



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Alice-Yvonne Beyerle (E-Mail: alice-yvonne.beyerle@luebeck.de Telefon: 122-6113)

Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse - Satzungsbeschluss

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
01.04.2015	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
20.04.2015	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.04.2015	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
19.05.2015	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
21.05.2015	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) des Baugesetzbuches (BauGB) und der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie zur eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a (3) Satz 4 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes 02.11.00 – Ratzeburger Allee / Gärtnergasse – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck mit den in dem beiliegenden Prüf- und Abwägungsbericht (Anlage 1) dargelegten Ergebnissen geprüft.

Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB sowie zur eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a (3) Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird in der beigefügten Fassung (Anlage 1) gebilligt.

Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, diejenigen, die eine Stellungnahme abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

2. Auf Grund des § 10 BauGB wird der Bebauungsplan 02.11.00 – Ratzeburger Allee / Gärtnergasse – in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) als Satzung beschlossen.

3. Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 5) gebilligt.
4. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme gebeten und im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt:

- 1.160 Frauenbüro
- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.500 Soziale Sicherung
- 2.530 Gesundheitsamt
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.041 Jugendhilfeplanung
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.631 Bauordnung und Statikprüfung
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe beiliegenden Auswertungsbericht)

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

Ja
 Nein

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Belange von Kindern und Jugendlichen durch Festsetzung einer Fläche für einen Spielplatz (s.a. Begründung 7.5 und 10.1)

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Begründung:
siehe Anlage 5

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht bestehend aus Teil A zu den im Rahmen der eingeschränkten Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eingegangenen Stellungnahmen und aus Teil B zu den im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen (Prüf- und Abwägungsbericht)
- 2 Bebauungsplan 02.11.00 – Ratzeburger Allee / Gärtnergasse, Entwurf zum Satzungsbeschluss (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 02.11.00 – Ratzeburger Allee / Gärtnergasse, Entwurf zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee / Gärtnergasse

-nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren,
und Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB -

Fassung für die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplans, die die Grundzüge der Planung nicht berühren = Fassung des zu beschließenden Satzungsentwurfs

Begründung der Änderung

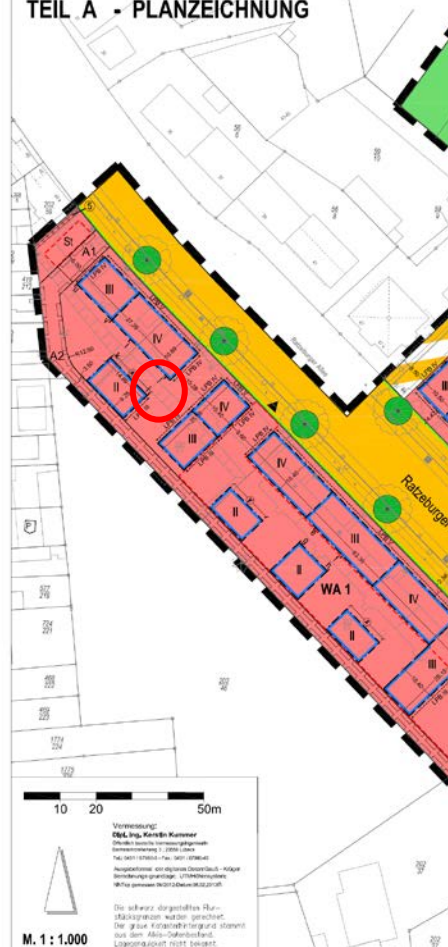
Anlage 3

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Anlage 3

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Änderung:

Im Auslegungsexemplar sind die Buchstaben j und I verschoben. Diese beziehen sich auf die textliche Festsetzung Nr. 3.2 (Unterschreitung der Abstandsflächen).



Begründung:

Die Punkte j und I wurden irrtümlich an die vorherige Stelle gesetzt. Es handelt sich somit um eine Korrektur und nicht um eine Änderung von Planungszielen.

Die Punkte kennzeichnen einen Bereich in dem die Abstandsflächen zwischen Gebäuden unterschritten werden dürfen. Daher müssen die beiden Buchstaben so gesetzt sein, dass sie die Endpunkte der Abstandsfläche zwischen den Gebäuden kennzeichnen.

