Nebengebäude für Fahrradstellplätze, Umsetzung von ergänzenden Mobilitätsangeboten

- Schaffung eines Angebots für eine vielseitige Freiraumgestaltung,
- Anbindung des neuen Wohngebiets an bestehende Wegeverbindungen,
- Sicherung und Integration erhaltenswerter Bäume sowie der bestehenden Eingrünung des Plangebietes (Gehölzstreifen) in das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept,
- Anpflanzung von entwicklungsfähigem Baumbestand zur Durchgrünung des Quartiers,
- Berücksichtigung ökologischer, klimaschützender, lärmschützender und entwässerungstechnischer Belange.

5 Inhalt der Planung

5.1 Ergebnis der Mehrfachbeauftragung

Der städtebauliche Entwurf wurde über ein städtebaulich-hochbauliches Mehrfachbeauftragsverfahren mit landschaftsplanerischem Vertiefungsteil gefunden. Eingeladen waren vier Architekturbüros jeweils in Kooperation mit einem Landschaftsplanungsbüro. Im März 2022 wurden die Beiträge gesichtet und der Siegerentwurf aufgrund der besonderen Qualität zur Realisierung empfohlen.

Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung wurde ein Planungskonzept ausgewählt, das vierzehn freistehende Punkthäuser vorschlägt. Sie bilden ein eigenständiges städtebauliches Ensemble und fügen sich in ihrer Höhenentwicklung mit Rücksicht auf die umgebenden städtebaulichen Strukturen ein. Die lockere Gruppierung polygonaler Punkthäuser im Landschaftsraum lässt unterschiedliche Perspektiven und Räume im Quartier entstehen. Zusätzlich nehmen die frei verteilten Häuser Fluchten aus der Umgebung auf und lassen eine Durchlässigkeit entstehen. Die Punkthäuser werden in ungleichen Anordnungen gruppiert, was zu unterschiedlich ausgestalteten Zwischenbereichen mit eigenständiger Raumwirkung und Landschaftsgestaltung führt. Die Integration in die Nachbarschaft erfolgt durch die freie Anordnung der Gebäude und die angrenzenden Grün- und Freiflächen.

Die Zufahrt des Plangebietes erfolgt ausschließlich als Stickerschließung über die Schönböckener Straße. Der ruhende Verkehr wird in einer Parkpalette mit erweiterten Funktionen („Mobility Hub“ und Abstellräume in der „Scheune“) am Eingang des Quartiers untergebracht. Das Mobilitätskonzept und gute ÖPNV-Anbindung ermöglichen einen reduzierten Stellplatzschlüssel. Es gilt zudem der Stellplatzschlüssel für Fahrräder, die in untergeordneten Nebengebäuden im Plangebiet verteilt und in der „Scheune“ nachgewiesen werden können, in Abhängigkeit von der Anzahl der Zimmer.

Es ist eine möglichst barrierearme Bebauung geplant, um auch die potenziell älteren Bewohner:innen der umliegenden Reihenhausbebauung aus den 1960er und 1970er Jahren anzusprechen. Ihnen wird durch das Bauprojekt die Möglichkeit gegeben, in eine altersgerechte Wohnung zu ziehen, ohne das angestammte Wohnquartier verlassen zu müssen. Zugleich soll ein nachbarschaftsorientiertes und generationsübergreifendes Wohnen umgesetzt werden.

Nach Abschluss des Verfahrens wurde der Entwurf in enger Abstimmung mit der städtischen Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH und der Hansestadt Lübeck überarbeitet und weiterentwickelt.

Im Rahmen der Überarbeitung wurden die verschiedenen Quartiersplätze ausdifferenziert und die Gebäudekörper leicht verschoben, um Abstandsbedarfen zur Bestandsbebauung besser gerecht zu werden. Im weiteren Prozess erfolgte auch die differenzierte Ausformulierung der klimaschützenden Belange (u.a. durch Erstellung und Umsetzung eines Energiekonzeptes mit Fernwärme und Photovoltaik, kompakte Baukörper ohne Unterkellerung, Energiestandard der Gebäude besser als gesetzlich vorgeschrieben). Unter Beachtung entwässerungstechnischer Belange (u.a. durch Erstellung eines Entwässerungskonzeptes mit Rückhalte- und Versickerungsmaßnahmen sowie durch wassersensible Straßen- und Wegegestaltung) wurde auch die Verortung der Nebengebäude zur Unterbringung von Fahrrädern, Kinderwagen, etc. und die Freianlagenplanung optimiert. Die Beachtung lärmschützender Belange sind in die Ausgestaltung der Parkpalette sowie die Grundrissgestaltung mit eingeflossen.

5.2 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet	ca.	18.105 qm
davon:		
Allgemeines Wohngebiet	ca.	17.938 qm
Straßenverkehrsfläche	ca.	167 qm

5.3 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA)

Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzung passt sich der durch Wohnnutzungen geprägten Umgebung an und gewährleistet, dass sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen.

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen, um die Flächen für den dringend benötigten Wohnungsbau vorzuhalten. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 bis 3 und § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher:innenverkehr ausgeht. Somit wird die Wohnnutzung von störenden Besucher:innenverkehren und damit zusammenhängenden Immissionen weitgehend geschützt.

Unzulässigkeit von Ferienwohnungen

Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO werden ausgeschlossen, da das Baugebiet nicht dem Ferienwohnen, sondern der Wohnnutzung dienen soll. Darüber hinaus stören Ferienwohnungen durch ständig wechselnde Gäste die Nachbarschaftsbildung und den nachbarschaftlichen Zusammenhalt. Der Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben trägt neben der Sicherung der Wohnruhe dazu bei, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch möglicherweise finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung verdrängt werden.

Barrierefreie Wohnbebauung

Gemäß § 50 der Landesbauordnung müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten die Wohnungen mindestens eines Geschosses oder in entsprechender Zahl in mehreren Geschossen barrierefrei erreichbar und für die Benutzung mit Rollstuhl geeignet sein.

Das städtebauliche Konzept sieht im Zentrum des Quartiers vier viergeschossige Wohngebäude mit Aufzug vor. Alle anderen Gebäude weisen eine Dreigeschossigkeit auf, um städtebaulich auf die Höhenentwicklung der Nachbarschaft zu reagieren. Die barrierefreien Wohnungen werden deshalb für das gesamte Quartier innerhalb der Baukörper mit Aufzuganlagen, nicht Gebäudeweise, nachgewiesen. In den Erdgeschossen der dreigeschossigen Gebäude werden 1/3 der Wohnungen barrierefrei im Sinne der bauordnungsrechtlichen Anforderungen ausgebildet, zudem sind alle übrigen erdgeschossigen Wohnungen barrierefrei erreichbar.

Berücksichtigung der 30 % Quote für den geförderten Wohnungsbau

Nach dem Beschluss der Bürgerschaft „Kurswechsel in der Wohnungspolitik“ (VO/2019/07446

beschlossen am 28.03.2019) ist ein Anteil des geförderten Wohnungsbaus von mindestens 30 % der Wohneinheiten umzusetzen. Die Vorhabenträgerin wird dies beachten und voraussichtlich mehr geförderte Wohneinheiten vorsehen.

Zur Umsetzung des Beschlusses der Bürgerschaft verpflichtet sich die Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH als städtische Gesellschaft in Selbstbindung. Die Bauherrin verpflichtet sich dabei gegenüber der Stadt, die Miet- und Zweckbindungen der sozialen Wohnraumförderung einzuhalten. Die Grundlage dabei ist die Bekanntmachung der Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) des Landes Schleswig-Holstein sowie die Bedingungen der Sozialen Wohnraumförderung Schleswig-Holstein (Stand April 2023) des 2. Förderwegs mit 35-jähriger Zweckbindung.

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung und Höhe baulicher Anlagen

Maß der baulichen Nutzung

Um das städtebauliche Konzept mit differenzierten Gebäudestellungen und -höhen planungsrechtlich zu sichern und die bauliche Dichte verträglich zu steuern, werden ergänzend zur Baukörperausweisung mittels Baugrenzen und der Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß baukörperbezogene Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse getroffen.

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl in Verbindung mit den Festsetzungen der Baugrenzen stellt sicher, dass eine aufgelockerte Bauweise mit ausreichenden Freiflächen generiert wird.

Für das WA ergibt sich rechnerisch eine GFZ von etwa 0,8. Die Orientierungswerte für GFZ-Obergrenzen nach § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete von 1,2 sind demnach im eingehalten.

Zahl der Vollgeschosse

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wird durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse die städtebaulich gewünschte höhenmäßige Abstufung der neuen Gebäude vorgegeben. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit beziehen sich auf Vollgeschosse i.S. der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO-SH).