Betroffenheit:

Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB.

<p>Anlage 3 TEIL A - PLANZEICHNUNG</p>  <p>M. 1 : 1.000</p> <p>Vermessung: Dipl.-Ing. Kerstin Kummer Geodätisches Vermessungswesen Bismarckstr. 11, 20095 Lübeck Tel. 0451 15060-0 Fax. 0451 15060-1 Ausgabeform: im digitalen Format (DWG) Ausgabeform: im digitalen Format (PDF) Mittelpunkt: 53°07'N 10°05'E</p> <p>Die schwarz dargestellten Fuß- schlägen sind geneigt. Der große Kreisbogenrand stammt aus dem Abwässerkanal. Lagegenauigkeit nicht bekannt.</p>	<p>Anlage 3 TEIL A - PLANZEICHNUNG</p>  <p>M. 1 : 1.000</p> <p>Vermessung: Dipl.-Ing. Kerstin Kummer Geodätisches Vermessungswesen Bismarckstr. 11, 20095 Lübeck Tel. 0451 15060-0 Fax. 0451 15060-1 Ausgabeform: im digitalen Format (DWG) Ausgabeform: im digitalen Format (PDF) Mittelpunkt: 53°07'N 10°05'E</p>	<p>Änderung: Im Auslegungsexemplar ist der Buchstabe v verschoben. Dieser bezieht sich auf die textliche Festsetzung Nr. 3.3 (Zulässigkeit von Balkonen).</p> <p>Begründung: Der Punkt v wird entsprechend der Absprache zwischen LBV und der Hansestadt Lübeck verschoben.</p> <p>Die Punkte u und v kennzeichnen einen Bereich in dem Balkone gebaut werden dürfen. Daher werden die beiden Buchstaben so gesetzt, dass sie bis an das gegenüberliegende Gebäude heranreichen.</p> <p>Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB.</p> <p>Der von der Änderung betroffene Grundstückseigentümer stimmt der Änderung zu.</p>
<p>6.2 In den Lärmpegelbereichen VI und V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.</p>	<p>6.2 In den Lärmpegelbereichen IV und V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.</p>	<p>Änderung: Die Bezeichnung des Lärmpegelbereiches wurde von VI auf IV korrigiert.</p> <p>Begründung: Die Bezeichnung VI wurde irrtümlich geschrieben. Es handelt sich um einen Schreibfehler und somit um eine Korrektur und nicht um eine Änderung von Planungszielen.</p> <p>Betroffenheit: Die Änderung betrifft nicht den Planinhalt, sondern ist redaktioneller Natur.</p>
<p>7.3 Standflächen für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind straßenseitig und zu zwei weiteren Seiten mit mindestens 1,5 m hohen Hecken- oder Strauchpflanzungen zu versehen. Gleiches gilt für Fahrradabstellflächen für mehr als 3 Fahrräder.</p>	<p>7.3 Die Stellplätze für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Gleiches gilt für Fahrradabstellflächen für mehr als 3 Fahrräder.</p>	<p>Änderung: Anstelle einer Begrünung straßenseitig und zu zwei weiteren Seiten wurde eine Dachbegrünung festgesetzt.</p> <p>Begründung: Auf Grund der geringen Flächenverfügbar-</p>