Für die Baukörper entlang der Grundstücksgrenzen wurden max. III Vollgeschosse festgesetzt, um sich an die Umgebung anzupassen. Für die vier Baukörper im Inneren des Plangebiets sind bis zu IV Vollgeschosse zulässig.

Durch textliche Festsetzung wird sichergestellt, dass in dem Allgemeinen Wohngebiet keine Staffelgeschosse / Geschosse mit Aufenthaltsräumen bzw. mit zum Aufenthalt geeigneten und ungeeigneten Räumen, Dachterrassen und weitere Aufbauten oberhalb der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen entstehen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien und untergeordnete Bauteile, wie Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen. Diese können die Dachflächen in der Höhe um 2,0 m überschreiten, sofern das Stadtbild gewahrt bleibt und keine Verschattung der Bestandsgebäude erfolgt. Ziel ist eine homogene und somit harmonische Höhenentwicklung in der Siedlung zu erzeugen.

5.3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und abweichende Abstandsflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im allgemeinen Wohngebiet durch 14 Baufens-

ter für die einzelnen Geschosswohnungsbauten sowie je ein Baufenster für das Mehrzweckgebäude (Abstellräume, Mobilitätsangebote) und die Parkpalette festgesetzt. Die städtebauliche Zuordnung der Baukörper entspricht dem angepassten Siegerentwurf der Mehrfachbeauftragung. Um das städtebauliche Bild, wie ausgewählt, zu erhalten, orientieren sich die Baufelder an der Gebäudestellung des Siegerentwurfs, der ausreichend Freiflächen zur Nachbarbebauung und zwischen den Baukörpern sicherstellt.

Weil die Hochbauten aus Gründen der Ressourcenschonung und mit Hinblick auf kostensparendes Bauen ohne Kellergeschosse errichtet werden, müssen die Hausanschlüsse für die Medien und die Zählerstände oberirdisch angelegt werden. Diese sollen je Wohngebäude in einem entsprechenden von außen zugänglichen Eingangsportal eingerichtet werden. Um dies zu ermöglichen wird textlich festgesetzt, dass ein vorgelagertes Eingangsportal das durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster überschreiten darf, sofern dieses nicht mehr als 5,0 m breit und 2,5 m tief ist.

Terrassen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen der Wohngebäude bis zu einer Tiefe von max. 3,5 m und Balkone bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m überschreiten. Dabei ist darauf zu achten, dass die Entwässerungsbelange (Lage der Mulden, Rigolen, Versickerungsbecken) gemäß Nebenzeichnung 2 nicht beeinträchtigt werden.

Abweichende Abstandsflächen

Um den verfügbaren Freiraum zwischen den Wohngebäuden großzügiger zu gestalten, wurde der Abstand zwischen der Parkpalette und den südlich angrenzenden Wohngebäuden minimiert. Die Parkpalette wird teilweise eingegraben errichtet und erreicht einschließlich Brüstungsgeländer eine Höhe von nur etwa 1,8 m über Gelände und löst somit keine eigenen Abstandsflächen aus. Um die überbaubaren Grundstücksflächen des mit B 1 gekennzeichneten Gebäudes bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse ausnutzen zu können, muss die bauordnungsrechtliche erforderliche Abstandstiefe von 0,4 H reduziert werden. Deshalb wird für den mit B 1 gekennzeichneten Baukörper auf der Nordseite eine erforderliche Tiefe der Abstandsflächen von 0,25 H festgesetzt. Eine Beeinträchtigung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist aufgrund des begrenzten Bereichs und der Nordausrichtung nicht zu erwarten. Die hier geplanten Wohneinheiten verfügen über zusätzliche Fensterorientierungen nach der West- bzw. Ostseite, so dass gesunde Wohnverhältnisse gegeben sind.

Bauweise

Auf die Festsetzung einer Bauweise wird verzichtet, da die Anordnung der Baukörper im allgemeinen Wohngebiet durch die baukörperbezogene Festsetzung der Baugrenzen geregelt wird. Hiermit ist die Bauweise mittelbar festgelegt.

5.3.4 Nebenanlagen

In dem allgemeinen Wohngebiet sind (Fahrrad-)Abstellanlagen und Unterflurbehälter für Abfallentsorgung ausschließlich in den dafür vorgesehenen Flächen, die mit „N“ bzw. „A“ gekennzeichnet sind, zulässig. Bei den Wohngebäuden wird auf eine Unterkellerung verzichtet, weshalb diese Flächen je einem Baufeld zugeordnet sind. Davon ausgenommen sind Fahrradbügel und sonstige bauliche und technische Anlagen mit einer Höhe von maximal 1,2 m sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Die Netzstation an der Zufahrt innerhalb des Gebiets, in der Nähe der offenen Stellplätze, ist in der vorgesehenen Fläche zulässig.

Um den gewünschten Charakter eines Wohngebiets mit großzügigen Grünflächen sicherzustellen, einer übermäßigen Versiegelung durch Nebenanlagen vorzubeugen, die notwendigen Flächen der Regenwasserrückhaltung flächig zu erhalten und ausreichend Abstand zur an-

grenzenden Bebauung im Süden einzuhalten, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der zuvor beschriebenen und durch Planeintrag festgesetzten Nebenanlagen keine weiteren Nebenanlagen wie Geräteschuppen, Gartenhäuser oder vergleichbare Nebenanlagen zulässig.

5.3.5 Festsetzung der Höhenlage

Zur Sicherung des Anschlusses des Plangebietes an die öffentliche Erschließung werden die Bestandshöhen an der Grundstücksgrenze zur Schönböckener Straße zur Information aufgenommen.

5.4 Erschließung

5.4.1 Verkehrliche Erschließung

Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen erfolgt ausschließlich von der Schönböckener Straße. Die Verkehrserzeugung durch das neue Quartier wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung geprüft. Die verkehrlichen Auswirkungen der Umnutzung des Plangebiets werden als gering eingeschätzt. Diese können problemlos in das bestehende Straßenverkehrssystem eingebunden werden.

Innere Erschließung

Das Wohnquartier in zweiter Reihe soll sich in die Wohnumgebung einfügen und ist deshalb weitestgehend von Verkehr freizuhalten. Die Stellplätze für Kfz befinden sich im Zufahrtsbereich und zu Beginn des Areals in der Parkpalette sowie untergeordnet im Bereich der kleingewerblichen Nutzungen.

Fuß- und Radwegenetz

Es sind Verbindungen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen vorgesehen, die kurze Wege im Quartier und die Erschließung der Baukörper und der dazugehörigen Nebenanlagen gewährleisten. Um die Möglichkeit einer optimierten Durchlässigkeit in Richtung Süden aus dem Quartier für Fußgänger:innen für die Zukunft offen zu halten, wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Bebauungsplan gesichert. Die Wege- und Belagsflächen im Quartier werden überwiegend barrierefrei gestaltet. Die Feuerwehrfahrflächen sind aus Gründen eines geringeren Versiegelungsgrads in Teilbereichen mit Rasenfugenpflaster ausgeführt. Zu den Eingängen der Wohngebäude ist ein barrierefreier Zugang gewährleistet.

Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die Anbindung des Quartiers an den ÖPNV über die Buslinie 2 auf der Schönböckener Straße entspricht den Mindesterschließungsvorgaben des 4. Regionalen Nahverkehrsplans (RNVP).

Feuerwehr

Die Feuerwehrezufahrt erfolgt über die Schönböckener Straße. Die Feuerwehraufstellflächen werden im städtebaulichen Konzept, der Grünanlagenplanung und dem Entwässerungskonzept beachtet und können auf den privaten Flächen sichergestellt werden.

Alternative Mobilitätsangebote

Alternative Mobilitätsangebote fördern die Veränderung eines Verkehrsverhaltens im Sinne einer nachhaltigen, MIV-reduzierten, umwelt- und sozialverträglichen Mobilität. Am Standort sollen daher zwei Car-Sharing-Stellplätze in der Parkpalette entstehen.

Aufgrund der steigenden Zahl an Elektrofahrzeugen wird mit einer erhöhten Nachfrage an La-

demöglichkeiten gerechnet. Für die Bewohner:innen und Besucher:innen des Quartiers werden mindestens 2 Ladeplätze, voraussichtlich im Zufahrtbereich des Grundstücks, eingerichtet. Gemäß GEIG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) ist für einen potenziellen Ausbau der E-Mobilität jeder (private) Stellplatz mit der entsprechenden Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten.

Zusätzlich werden im Kopfbau der Parkpalette („Scheune“) E-Ladeplätze für Lastenfahrräder vorgesehen.