		keit zur Realisierung der mehrseitigen Begrünung wurde auf diese verzichtet und stattdessen eine Dachbegrünung festgesetzt. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Der Grundstückseigentümer stimmt der Änderung zu.
7.5 Auf den mit den Ziffern 1-5 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihig mindestens 1 m breit und 1 m hoch standortgerechte, heimische Laubholzhecken zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	7.5 Auf den mit den Ziffern 1-5 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihig mindestens 1 m breit und 1 m hoch standortgerechte, heimische Laubholzhecken der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.	Änderung: Die textliche Festsetzung wurde um die Bezeichnung der zugehörigen Pflanzliste ergänzt. Begründung: Die textliche Festsetzung verweist durch die Ergänzung unmissverständlich auf die in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten. Betroffenheit: Die Änderung betrifft nicht den Planinhalt, sondern ist redaktioneller Natur.
7.6 Auf der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Fläche (Private Grünfläche) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig Sträucher zu pflanzen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten.	7.6 Auf der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Fläche (Private Grünfläche) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig Sträucher der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten (ausgenommen sind die Arten Ribes alpinum 'Schmidt' und Ligustrum vulgare 'Atrovirens') zu pflanzen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten.	Änderung: Die textliche Festsetzung wurde um die Bezeichnung der zugehörigen Pflanzliste sowie um den Ausschluss einiger Arten ergänzt. Begründung: Laut Abwägungsprotokoll geht aus dem Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde hervor, dass es für die flächige Bepflanzung mit der Ziffer 6 bei den bisher geplanten heimischen Arten bleiben sollte. Daher wurden die im Zuge der Abwägung für die Ziffern 1-5 festgesetzten Arten, Ribes alpinum 'Schmidt' und Ligustrum vulgare 'Atrovirens', hier ausgeschlossen. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Der von der Änderung betroffene Bereich UNV und der Grundstückseigentümer stimmen der Änderung zu.
7.7 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Baugrundstücken im Plangebiet insgesamt folgende Pflanzungen vorzunehmen: a) mindestens 19 standortgerechte, heimische Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm, der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten,	7.7 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Baugrundstücken im Plangebiet insgesamt folgende Pflanzungen vorzunehmen: a) mindestens 9 standortgerechte, heimische Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm, der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten,	Änderung: Die textliche Festsetzung wurde hinsichtlich der Zahl der zu pflanzender Laubbäume von 19 auf 9 geändert. Begründung: Laut Abwägungsprotokoll geht aus dem Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde hervor, dass auf Grund des fehlenden Raumes sowohl oberirdisch wie auch unterirdisch wegen des fehlenden Wurzelraumes über den Tiefgaragen, die Zahl der zu pflanzenden Bäume verringert wird. Gleichzeitig wurde die Bilanzierung im Umweltbericht angepasst und die entfallenden 10 Baumpflanzungen auf der externen Ausgleichsfläche festge-

		setzt. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Der von der Änderung betroffene Bereich UNV und der Grundstückseigentümer stimmen der Änderung zu.		
8.3 Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. (Die Dachflächen sind gemäß textl. Festsetzung 6.1 zu begrünen.)	8.3 Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. (Die Dachflächen sind gemäß textl. Festsetzung 7.1 zu begrünen.)	Änderung: Die Bezeichnung der textlichen Festsetzung wurde von 6.1 auf 7.1 korrigiert. Begründung: Die Bezeichnung 6.1 wurde irrtümlich geschrieben. Es handelt sich somit um eine Korrektur und nicht um eine Änderung von Planungszielen. Betroffenheit: Die Änderung betrifft nicht den Planinhalt, sondern ist redaktioneller Natur.		
Botanischer Name Heckenpflanzungen Acer campestre Carpinus betulus	Deutscher Name Feldahorn Hainbuche	Botanischer Name Heckenpflanzungen Acer campestre Carpinus betulus Ribes alpinum 'Schmidt' Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Deutscher Name Feldahorn Hainbuche Alpen-Johannisbeere Schwarzgrüner Liguster	Änderung: Die Pflanzliste 1 wurde um die Arten Ribes alpinum 'Schmidt' und Ligustrum vulgare 'Atrovirens' ergänzt. Begründung: Im Zuge der Abwägung wurde zwischen dem Büro BHF und der Unteren Naturschutzbehörde die Absprache getroffen für die Flächen der Ziffern 1—5 die Arten Ribes alpinum 'Schmidt' und Ligustrum vulgare 'Atrovirens' zu ergänzen. Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Der von der Änderung betroffene Bereich UNV und der Grundstückseigentümer stimmen der Änderung zu.

<p style="text-align: center;">Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee / Gärtnergasse</p> <p style="text-align: center;">-nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Änderungen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren,</p> <p style="text-align: center;">und Ergebnis der eingeschränkten Beteiligung nach § 4a (3) Satz 4 BauGB -</p>		
Fassung für die öffentliche Auslegung und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange	Nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplans, die die Grundzüge der Planung nicht berühren = Fassung des zu beschließenden Satzungsentwurfs	Begründung der Änderung
5.2.4 Baugestalterische Festsetzungen Müllsammelplätze und überdachte Fahrradabstellanlagen sind einzugrünen, um ihre bauliche Wirkung zu mildern und diese Nutzungen in das Grünkonzept einzubeziehen.	5.2.4 Baugestalterische Festsetzungen Die Überdachungen der Müllsammelplätze sind zu begrünen , um ihre bauliche Wirkung zu mildern und diese Nutzungen in das Grünkonzept einzubeziehen.	<p>Änderung: Anstelle einer Begrünung straßenseitig und zu zwei weiteren Seiten wurde eine Dachbegrünung festgesetzt. Analog zur Änderung der textlichen Festsetzung wurde auch der Text in der Begründung im Kapitel 5.2.4 Baugestalterische Festsetzungen angepasst.</p> <p>Begründung: Auf Grund der geringen Flächenverfügbarkeit zur Realisierung der mehrseitigen Begrünung wurde auf diese verzichtet und stattdessen eine Dachbegrünung festgesetzt.</p> <p>Betroffenheit: Die Änderung hat keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung i.S. des § 4a BauGB. Der von der Änderung betroffene Bereich UNV und der Grundstückseigentümer stimmen der Änderung zu.</p>

Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse –

Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Vorbemerkung: Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 55 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.06.2014 angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Insgesamt gingen 26 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung ein. Dabei wurde in keiner der Stellungnahmen grundlegende Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht. In der nachfolgenden Tabelle sind all jene Stellungnahmen aufgeführt und sachpunktbezogen ausgewertet, in denen Anregungen zu den ausgelegten Entwürfen des Bebauungsplanes und der zugehörigen Begründung vorgebracht worden sind.

In 16 Stellungnahmen, die beim Bereich Stadtplanung eingingen, wurden ausdrücklich keine Bedenken und auch sonst keine bebauungsplanrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht (siehe Auflistung am Ende des Berichtes). Für die übrigen beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung davon ausgegangen werden, dass hier ebenfalls keine Bedenken bestehen und keine Anregungen vorzubringen waren (siehe ebenfalls Auflistung am Ende des Berichts.)

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung/ Abwägung	Beschlussvorschlag
	<u>Umwelt</u>		
Nr.	Städtische Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen		
1.	3.390/391 Abteilung Umwelt Natur und Verbraucherschutz / Untere Naturschutzbehörde [2_S_1] Schreiben vom 04.08.2014		
1.1	Aus Sicht des Natur- und Immissionsschutzes nimmt der Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz zur vorgelegten Planung wie folgt Stellung: Zu dem Planungs- und Bauvorhaben gibt es keine Bedenken, das Vorhaben wurde im Vorwege intensiv abgestimmt.		zur Kenntnis nehmen
1.2	Das Büro BHF hatte am 25.7.14 darum gebeten, zur Festsetzung 7.5 die „Pflanzliste 1 – Hecken und Sträucher“ bei den schmalen geplanten Heckenpflanzungen um die Arten Ribes alpinum „Schmidt“ sowie Ligustrum vulgare „Atrovirens“ zu erweitern. Angesichts der schmalen Hecken bestehen für die mit den Ziffern 1 – 5 geplanten Pflanzungen gegen diese Erweiterung keine Bedenken. Für die flächige Pflanzung mit der Ziffer 6 sollte es bei den bisher geplanten heimischen Arten bleiben.	Die Anregungen werden berücksichtigt und die Pflanzliste 1 um die Arten Ribes alpinum „Schmidt“ sowie Ligustrum vulgare „Atrovirens“ erweitert. Die entsprechenden Verweise auf die Pflanzliste 1 wurden bei den jeweiligen Ausgleichsmaßnahmen bzw. textlichen Festsetzungen ergänzt. Auf die Einschränkung der Artenauswahl bezüglich der textlichen Festsetzung 7.6 wurde verwiesen.	Zu berücksichtigen