5.4.2 Stellplätze und Fahrradstellplätze

Stellplätze und Garagen

Eine der kurzfristigen Maßnahmen zum Klimaschutz aufgrund des Klimanotstandes ist die Bevorzugung schadstoffarmer Mobilität in der Bebauungsplanung. Das Mobilitätskonzept von November 2022 zeigt, dass das Parkraumangebot bezüglich des Geschosswohnungsbaus im Umfeld vornehmlich in Form von kostenlosem Straßenparken im öffentlichen Straßenraum vorzufinden ist. Für die Bewohner:innen des neuen Quartiers werden Stellplatzflächen innerhalb des Plangebiets vorgesehen.

Bei Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzepts für das neue Wohngebiet sind 84 Stellplätze umzusetzen. Das Plangebiet erhält im Zufahrtbereich etwa 10 offene Stellplätze für Besucher:innen, 3 Stellplätze für mögliche Kleingewerbe im zentralen Bereich sowie 71 Stellplätze in der Gemeinschaftsgarage auf zwei Ebenen, wobei die untere Ebene um mehr als ein halbes Geschoss unterhalb der Geländeoberkante liegt. Die Erschließung der Anlage erfolgt durch den Kopfbau („Scheune“). Im unteren Bereich der Parkpalette sind 2 Stellplätze für Car-Sharing vorgesehen.

Das entspricht einem Stellplatzschlüssel für das allgemeine Wohngebiet pro Wohneinheit von 0,5 Stellplätzen und zusätzlich 0,1 Besucher:innenstellplätzen. Ermöglicht wird dieser Schlüssel durch die Berücksichtigung des ökonomischen Status der Haushalte (mind. 30 % geförderter Wohnungsbau), die Nähe zum ÖPNV, die gute fußläufige und fahrradfreundliche Anbindung des Quartiers und die Ergänzung spezifischer Mobilitätsangebote im Gebiet. Dazu gehören u.a. 2 Car-Sharing-Stellplätze, eine Fahrradreparaturstation, Stellplätze für Lastenfahrräder.

In dem allgemeinen Wohngebiet sind offene Stellplätze nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig, um das Ziel eines grünen Wohnquartiers mit hoher Aufenthaltsqualität zu erreichen.

Fahrradstellplätze

Das Mobilitätskonzept von November 2022 errechnet eine Kapazität von ca. 418 dezentralen Fahrradparkplätzen, davon 15 Stellplätze für Lastenfahrräder, die in den dezentralen Nebenanlagen und dem Kopfbau („Scheune“) der Parkpalette untergebracht werden können. Das entspricht einem Stellplatzschlüssel von ca. 1,44 einschließlich Besucher:innenstellplätzen.

Die Fahrradstellplätze befinden sich dezentral vor den Eingängen und in Nebengebäuden, die den Wohngebäuden zugeordnet sind. Ergänzend sind weitere Fahrradstellplätze auch für Lastenfahrräder und E-Bikes / Pedelecs zentral im Kopfbau der Parkpalette verortet. Es sind Verbindungen für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen vorgesehen, die kurze Wege im Quartier und die Erschließung der Baukörper und der dazugehörigen Nebenanlagen gewährleisten.

5.4.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Die mit Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten zu belasteten Flächen sichern eine Zugänglichkeit und Versorgung des Plangebiets. Das Geh- und Fahrrecht (GF1) zugunsten der Allgemeinheit

und der Entsorgungsträger stellt die Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge, die Wendemöglichkeit um den Quartiersplatz und die Erreichbarkeit der Gemeinschaftsgarage sicher. Das Geh- und Fahrrecht (GF2) sichert der Eigentümerin der im Westen innenliegenden Flurstücke 962 und 964 die Zugänglichkeit zu. Die mit „G_{allg}“ bezeichnete Fläche sichert eine Durchgängigkeit für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen und die Anbindung des neuen Quartiers an die Nachbarschaft.

5.4.4 Ver- und Entsorgung

Energie- und Trinkwasserversorgung und Telekommunikation

Die Trinkwasser- und Energieversorgung für das neue Quartier sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger. Anschlussleitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikation des geplanten Wohngebiets sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Schönböckener Straße vorhanden. Zusätzlich wird eine Netzstation an der Zufahrt innerhalb des Gebiets, in der Nähe der offenen Stellplätze, vorgesehen.

Schmutzwasserentsorgung

Das im B-Plan-Gebiet anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Schönböckener Straße eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser darf vollständig, über den bereits auf dem Grundstück vorhandenen Mischwasser-Kanalanschluss im Trennsystem, eingeleitet werden. Die Rückstauenebene ist mit +17,46 m NHN entsprechend der Entwässerungssatzung der Hansestadt Lübeck definiert. Zum Schutz gegen Rückstau aus dem städtischen Entwässerungskanalnetz sollen alle Erdgeschosse der Gebäude auf min. 17,46 m NHN errichtet werden und sind nicht unterkellert. Die anfallende Gesamtabflussmenge Schmutzwasser der geplanten Neubauten ergibt 14 l/s. Das anfallende Schmutzwasser kann über das Gelände zu dem vorhandenen Übergabeschacht an der Grundstücksgrenze geführt und an das vorliegende Mischwassersiel DN 250 (Abflussvermögen bei Füllgrad 0,7 = 42,80 l/s) angeschlossen werden.

Niederschlagswasser

Gemäß der Vorgabe der Entsorgungsbetriebe Lübeck wird eine Einleitung von Regenwasser aufgrund der Überlastung der vorhandenen Mischwasser-Vorflut aus dem Plangebiet untersagt. Die Regenentwässerung der Dach- und Grundstücksflächen muss daher vollständig über dezentrale Rückhalte- und Versickerungsanlagen erfolgen. Die Voraussetzungen hierfür sind gegeben. Gemäß Bodengutachten von Oktober 2020 wird der mittlere höchste Grundwasserstand auf +15,50 m NHN festgelegt. Das Entwässerungsgutachten von Juli 2023 kommt zu dem Ergebnis, dass eine oberflächennahe Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser in den gewachsenen wasserdurchlässigen Sanden möglich ist.

Aufgrund des geringen Abstands der Versickerungsanlagen zum mittleren höchsten Grundwasserstand können für die Regenentwässerung keine unterirdisch verlegten Rohrleitungen eingesetzt werden. Für die Umsetzung der oberflächennahen Versickerung kommen deshalb zwei Versickerungsmaßnahmen zum Einsatz: Mulden- und Mulden-/Rigolenversickerung.

Die Muldenversickerung ist eine dezentrale Versickerungsmaßnahme mit kurzzeitiger oberirdischer Speicherung des Regenwassers in dauerhaft begrüntem, beliebig geformten Mulden. Der Anschluss der Flächen erfolgt entweder punktförmig über Rinnen und Formsteine oder linienförmig über Tiefborde und Bankette. Die Mulden weisen in der Regel eine Tiefe von max. 25 cm auf. Die Böschungen sind in einem Verhältnis von max. 1:2 herzustellen und die Dicke

der Oberbodenschicht beträgt min. 30 cm und sollte eine Durchlässigkeit von $k=1,0 \times 10^{-5}$ aufweisen. Zur Gestaltung und Verbesserung der Bodenfunktionen können die Mulden mit krautigen Pflanzen (Stauden/ Gräsern) und auch mit Gehölzen oder Bäumen bepflanzt oder als Rasenmulden ausgebildet werden.

In gebäudenahen Bereichen und dort wo die Platzverhältnisse keine reine Muldenversickerung zulassen, kommen Mulden-/Rigolenversickerungen zum Einsatz. Hier werden unterhalb der Versickerungsmulden Füllkörperrigolen platziert. Bedingt durch den erforderlichen Abstand von 1,0 m von der Rigolenunterkante zum mittleren höchsten Grundwasserstand können nur Halbböcke mit einer Aufbauhöhe von 35 cm verwendet werden. Durch den Einsatz der Füllkörperrigolen unterhalb der Mulden wird das anfallende Regenwasser schneller aus der Mulde abgeleitet. Das Regenwasser sammelt sich im unterirdischen Hohlraumvolumen und wird von dort zeitverzögert dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Im Zuge des Entwässerungsgutachtens wurde für die Berechnung des Überflutungsnachweises das 100-jährige Regenereignis mit einer Bemessungsregenspende von 586,8 l/s*ha (KOSTRA DWD 2020) angesetzt. Der Überflutungsnachweis nach Formel 20 der DIN 1986-100 wurde ergänzend zentral für alle Flächen geführt. Hieraus resultierend ist auf dem gesamten Grundstück eine Regenwassermenge von 254,40 m³ zurückzuhalten. Über die geplanten Mulden und schadlos überflutbaren Grundstücksflächen wird ein zur Verfügung stehendes Überflutungsvolumen von 302,4 m³ errichtet. Die Anforderungen werden somit vollumfänglich auf eigenem Grund umgesetzt.