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung/ Abwägung	Beschlussvorschlag
	<u>Umwelt</u>		
1.3	<p>Das Büro BHF hatte mitgeteilt, dass es nicht möglich sei, alle 19 Bäume als heimische Arten zu pflanzen, die unter der Festsetzung 7.7a aufgeführt sind. Dies sei wegen des fehlenden Raumes sowohl oberirdisch wie auch unterirdisch wegen des fehlenden Wurzelraumes über den Tiefgaragen nicht möglich. Maximal 9 – 12 der geforderten heimischen Gehölze könnten im Baugebiet untergebracht werden. Auf den unterbauten Bereichen könnten zudem nur kleinere und leichtere, nicht heimische Gehölze gepflanzt werden.</p> <p>Die UNB kann diese Einschränkung der möglichen Bepflanzung insgesamt nachvollziehen und stimmt daher zu, dass die fehlenden 7 – 10 heimischen Bäume zusätzlich an geeigneter Stelle auf der externen Ausgleichsfläche gepflanzt werden.</p>	<p>Die Anmerkungen zur Pflanzung von Bäumen zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Die textlichen Festsetzungen 7.7a wurde entsprechend geändert und die Bilanzierung angepasst.</p> <p>Die entfallenden 10 Baumpflanzungen werden durch die Festsetzungen 7.8b auf der externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Vorrade) vollständig abgedeckt.</p>	Zu berücksichtigen
1.4	"Die Belange des Artenschutzes wurden ausreichend berücksichtigt. Es bestehen keine artenschutzrechtlichen Bedenken gegen die Planung, sofern die in den Planungsrechtlichen Festsetzungen 7.8 und 7.9 festgesetzten Maßnahmen sowie die Hinweise B und C des B-Plan-Textes zur Bauzeitenreglung vollständig und rechtzeitig umgesetzt bzw. beachtet werden."		zur Kenntnis nehmen
2.	3.390/392 Untere Wasserbehörde [2_S_2]	Schreiben vom 22.07.2014	
2.1	<p>„Die Untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass Wasserrechtliche Belange erst während der Umsetzungsphase des Bebauungsplanes relevant werden.</p> <p>Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.</p> <p>Es ist zu prüfen, inwieweit der Bau von Tiefgaragen Auswirkungen auf die Fließrichtung des natürlichen Grundwasserstromes hat und langfristig die Grundwasserverhältnisse im Abstrom ändert.</p> <p>Die Planung sollte Starkregenfälle mit berücksichtigen und Notwasserwege und Retentionsräume für Starkregen vorsehen, um Sachschäden zu verhindern.“</p>	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergeleitet und im Baugenehmigungsverfahren weiter behandelt.	Zu berücksichtigen bzw. zur Kenntnis nehmen
3.	3.390/392 Bodenschutzbehörde [2_S_3]	Mail vom 09.07.2014; Anmerkungen auch im Schreiben vom 22.07.2014 von Fr. Nielsen (UNV)	