Eine Überprüfung ob Maßnahmen für eine Regenwasserbehandlung erforderlich sind, fand gemäß Merkblatt DWA M153 statt. Durch die Versickerung des anfallenden Regenwassers über die belebte Bodenzone der Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen findet eine Reinigung des Regenwassers statt. Eine Regenwasserbehandlung ist in der Regel nur erforderlich, wenn ein Großteil, der der Versickerungsanlage zugeordneten Flächen vollversiegelt ist. Die Regenwasserbehandlung erfolgt hier über die belebte Bodenzone mit einer Stärke von min. 20-30 cm.

Die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen hängt maßgeblich von der Bodenbeschaffenheit ab, die im Bodengutachten 2020 und in den weiterführenden Untersuchungen (März 2023) in Form von Kleinbohrungen untersucht wurden. Ein Bodenaustausch im Bereich der Versickerungsanlagen (Mulden, Rigolen) ist bei schlechten Bodenverhältnissen vorgesehen.

Sämtliche Wohngebäude erhalten extensiv begrünte Flachdächer mit einer Aufbauhöhe von mindestens 12 cm. Das anfallende Regenwasser auf diesen Flächen wird über Attika-Flachdachabläufe nach Außen abgeleitet und über außenliegende Regenfallrohre und offene Regenwasserrinnen zu den Versickerungsanlagen geführt. Die Dächer der geplanten Nebenanlagen werden ebenfalls als extensiv begrünte Flachdächer mit mindestens 6 cm Substratstärke ausgestattet.

Durch die aufgelockerte Bebauung und das Konzept der Rückhaltung und Versickerungsanlagen wird die Beseitigung des gesamten Oberflächenwassers innerhalb des Plangebiets sichergestellt.

Löschwasserversorgung

Unter Einbezug des DVGW Arbeitsblattes W 405 wird ein Löschwasserbedarf für das geplante Baugebiet (drei- bis viergeschossige Bebauung) von 93 m³/h über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden als ausreichend erachtet. Dies stellt den Grundschutz in einem Bebauungsgebiet dar, der durch die Gemeinde (hier die Hansestadt Lübeck) als Löschwasserversorgung vorzuhalten ist.

Spätere vom Bebauungsplan abweichende Bebauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz von Bauherr:innen nachzuweisen ist. Im Plangebiet ist ein zusätzlicher Hydrant vorgesehen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Entsorgungsbetriebe der Hansestadt Lübeck. Zur Umsetzung eines verkehrsarmen Wohnquartiers wird eine Abfallsammelanlage für die Bewohner:innen als Unterflurmüllsystem im Einfahrtsbereich neben dem Kopfbau („Scheune“) errichtet. Die Flächen sind als Nebenanlage „A“ mit der Zweckbestimmung Abfallentsorgung in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Andienung durch die Entsorgungsbetriebe auf privater Fläche wird durch die Festsetzung des GF1 (siehe Punkt 5.4.3) sichergestellt. Die Fahrwege und Schlepplinien für die Müllentsorgung im Einfahrtsbereich und die Platzumfahrung auf dem Grundstück sind entsprechend ausreichend bemessen.

5.5 Immissionsschutz

5.5.1 Lärmimmissionen

Vorbemerkungen

Die schalltechnische Beurteilung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens erfolgt auf der Grundlage der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005, Beiblatt 1. Als Zielwerte für die städtebauliche Planung werden darin folgende schalltechnische Orientierungswerte angegeben:

- für Allgemeine Wohngebieten (WA): 55 dB(A) tags und 45/40 dB(A) nachts

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm gelten. Der höhere ist auf Verkehrsgeräuscheinwirkungen anzuwenden.

Für den Bebauungsplan liegt eine Schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm hinsichtlich der Schallimmissionen auf die Wohngebäude vor. Die Berechnungen erfolgten gemäß RLS-19 (Verkehrslärm) und TA Lärm (Gewerbelärm). Die Berechnungsergebnisse werden flächig als Rasterlärmkarten sowie stockwerksweise als Fassadenpegel an exemplarischen Immissionsorten der geplanten und bestehenden Bebauung dargestellt. Für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen werden die schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV, für die Beurteilung der Gewerbelärmimmissionen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen.

5.5.2 Verkehrslärm

Die Verkehrslärmimmissionen werden im Wesentlichen von der etwa 400 m entfernten Bundesautobahn A1 sowie der Schönböckener Straße und der Beethovenstraße verursacht. Die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 60/55 dB(A) tags/nachts ergeben sich an den Nordfassaden der nördlichen Gebäudereihe. An den seitlichen Fassaden der nördlichen Gebäudereihe werden Pegelwerte bis zu 59/53 dB(A) tags/nachts erreicht. Für die weiter südlich gelegenen Gebäude ergeben sich geringere Lärmimmissionen. In der südlichen Gebäudereihe betragen die Beurteilungspegel an den Nordfassaden maximal 58/53 dB(A) tags/nachts, an den seitlichen Fassaden maximal 56/50 dB(A) tags/nachts.

Die schalltechnischen Orientierungswerte von 55/45 dB(A) können im Plangebiet überwiegend nicht eingehalten werden. Lediglich für die südliche Gebäudereihe bleiben die Tagpegel überwiegend, die Nachtpegel teilweise unterhalb der genannten Orientierungswerte.

In städtischen Bereichen können die (höheren) Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von

59/49 dB(A) tags/nachts als zusätzliche Orientierung dienen. Der Immissionsgrenzwert tags von 59 dB(A) kann überwiegend eingehalten werden. Nur an den Nordfassaden der nördlichen Gebäudereihe wird er in den oberen Geschossen um 1 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert nachts von 49 dB(A) kann nur an den lärmabgewandten Fassaden, in den südlichen Gebäudereihen überwiegend auch an den seitlichen Fassaden eingehalten werden.

Die höchsten Pegelwerte (an den Nordfassaden der nördlichen Gebäudereihe) betragen 60/55 dB(A) tags/nachts. Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die in der Rechtsprechung bei 70/60 dB(A) tags/nachts angenommen wird, wird im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten.

Die Außenwohnbereiche sind ausnahmslos an den seitlich oder rückwärtig zur Schönböckener Straße orientierten Fassaden angeordnet. Die Beurteilungspegel tags erreichen maximal 59 dB(A) (am Haus 03). Für die Außenwohnbereiche an den übrigen Gebäuden ergeben sich geringere Beurteilungspegel – die Beurteilungspegel liegen überwiegend unterhalb von 55 dB(A). Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind daher nicht notwendig.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Grenz- und Orientierungswerte für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind Maßnahmen zum Schallschutz für die betroffenen Flächen erforderlich. Zur Gewährleistung eines hinreichenden Lärmschutzes für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen sieht der Bebauungsplan Festsetzungen zum baulichen und technischen Schallschutz vor.

Da im Plangebiet kein aktiver Lärmschutz möglich ist bzw. in Abwägung mit städtebaulichen Belangen nicht in Betracht kommt, kommt die sogenannte architektonische Selbsthilfe zum Tragen, die die Ausrichtung der Gebäude und/oder die Vorgabe von Grundrissgestaltungen der Wohnungen (z. B. Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 zur lärmabgewandten Seite) beinhaltet. Gesunde Wohnverhältnisse können durch Grundrissorganisation erreicht werden, indem alle Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 sowie mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche ausschließlich lärmabgewandt angeordnet werden.

An den entsprechenden Gebäudeseiten, z.B. der Gebäude südlich der Parkpalette, steht jedoch nicht genügend Fassadenfläche zur Verfügung. Es wird festgesetzt, dass bei Wohnungen mit einem oder zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mindestens einer dieser Räume jeweils mindestens ein offenbares Fenster an einer lärmabgewandten Außenwand aufweisen muss, bei Wohnungen mit mehr als zwei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen betrifft dies mindestens zwei dieser Räume.

Für Aufenthaltsräume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, ist der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 anzuwenden. Für alle anderen Aufenthaltsräume gilt der maßgebliche Außenlärmpegel für den Tag gemäß Nebenzeichnung 1. Zum Schutz vor Lärm müssen Wohnungen, bei denen der maßgebliche Außenlärmpegel für die Nacht gemäß Nebenzeichnung 1 an einer oder mehreren Außenwänden 58 dB(A) überschreitet, eine ausreichende Anzahl von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 mit offenbaren Fenstern zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen. Lärmabgewandt sind dabei alle Außenwände mit einer niedrigeren Lärmbelastung als 58 dB(A).

Dies kann aufgrund des städtebaulichen Konzepts, z. B. bei Wohnungen in den Gebäuden südlich der Parkpalette, nicht umgesetzt werden, weshalb Ausnahmen zugelassen werden können. Bei allen Aufenthaltsräumen, die keine offenbaren Fenster zu lärmabgewandten Gebäudeseiten aufweisen, ist der notwendige hygienische Luftwechsel über schallgedämmte Lüftungsanlagen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Da die Gebäude mit einem sehr hohen energetischen Standard und kontrollierter Wohnungs-
lüftung errichtet werden, sind keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen erforderlich, um ge-
sunde Wohnverhältnisse zu erreichen.