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung/ Abwägung	Beschlussvorschlag
	<u>Umwelt</u>		
3.1	<p>Mail vom 09.07.2014: „Die Untere Bodenschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung: Gegenüber dem jetzt zur Stellungnahme vorgelegten Begründungsteil zum B-Plan 02.11.00 (Fassung vom 25.04.2014) hat sich insofern eine Änderung ergeben, dass mittlerweile (seit Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde vom 04.09.2013; vgl. auch Anlage 1 mit der Auswertungsübersicht zur „frühzeitigen Beteiligung“) für das Grundstück Gärtnergasse 28 eine Altlastenverdachts-Entkräftung erfolgt ist (nur Wohnadresse, keine Metallbau-Produktionsaktivitäten). Daher wird gebeten, die hier unter kursiv wiedergegebene Textpassage im Begründungsteil (Kap. 2.2 Boden, Wasser, Altlasten) zu streichen:</p> <p><i>Darüber hinaus gibt es zur Adresse Gärtnergasse 28 einen Prüffall-Eintrag (Metallbau bis 1998), wobei dort nur der rückwärtige langgestreckte Gartenteil im Umgriff des B-Plans liegt.</i></p> <p>Abgesehen davon, dass hierdurch sich die Zahl der noch abzuklärenden „Prüffall-Grundstücke“ von sechs auf fünf reduziert (vgl. untenstehende Textpassage im Begründungsteil, in der derzeitigen Version), gibt es ansonsten keine weiteren Anmerkungen bzw. Korrektur-/Ergänzungswünsche der Unteren Bodenschutzbehörde.</p> <p><i>Die vorgenannten sechs Prüffall-Grundstücke sind alle über eine historisch-deskriptive Erfassung bzw. Standortrecherche hinsichtlich eines möglichen Altlastenverdachts abzuklären.“</i></p>	<p>Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Die entsprechende Passage in der Begründung im Kapitel 2.2 Boden, Wasser, Altlasten entfällt.</p> <p>Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Die entsprechende Passage in der Begründung im Kapitel 2.2 Boden, Wasser, Altlasten wird geändert.</p> <p>Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Die Zahl der Prüffall-Grundstücke wird im Text von 6 auf 5 reduziert.</p>	<p>zu berücksichtigen</p> <p>zu berücksichtigen</p> <p>zu berücksichtigen</p>
3.2	<p>Schreiben vom 22.07.2014 „Die Untere Bodenschutzbehörde nimmt wie folgt Stellung: Wie im Erläuterungstext zum B-Plan in Kap.2.2 (Natur und Umwelt) schon formuliert, liegt eine orientierende Altlastenerkundung bzw. eine Gefährdungsabschätzung (Gutachten vom 19.03.2007 und vom 24.04.2007) bereits vor. In diesen Gutachten wird festgestellt, dass nach den durchgeführten Probenahmen/Untersuchungen bei der derzeitigen Nutzung eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast (im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes) mit Gefahrenabwehrbedarf nicht vorliegt.</p> <p>Allerdings sind in der Vergangenheit die ehemaligen Filterbecken auf dem Grundstück mit mäßig belastetem Bodenmaterial, das insbesondere wechselnde Anteile an Bauschutt-Materialien enthält, verfüllt worden. Wenn diese Filterbecken inklusive der hierin enthaltenen Verfüllungen zurückgebaut werden, ist auch in diesen Bereichen die Bodenqualität mit der geplanten Wohnbebauung unter dem Vorsorge-Aspekt gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse vereinbar.“</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergeleitet. Im Rahmen der weiteren Planung ist der genaue Standort der ehemaligen Filterbecken zu prüfen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente		Prüfung / Abwägung	Beschlussvorschlag
	<u>Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>			
Nr.	Städtische Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen			
4.	5.631 Bauordnung [2_S_6]	Mail vom 07.07.2014 und 08.07.2014		
4.1	„Textteil B Punkt 4.1 Hier wird von Stellplatzfestsetzungen im Bereich von WA 2 gesprochen. Diese finden sich jedoch nicht in der Zeichnung wieder. Textteil B Punkt 4.2		Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Für den Bereich WA 2 sind keine Flächen für Stellplätze, sondern eine Tiefgarage TGA2 festgesetzt. Eine Änderung der textlichen Festsetzung ist nicht notwendig.	Zur Kenntnis nehmen
4.2	Ausschluss von Nebenanlagen auf gewissen Flächen: Es ist mittlerweile ein Bauantrag für WA 1 eingegangen, der in den genannten Bereichen überdachte Müllstellplätze und Fahrradabstellplätze vorsieht (Freiflächenplan BHF Landschaftsarchitekten GmbH, Jungfernstieg 44, 24116 Kiel, Tel. 0431 – 997 96 – 0). Hier ist Abstimmungsbedarf und möglicherweise für zukünftige Bauabschnitte erforderlich.“		Die Festsetzung zu den Nebenanlagen schließt Nebenanlagen lediglich zwischen den Gebäudevorderkanten und der Ratzeburger Allee aus. Dem widerspricht die aktuelle Planung der Außenanlagen nicht.	Nicht zu berücksichtigen
5.	5.660 Straßenverkehrsbehörde [2_S_7]	Mail vom 30.07.2014		
5.1	„die Straßenverkehrsbehörde Lübeck bezieht sich auf die von ihr abgegebene Stellungnahme, die unter Punkt 21 der Anlage 1 des dortigen Schreibens vom 27.06.2014 (Stellungnahmen städtische Dienststellen und Träger öffentlicher Belange/Stand 12.05.2014) aufgeführt ist. Diese wird weiterhin aufrecht erhalten.“ Die Stellungnahme hatte folgenden Wortlaut: „Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde: beide Varianten: 1. Es ist ein Nachweis für die erforderlichen Stellplätze (0,8 WE) zu fordern.		<u>Die Stellungnahme vom 29.08.2013 wurde bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung abgewogen und verschiedene Anregungen in den Entwurf zum Bebauungsplan eingearbeitet. Daher ist die Wiederholung der ehemaligen Stellungnahme teilweise nicht mehr auf den aktuellen Entwurfsstand der Straßenplanung zu übertragen. Es werden folgende Hinweise zur Kenntnis genommen die Relevanz zur aktuellen Verkehrsplanung haben.</u> Zu 1. Im Plangebiet werden ca. 200 WE realisiert und in den Tiefgaragen ca. 185 Stellplätze eingerichtet. Damit sind die 0,8 eingehalten. Der dezidierte Nachweis erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.	Zur Kenntnis nehmen
5.2	2. Die zum Parken in Fahrtrichtung vorgesehenen Stellplätze weisen eine Breite von 2,00 m auf. Ca. 80% der heutigen Fahrzeugmodelle haben aber bereits eine Fahrzeugbreite inklusive Außenspiegel von mehr als 2,00 m (s. http://www.adac.de/_mmm/pdf/rv_%20ftk_autotest_fahrbreite_0212_97033.pdf), die nur in den seltensten Fällen beim Parken eingeklappt werden. Es wird daher empfohlen, die Stellplatzbreite auf 2,20 m zu vergrößern.		Zu 2. Im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan ist kein Parken in Fahrtrichtung vorgesehen.	Zur Kenntnis nehmen
5.3	3. Die Zufahrt zur Stellplatzanlage der WA 1 in Richtung Mönkhofer Weg ist nur 4,00 m		Zu 3. Im vorliegenden Entwurf ist in diesem Bereich keine Stellplatzanlage und	Zur Kenntnis