5.5.3 Gewerbelärm

Das Plangebiet wird über eine Privatstraße erschlossen, daher sind die verursachten Lärmim-
missionen an der benachbarten Bestandsbebauung als Gewerbelärm zu betrachten. Der
Lärm, der durch die Parkpalette sowie Fahrwege und Stellplätze durch die Neuplanung auf
privatem Grund entsteht, wurde gemäß TA Lärm berechnet. Bei der Betrachtung des verur-
sachten Parklärms durch die zugelassene Wohnnutzung ist nur der Mittelungspegel, nicht der
Spitzenpegel relevant. Kritisch bezüglich der zulässigen Richtwerte ist nur der Nachtzeitraum
(22-6 Uhr). Da in der oberen Ebene der Parkpalette ausnahmslos Stellplätze der Wohnungen
vorgesehen werden, die Nutzung der Stellplätze im Zufahrtsbereich während der Nacht eben-
falls nur für Bewohner:innen zulässig ist und eine Nachtnutzung der Stellplätze am Wende-
hammer nicht vorgesehen ist, ist keine Berechnung und Beurteilung von Spitzenpegeln not-
wendig.

Am Tage werden an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel bis zu 53 dB(A), an der be-
nachbarten Bestandsbebauung bis zu 50 dB(A) erreicht. Der zulässige Immissionsrichtwert
von 55 dB(A) wird eingehalten. In der Nacht betragen die Beurteilungspegel an der geplanten
Bebauung bis zu 45 dB(A), an der Bestandsbebauung bis zu 41 dB(A). Der zulässige Immis-
sionsrichtwert von 40 dB(A) an der geplanten Bebauung wird um bis zu 5 dB(A) überschritten.
An der Bestandsbebauung gibt sich an einem Gebäude im Obergeschoss eine geringe Über-
schreitung von 1 dB(A), die gemäß Lärmtechnischer Untersuchung als vertretbar angesehen
wird, da die betroffene Gebäudeseite erheblich höheren Verkehrsimmissionen (um mehr als
10 dB(A)) aufgrund der Schönböckener Straße ausgesetzt ist.

Im Bereich der geplanten Bebauung wurden die höchsten Richtwert-Überschreitungen nachts
an der Nordfassade von Haus 10 festgestellt. Die an dieser Fassade orientierten Schlafräume
verfügen über Fenster an der seitlichen Gebäudefassade, an der der Immissionsrichtwert ein-
gehalten wird. Auch für den Schlafräum an der Nordfassade von Haus 01 ist ein Fenster an
der seitlichen Gebäudeseite vorhanden. Somit verbleiben nur im Haus 11 zwei Schlafräume
je Geschoss mit Fenstern ausschließlich an der Fassade mit Überschreitung des Immissions-
richtwertes. Diese Überschreitungen sind aufgrund der moderaten Höhe von 1 bis 2 dB(A) und
des aufgrund des Verkehrslärms ohnehin vorgesehenen baulichen Schallschutzes (ein-
schließlich schalldämmter Lüftungseinrichtungen) vertretbar.

Vorausgesetzt wird, dass die schalldichte Brüstung der Parkpalette mit einer Höhe von 0,8 m
realisiert wird. Die Brüstung ist auch aufgrund des Blendschutzes sinnvoll.

5.6 Grün, Natur und Landschaft

Zur Schaffung bzw. Verbesserung von Naherholungsmöglichkeiten ist die Anlage eines Fuß-
wegenetzes im Plangebiet vorgesehen.

5.6.1 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Erhaltungsgebote

Das vorliegende Baum- und Strauchgutachten (Verkehrssicherungsgutachten) kommt zu dem
Ergebnis, dass weite Teile des Baumbestands überaltert und ohne mittelfristige Erhaltungs-
perspektive sind. Teile des Baumbestands mussten bereits im Zuge von Verkehrssicherungs-
maßnahmen entfernt werden. Lediglich eine Rotbuche und ein Spitzahorn im südwestlichen

Teil des Plangebiets werden als standortprägend und erhaltenswürdig eingestuft und deshalb zum Erhalt festgesetzt. Gleiches gilt für die Birken, die im Zufahrtsbereich des Plangebiets liegen. Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichartiger Ersatz gemäß der Pflanzliste (a) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen.

Die Hecken, die sich in den Randbereichen im Süden, Osten und Westen des Plangebiets befinden, wurden detailliert aufgenommen. Diese sollen aus Gründen der Abgrenzung und des Sichtschutzes erhalten und durch ergänzende Pflanzungen verjüngt werden um damit den Erhalt sicherzustellen. Ausgenommen hiervon ist der Fichtenstreifen im Bereich der erhaltenswerten Rotbuche, da der Schädlingsbefall eine Langlebigkeit verhindert. Um eine Eingrünung des Gebietes und die Wahrung des Abstands zur Bestandsbebauung der Nachbarschaft zu gewährleisten, sind an dieser Stelle gleichwertige Neupflanzungen vorzusehen.

Pflanzgebote

Mit dem Ziel das gesamte Regenwasser im Gebiet zurückzuhalten und zu versickern, dient die Fläche nördlich der Parkpalette als Mulde der temporären Regenrückhaltung. An dieser Stelle gilt es, den Randbereich des Gebiets durch Pflanzenarten zu begrünen, die diesen Anforderungen standhalten können. Es sind deshalb für die in der Planzeichnung mit (d) gekennzeichnete Fläche ausschließlich standortgerechte, heimische Arten unter Berücksichtigung der Entwässerungsanlagen vorzusehen.

Der Bebauungsplan sieht vor, dass innerhalb des Geltungsbereichs auf den Quartiersplätzen 6 großkronige, standortgerechte Bäume der 1. Ordnung (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (a) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Auf den übrigen Flächen sind mind. 25 standortgerechte Bäume der 2. und 3. Ordnung (Artenauswahl und Pflanzqualität siehe Pflanzliste (b) und (c) im Anhang) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen sind. Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Anpflanzbindung festsetzt, ist innerhalb von 2 Jahren gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Diese Festlegungen dienen der Sicherung der grünordnerischen Qualitäten und der Sicherung einer zeitnahen Nachpflanzung bei möglichen Verlusten von Gehölzen.

Pflanzliste

(a) Artenauswahl Baumpflanzungen 1. Ordnung (Endhöhen 20-40 m):		
Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	HST, STU min. 18/20 cm, 3xv., m. Db.
(b) Artenauswahl Baumpflanzungen 2. Ordnung (Endhöhen 12 m / 15-20 m):		
Artnamen	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Holz-Birne	<i>Pyrus communis</i>	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Windbirne	<i>Pyrus pyraister</i>	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	HST, STU min. 12/14 cm, 3xv., m. Db.
(c) Artenauswahl Baumpflanzungen 3. Ordnung (Endhöhen 7-12 m / 15 m):		

Artname	Wissenschaftlicher Name	Pflanzgröße
Eingrifflicher-Weißdorn	Crataegus monogyna 'Strikta'	HST, STU min. 10/12 cm, 3xv., m. Db.
Wildapfel / Holzapfel	Malus silvestris	HST, STU min. 10/12 cm, 3xv., m. Db.
Traubenkirsche	Prunus padus	HST, STU min. 10/14 cm, 3xv., m. Db.

Die Bäume sind in offenen mindestens 12 m² großen Baumscheiben mit einem durchwurzelbaren Substratvolumen von mindestens 18 m³ im Plangebiet zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Diese Festsetzungen dienen der Sicherung und langfristigen Entwicklung der Bäume. Für die Begrünungsmaßnahmen wird die Verwendung von standortgerechten Gehölzen (gemäß Pflanzlisten) festgesetzt. Diese Arten bieten im besonderen Maße der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume, gewährleisten über die Sicherung der Nahrungskette die Bestandsvielfalt (Biodiversität) und sichern eine klimagerechte Entwicklung des neuen Wohnquartiers.

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

Dachbegrünung

Zur Durchgrünung des Plangebiets und zur Verbesserung der klimatischen Situation wird im allgemeinen Wohngebiet eine Dachbegrünung von Wohngebäuden mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad festgesetzt. Dabei ist ein mindestens 12 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau zu verwenden und die Dachbegrünung fachgerecht auszustatten, mit standortgerechten heimischen Arten (50 % Gräser, 50 % Kräuter) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Das anfallende Regenwasser auf diesen Flächen wird über Attika-Flachdachabläufe nach Außen abgeleitet und über außenliegende Regenfallrohre und offene Regenwasserrinnen zu den Versickerungsanlagen geführt. Gebäude mit einer größeren Dachneigung, wie die „Scheune“, sind davon ausgenommen.

Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Überdachungen von Stellplätzen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Dieses wirkt auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung, Verdunstung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend. Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und leisten zudem einen Beitrag zur Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet.

Fassadenbegrünung Parkpalette

An der den Wohngebäuden zugewandten Süd- und Ostfassade der Parkpalette sind die Fassadenflächen mit heimischen standortgerechten Schling- und Kletterpflanzen in einem artgerechten Pflanzabstand zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Damit soll der technische Bau der Parkpalette in das durchgrünte Quartier eingegliedert werden und die Artenvielfalt im Quartier diverser gestaltet werden. Zudem dient die Begrünung als Sicht- und zusätzlicher Blendenschutz für die angrenzenden Wohngebäude.

Private Wege und Stellplatzanlagen

Als Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Aufbauten (z.B. Sickersteine, Rasenliner, wassergebundene Decken, Schotterrasen oder Rasenpflaster) für Wegeflächen und offene Stellplatzanlagen festgesetzt. Dies gilt nicht für die Gemeinschaftsstellplätze und -garagen. Die Flächen, die als regelhafte Hauptzufahrt zur Parkpalette genutzt werden und die Wendeschleife für das Müllfahrzeug dürfen aufgrund der stärkeren Beanspruchung ausnahmsweise

vollversiegelt ausgeführt werden.

Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von den privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Terrassen-, Stellplatz- und Wegeflächen), welches nicht für die Regenwassernutzung verwendet wird oder auf dem Grundstück versickert werden kann, ist im Plangebiet zurückzuhalten (siehe Punkt 5.4.4) und zu versickern.

Fauna

Das Plangebiet weist Lebensraumpotenzial bzw. Nahrungspotenzial für Vögel auf. Weiterhin ist das Vorkommen von Fledermäusen aufgrund vorhandener Habitats nicht auszuschließen. Für die weiteren Artengruppen ist nicht ausreichend Habitatpotenzial vorhanden oder das Gebiet liegt außerhalb der Verbreitungsgrenzen. Für die relevanten und im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten der Artengruppe Vögel und Fledermäuse wurde in der Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse abgeleitet, ob die geplanten Eingriffe relevante Beeinträchtigungen der Arten erwarten lassen. Grundsätzlich wird eine baubiologische Begleitung der artenschutzrechtlichen Belange empfohlen.

Um zudem den Verbotstatbestand der Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht zu erfüllen, sind für die Außenbeleuchtung im allgemeinen Wohngebiet nur fledermaus- und insektenfreundliche Leuchten (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (=bernstein, =amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 3.000 Kelvin und weniger) mit nach unten gerichteter, wenig diffuser Abstrahlung zu verwenden. Grundsätzlich soll die Außenbeleuchtung auf ein zwingend notwendiges, aber verkehrssicheres Maß minimiert werden. Die nächtliche Beleuchtung ist zu minimieren.

Fledermäuse

Das Artkataster des LfU zeigt innerhalb und im Nahbereich des Plangeltungsbereichs kein Vorkommen von Fledermäusen. Bei einer Begehung wurden jedoch Höhlen in den Altbäumen gesichtet, die als Fledermausquartier nutzbar sein könnten. Nach dem aktuellen Planungsstand kann davon ausgegangen werden, dass vorhandene Bäume, die potenziell als Sommer- sowie Winterquartier vom Abendsegler genutzt werden, zukünftig wegfallen. Daher muss ein fachlich geeigneter Ausgleich für die Fledermausquartiere, in Form von vorgezogenen CEF-Maßnahmen, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lübeck erfolgen. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind 5 Fledermauskästen anzubringen.

Um das Gebiet attraktiver für Fledermäuse zu gestalten, wird zudem die Anpflanzung von insektenfreundlichen Pflanzen und ggf. die Errichtung von fledermausfreundlichen Gebäuden empfohlen. Hierfür können z.B. so genannte Fledermaussteine genutzt werden.

Vögel

Für den Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Baumhöhlenbrüter (insbesondere für die in den Roten Listen aufgeführten, potenziell vorkommenden Arten Trauerschnäpper, Feldsperling, Grauschnäpper und Star) werden Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Für jeden verlustig gehenden Habitatbaum (Baum mit geeigneter Baumhöhle oder Nische zur Brut) ist daher ein Ausgleich z.B. durch Aufhängen von geeigneten Nistkästen für diese Arten an Bäumen im Plangebiet oder in der näheren Umgebung des Plangebiets anzubringen.

In Bezug auf die Gilde der Gehölzvögel sind für die Gehölzentnahmen Eingriffe außerhalb der Zeit vom 01.03.-30.09. auszuführen. Zur Kompensation ist eine entsprechende Zahl an Gehölzen neu anzupflanzen.

In Bezug auf Vögel offener Standorte/Bodenbrüter sind die Baumaßnahmen außerhalb der Zeit vom 01.03. – 31.07. auszuführen oder bei Baumaßnahmen (z. B. Baufeldfreimachung),

die an den Beginn der Brutzeit angrenzen, geeignete Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

5.7 Gestaltung

Im Hinblick auf ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen.

Fassaden

Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind einheitlich mit Sicht-/Verblendmauerwerk, Werksteinen mit vergleichbarer Oberfläche oder vergleichbaren Tafelmaterialien in Erdfarben oder in Holz auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 15 % der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen. Durch diese Festsetzung kann eine harmonische Gestaltung sichergestellt werden, die sich in den bestehenden Kontext einbindet und eine dauerhaft attraktive Erscheinung als Wohnstandort gewährleistet.

Dächer und Solaranlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Wohngebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 10 Grad auszuführen und zu begrünen, um durch eine einheitliche Gestaltung ein harmonisches, ruhiges Siedlungsbild zu erhalten. Solaranlagen sind ausschließlich auf den Dachflächen der Wohngebäude anzuordnen. Die Pflicht zur Dachbegrünung der Wohngebäude bleibt unberührt. Im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung sind mindestens ein Drittel der Gesamtdachflächen der Wohngebäude mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

5.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dabei dürfen sie eine Größe von jeweils 1,0 m² nicht überschreiten. Freistehende, bewegliche, blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind hingegen unzulässig. Damit soll eine Beeinträchtigung des Siedlungsbildes durch aggressive Werbung verhindert werden. Zudem soll mit der Einschränkung der Größe der Werbeanlagen ein möglicher „Schilderwald“ unterbunden und weiterhin ein Standardmaß an Gestaltungsqualität erhalten werden. Dennoch werden Werbeanlagen nicht generell ausgeschlossen, da den örtlichen Gewerbetreibenden die Möglichkeit der wirkungsvollen Werbung in einem angemessenen Umfang ermöglicht werden soll.

5.9 Hinweise

Soweit sich aus anderen Fachgesetzen, Untersuchungs-, Genehmigungs- oder Abstimmungspflichten oder sonstige für die Umsetzung des Bebauungsplans relevante Sachverhalte ergeben, wird hierauf in Teil B des Bebauungsplans im Anschluss an die textlichen Festsetzungen hingewiesen.

Einsichtnahme in Vorschriften

Die der Satzung zugrundeliegenden DIN-Normen liegen zusammen mit dem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann, zur Einsicht bereit.

Grundstücksentwässerung

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Entwässerungskonzept ist zu berücksichtigen (siehe auch Nebenzeichnung 2 der Planzeichnung).

Kampfmittel

Im Plangebiet bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem

Zweiten Weltkrieg. Kampfmittel können dennoch nie gänzlich ausgeschlossen werden.

Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.

Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Eingriffen in den Boden ist die obere Denkmalschutzbehörde (Abt. Archäologie) frühzeitig über den beabsichtigten Beginn der Erdarbeiten zu informieren. Auf die Bestimmungen des § 15 DSchG S-H bei Entdeckung oder Fund von Kulturdenkmälern wird verwiesen.

Natur- und Artenschutz

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.

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume, Hecken, Gebüsch 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.

6 Wesentliche Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt 139 Wohneinheiten, die sich auf 14 Geschosswohnungsbauten verteilen.

Durch die Schaffung von Planungsrecht für bis zu 139 Wohneinheiten trägt der Bebauungsplan zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck bei (siehe Punkt 3.5).

Die Größe der Wohn- und Nutzungseinheiten gliedert sich wie folgt:

2 Zimmer	59 WE (43 %)
2,5 Zimmer	30 WE (22 %)
3 Zimmer	20 WE (14 %)
4 Zimmer	20 WE (14 %)
5 Zimmer	10 WE (7 %)
	139 WE

zzgl. Gewerbe	6 NE (davon 1 Gemeinschaftsraum)
---------------	----------------------------------

6.2 Wohnfolgebedarfe

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Größe der Wohneinheiten diverse Zielgruppen, nicht ausschließlich Familien, angesprochen werden. Ziel ist es auch, durch die Realisierung von vornehmlichen Ein- bis Zweizimmerwohnungen Senior:innen aus der Nachbarschaft die Möglichkeit eines Umzugs in eine barrierefreie Wohnung zu ermöglichen. Der Bedarf an Kita- und Grundschulplätzen kann durch die vorhandenen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet gedeckt werden.

Das Planungsgebiet ist dem Einzugsbereich der Gotthard-Kühl-Grund- und Gemeinschaftsschule und Carl-Jacob-Burckhardt-Gymnasium zuzuordnen. Die vorhandenen Kapazitäten an den Schulen im Umfeld können voraussichtlich die entstehenden Bedarfe des geplanten Wohnquartiers decken.

Auch wenn in der Hansestadt Lübeck bisher kein flächenbezogener Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt wird, soll durch die Neubebauung keine Mehrbelastung der bestehenden, öffentlichen Spielplätze entstehen. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Planung eines durchgrünten Quartiers auch die Anlage von privaten Kinderspielflächen vor. Es besteht gemäß § 8 Abs. 2 LBO zudem die Verpflichtung, für Wohnungsbauvorhaben mit mehr als zehn Wohnungen Spielplätze für Kleinkinder auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Im Quartier wird dieser Nachweis über die Gemeinschaftsanlage geführt. Ein solcher Gemeinschaftsspielplatz ist im Südosten vorgesehen. Weitere kleinere, dezentrale Spielflächen sind in der Freianlagenplanung vorgesehen. Errichtung und Unterhaltung des Spielplatzes liegen in der Zuständigkeit der Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH als Bauherrin.

6.3 Sonstige Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Die Bedarfe der künftig im Plangebiet wohnenden Kinder und Jugendlichen hinsichtlich eines ausreichenden Angebots an sozialen Infrastruktureinrichtungen und Grünflächen einschließlich Spielplätzen sowie die Berücksichtigung der Bedarfe im Bebauungsplan werden im vorangehenden Kapitel dargelegt. Darüber hinaus hat der Bebauungsplan keine weiteren unmittelbaren Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen.

6.4 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen der Umnutzung des Plangebiets werden als gering eingeschätzt. Insgesamt wird für die Ziel- und Quellverkehre aus dem neuen Wohngebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 289 Kfz/24h auf den umliegenden Straßen prognostiziert, wobei in der maximalen Spitzenstunde zwischen 17:00 und 18:00 Uhr 29 Kfz zu erwarten sind. Diese können gemäß Verkehrsuntersuchung problemlos und leistungsfähig in das bestehende Straßenverkehrssystem eingebunden werden.

6.5 Folgebedarfe im Bereich der technischen Infrastruktur

Energie- und Trinkwasserversorgung

Es kann an die Anschlussleitungen für die Trinkwasser-, Gas und Stromversorgung in der Schönböckener Straße angeschlossen werden. Zusätzlich wird eine Netzstation an der Zufahrt innerhalb des Gebiets, in der Nähe der offenen Stellplätze, vorgesehen.

Löschwasserversorgung

Anlagen zur Löschwasserbereitstellungen, vorzugsweise in Form von Hydranten, sind im Bereich der Schönböckener Straße vorhanden. Innerhalb des Plangebiets ist ein zusätzlicher Hydrant vorgesehen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Es ergeben sich zusätzliche Bedarfe an Ver- und Entsorgungsanlagen bezogen auf das Sietnetz und Leitungen. Diese werden durch die Bauherrin erstellt und sofern erforderlich nach der Fertigstellung an die Entsorgungsbetriebe übertragen. Es gilt der Regenwassererlass mit Ziel Verdunstung und Versickerung. Für das Plangebiet wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt. Die Beseitigung des Oberflächenwassers erfolgt autark auf dem Grundstück. Bei Umsetzung der geplanten Maßnahmen kann das Regenwasser vollumfänglich im Plangebiet zurückgehalten und versickert werden.

Fernwärme

Es wurde eine Vereinbarung zwischen der Bauherrin und den Stadtwerken getroffen, einen Anschluss an das Fernwärmenetz durch Neubau einer Fernwärmeleitung zur Versorgung des Quartiers mit geplanten 145 Wohn- und Nutzungseinheiten zu errichten. Aus kommunaler Sicht ist die durch dieses Bauvorhaben geplante Verlegung der Fernwärme in die Schönböckener Straße ebenfalls vorteilhaft. Sie bietet auch anderen Hausbesitzer:innen die Möglichkeit, sich an die Fernwärme anzuschließen und damit ihre Häuser perspektivisch klimaneutral zu beheizen. Mit Hinblick auf die verpflichtende Umsetzung des kommunalen Wärmeplans ist die gelieferte Fernwärme bis spätestens 2040 CO₂ neutral.

6.6 Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

Da es sich bei der Planung um die Wiedernutzbarmachung eines bebauten Innenbereichs handelt, sind keine erheblichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Aufgrund der schlechten Erhaltungsperspektiven für den Baumbestand muss ein Großteil der vorhandenen Bäume gefällt werden. Innerhalb des Plangebiets werden hierfür Ersatzpflanzungen festgesetzt und werden nach Maßgabe der Artenschutzuntersuchung auch Ersatzmaßnahmen für potenziell entfallende Habitate festgesetzt.

6.7 Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote

Anhand der Untersuchungsergebnisse der Potenzialanalyse wurde festgestellt, ob die Umsetzung des B- Plans 04.12.00 – Schönböckener Straße 55 – gegen Verbote nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen kann, bzw. inwieweit Vermeidungs-, Minimierungs- oder Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden. Die Vorschriften des Artenschutzes finden sich in den §§ 44 und 45 BNatSchG. Die gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände (Kurzdarstellung) wurden berücksichtigt:

- Verbot, Tiere zu töten, zu verletzen oder zu fangen (Tötungsverbot)
- Verbot, Tiere während bestimmter Zeiten zu stören (Störungsverbot)
- Verbot der Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (Schädigungsverbot)

Für die relevanten und im Plangebiet potenziell vorkommenden Arten der Artengruppe Vögel und Fledermäuse wurde abgeleitet, ob die geplanten Eingriffe relevante Beeinträchtigungen der Arten erwarten lassen. Die Verbotstatbestände § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BNatSchG sind bei einer Rodung der Bäume mit Baumhöhlen gegeben. Daher muss ein fachlich geeigneter Ausgleich für die Fledermausquartiere, in Form von vorgezogenen CEF-Maßnahmen, in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Lübeck erfolgen. Um den Verbotstatbestand der Störung im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG nicht zu erfüllen, werden Insektenfreundliche, nach unten strahlende Lampen verwendet und die nächtliche Lichtmenge reduziert (siehe Punkt 0).

Bei Einhaltung der unter „Vögel“ (siehe Punkt 0) aufgeführten Maßnahmen erfolgen voraussichtlich keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe Vögel.

6.8 Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen

Für eine klimaverträgliche Stadtentwicklung ist es notwendig bereits bei der Aufstellung von Bebauungsplänen Klimaschutzkriterien zu berücksichtigen. Neben dem Ziel der CO₂-Vermeidung kann damit gleichzeitig auf wahrscheinliche klimatische Entwicklungen frühzeitig reagiert werden (Anpassung). Folgende Klimaschutzkriterien sind zu bewerten:

- Verkehrsreduzierende Lage (gute ÖPNV-Anbindung, Rad- und Fußwegenetz),
- Verkehrsvermeidung durch nahe Infrastruktur (Schule, KiTa, Nahversorgung, Naherholung),
- Wärmeversorgungspotentiale (Wärmenetze, Geothermie, Solarthermie, etc.),
- Stadtklimatische Verhältnisse,
- Gefährdung gegenüber Starkregen,
- Flächenrecycling, Flächenaufwertung,
- Besitzverhältnisse.

Integrierte Lage

Das Wohngebiet befindet sich in einem bestehenden Siedlungsbereich und schließt damit an vorhandene Infrastrukturen (Nahversorgung, Kita, Schule) an und kann kurzfristig erschlossen werden. Der Standort ist durch eine Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden und das Stadtzentrum der Hansestadt Lübeck ist sehr gut erreichbar. Mit der Schaffung von Wohnraum kann die Abwanderung von Wohnungssuchenden in das Umland verhindert und ein barrierefreies Angebot für Senior:innen in der Nachbarschaft geschaffen werden.

Energetische Optimierung

Die Gebäude lassen eine Nutzung thermischer Solaranlagen oder Photovoltaik zu. Mindestens ein Drittel der Gesamtdachfläche wird mit Photovoltaikanlagen mit einer Gesamtleistung von ca. 300 kWp realisiert belegt. Um den Erstellungsaufwand zu minimieren, werden die Gebäude ohne Unterkellerung errichtet. Das Quartier wird an das Fernwärmenetz durch Neubau einer Fernwärmeleitung in den Stadtteil angeschlossen, welches bis 2040 CO₂-neutral sein wird. Damit ist Fernwärme eine ressourcenschonende und wirtschaftliche Lösung.

Kleinklima

Die Festsetzungen zur Dachbegrünung, die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Ausrichtung der Gebäude reduzieren eine Aufheizung des Quartiers. Mit der Beschränkung der Gebäudehöhe und der festgesetzten Bauweise in Form von freistehenden, kompakten Mehrfamilienhäusern mit Festsetzung einer geringen Grundflächenzahl von 0,40 wird die Entstehung von Strömungshindernissen vermieden. Die Vorgaben zur GRZ, die Vorgaben zur Dachbegrünung und die Abgrenzung der Baufelder stellen einen hohen Grün- und Freiflächenanteil sicher, der sich positiv auf das Kleinklima auswirkt.

6.9 Sonstige Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, welches die verkehrlichen Auswirkungen sowie die Auswirkung aus den gewerblichen Nutzungen ermittelt hat. Der Bebauungsplan setzt Maßnahmen zum Lärmschutz fest, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt sind.

7 Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

7.1 Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans wird die Eintragung einer Vereinigungsbaulast geprüft. Aufgrund der differenzierten Eigentums- und Pachtverhältnisse sowie der Zuschnitt der

Flur- und Grundstücke kann eine Vereinigungsbaulast erforderlich werden. Eines der Wohngebäude (Haus 06) wird über mehrere Flurstücke errichtet.

8 Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen keine unmittelbaren Kosten durch die Planaufstellung.

9 Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

9.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 01.11.2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes 04.12.00 – Schönböckener Straße 55 – sowie die Eckpunkte für die städtebaulich-hochbauliche Mehrfachbeauftragung mit landschaftsplanerischem Vertiefungsteil beschlossen. Die Anmerkungen der städtischen Bereiche sind in die Begründung zum Aufstellungsbeschluss sowie in die in der Auslobung formulierten Ziele und rahmensetzenden Parameter eingeflossen.

Durch die Aufstellung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im vereinfachten Verfahren kann gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Wohngebietes im Bebauungsplan 04.12.00 kann aus der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ des geltenden Flächennutzungsplanes nicht entwickelt werden, sodass der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst wird.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 26.09.2022 bis einschließlich 21.10.2022 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Planungen und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Ergänzend hat die Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH am 30.09.2022 eine Informationsveranstaltung im Plangebiet abgehalten, an der ca. 40 Bürger:innen teilnahmen und Gelegenheit zu Anregungen und Erörterung hatten. Die Anregungen aus der Informationsveranstaltung sind ebenfalls in den Bericht zur Prüfung und Abwägung eingegangen.

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Informationsveranstaltung der Bauherrin wurden folgende wesentliche Anregungen zur Planung vorgebracht:

- Klarstellung, dass die Pflegebedarfsplanung 2017-2030 (April 2020) des städtischen Bereichs Soziale Sicherung die Aufgabe des Pflegeheims empfohlen und die Bürgerschaft 2015 die Schließung beschlossen hatte, die 2018 erfolgte.
- Prüfung Erhalt der randlichen Eingrünung
- Prüfung Erhalt rückwärtiger Gartenzugänge zu den Nachbargrundstücken
- Prüfung der Lage der Kinderspielflächen
- Prüfung Fußwegeverbindung nach Süden
- Prüfung Erhalt Bäume und Gehölze
- Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts, u.a. mit schadstoffarmen Mobilitätsformen
- Einhaltung Abstand zu Bestandsgebäuden in der Nachbarschaft

Es wurden keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung geäußert. Das Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung kann dem Auswertungsbericht entnommen werden.

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 konnte verzichtet werden, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitplanung nicht in besonderem Maße berührt werden. Darüber hinaus sind die für ein Wohngebiet zu berücksichtigenden Belange von Kindern und Jugendlichen frühzeitig ermittelt und in die Planung eingestellt worden sind (siehe Punkt 6.3). Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen der öffentlichen Hand oder des jeweiligen Bauherrn vorbehalten.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 26.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme in der Zeit vom 26.09.2022 bis zum 21.10.2022 aufgefordert.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB gingen verschiedene Äußerungen und Erörterungen zum Bebauungsplan ein. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgebracht:

- Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass für den Umgang mit Niederschlagswasser und möglichem Starkregenereignissen Lösungen aufgezeigt werden müssen. Diese werden in Abstimmungen zwischen dem entsprechenden Gutachter und den genannten Dienststellen erörtert und im Entwässerungsgutachten beschrieben.
- Des Weiteren merkt die Untere Wasserbehörde an, dass das Lübecker Kanalnetz bereits überlastet ist. Diese Anregung wird berücksichtigt und in die Gespräche zum erforderlichen Maßnahmenkatalog zwischen EBL und UWB aufgenommen.
- Der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck, untere Naturschutzbehörde trägt insbesondere Hinweise und Anregungen zum Erhalt der verbleibenden Bäume, zur Erstellung einer Faunistischen Potenzialanalyse mit Fokus auf Fledermausquartiere und Vogelnistplätze, die Verwendung von insektenfreundlichen Pflanzarten und zur Erstellung eines Entwässerungskonzepts vor. Zudem weist der Bereich auf die klimafreundliche Energiegewinnung, Optimierung der Wohnungsgrößen, die Verwendung nachhaltiger Rohstoffe und die Notwendigkeit eines Mobilitätskonzeptes hin. Die Hinweise werden aufgenommen und die entsprechenden gutachterlichen Stellungnahmen erarbeitet. Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.
- Von Seiten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr wird um detailliertere Unterlagen bzgl. öffentlicher Flächen gebeten und Anregungen zur inneren und äußeren Erschließung, Stellplätzen, der Netzstation und Kinderspielplätzen gemacht. Diese Anregungen werden im weiteren Verfahren geprüft, entsprechende Gutachten erstellt und teilweise in den Bebauungsplan übernommen.
- Die Feuerwehr formuliert Brandschutztechnische Anforderungen an die Planung. Diese werden in der Planung berücksichtigt und in Teilen als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.
- Die Verkehrsplanung der Hansestadt Lübeck bittet um ein Leistungsfähigkeitsnachweise im Mobilitätskonzept. Dies wurde berücksichtigt.

- Die Jugendhilfeplanung der Hansestadt Lübeck weist auf das Betreuungsangebot in der Nachbarschaft hin. Es sind keine weiteren Kitas im Gebiet nachzuweisen.
- Seitens der Entsorgungsbetriebe wurde um entwässerungstechnische Berechnungen und Planunterlagen bzgl. Niederschlagwasser gebeten und Hinweise zur Schmutzwasser- und Abfallentsorgung benannt. Die Hinweise wurden berücksichtigt und in die weitere Planung aufgenommen.
- Der Bereich Stadtverkehr Lübeck merkt redaktionelle Hinweise zur Kurzbegründung an. Die weiteren Hinweise befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.
- Der Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamts Schleswig-Holstein wird darauf hingewiesen, dass das Ergebnis einer entsprechenden Untersuchung bereits vorliegt.
- Von Seiten der Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU) wird um Ersatz der abgängigen Obstbäume gebeten. Der Hinweis wird geprüft und Pflanzlisten in den Bebauungsplan übernommen.

9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 06. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301, 302, 486), zuletzt geändert am 06. Dezember 2022 (GVOBl. S. 1002)

9.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

- Bewertung des Gehölzbestandes (Büro für Baumbegutachtung & -bewertung, Lübeck, Stand: 25.06.2018)
- Kampfmittel, (Kampfmittelräumdienst, Felde, 13.03.2020)
- Bodengutachten (Ingenieurbüro Reinberg, Lübeck, Stand: 19.10.2020)
- Schadstoffhebung Alten- und Pflegeheim (CT Ingenieures. mbH, Wenzendorf, Stand: 26.11.2020)
- Bewertung des Gehölzbestandes (Büro für Baumbegutachtung & -bewertung, Lübeck, Stand: 19.10.2021)
- Verkehrsuntersuchung (ARGUSstudio, Hamburg, Stand: 03.11.2022)
- Mobilitätskonzept (ARGUSstudio, Hamburg, Stand: 18.11.2022)
- Artenschutzrechtliche Potenzialanalyse (UAG Umweltplanung und -audit GmbH, Kiel, Stand: 24.05.2023)
- Erklärung zur Energieversorgung (Trave mbH mit technotherm GmbH, Lübeck, Stand: 25.05.2023)

- Lärmtechnische Untersuchung (Ingenieurbüro Bergann Anhaus, Hamburg, Stand: 30.06.2023)
- Entwässerungskonzept (technotherm GmbH, Lübeck, Stand: 03.07.2023)

Lübeck, 30.10.2023

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

in Zusammenarbeit mit dem Büro clausen-seggelke stadtplaner

Anlagen



Stand Wettbewerb