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung / Abwägung	Beschlussvorschlag
	<u>Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>		
	breit und verläuft im Bogen. Ein Begegnungsverkehr sowie ein Ausweichen werden auch aufgrund der Sichtverhältnisse kritisch gesehen. Zudem sieht die RAST 06 für einen Begegnungsverkehr Pkw/Pkw mind. 4,75 m vor.	Zufahrt dazu vorgesehen.	nehmen
5.4	<p>4. Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sollen nur in einer Breite von 3,50 m bzw. 4,00 m ausgebaut werden. Nach der RAST 06 ist bei dieser Breite aber ein Begegnungsverkehr mit Pkw/Lkw nicht möglich. Dafür sind mind. 5,55 m vorzusehen, insbesondere weil diese im Bogen und auf einer Länge von 160 m verlaufen. Sofern diese Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden sollen, wird auf die Ausbauvorschriften zum Verkehrszeichen 325 gem. der StVO wie folgt verwiesen, die einzuhalten sind:</p> <p>II. Die mit Zeichen 325.1 gekennzeichneten Straßen müssen durch ihre besondere Gestaltung den Eindruck vermitteln, dass die Aufenthaltsfunktion überwiegt und der Fahrzeugverkehr eine untergeordnete Bedeutung hat. In der Regel wird ein niveaugleicher Ausbau für die ganze Straßenbreite erforderlich sein.</p> <p>III. Zeichen 325.1 darf nur angeordnet werden, wenn Vorsorge für den ruhenden Verkehr getroffen ist.</p> <p>IV. Zeichen 325.1 ist so aufzustellen, dass es aus ausreichender Entfernung wahrgenommen werden kann; erforderlichenfalls ist es von der Einmündung in die Hauptverkehrsstraße abzurücken oder beidseitig aufzustellen.</p> <p>V. Mit Ausnahme von Parkflächenmarkierungen sollen in verkehrsberuhigten Bereichen keine weiteren Verkehrszeichen angeordnet werden. Die zum Parken bestimmten Flächen sollen nicht durch Zeichen 314 gekennzeichnet werden, sondern durch Markierung, die auch durch Pflasterwechsel erzielt werden kann.</p>	<p>Zu 4. Im vorliegenden Entwurf wurde die Gestaltung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung überarbeitet und den Erfordernissen angepasst.</p> <p>Der Ausbau wird in der Begründung wie folgt ausgeführt: "Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 erfolgt über eine Erschließungsstraße im Zweirichtungsverkehr und ist als Verkehrsberuhigter Bereich (StVO Z325) auszuweisen. Im Rahmen des konkreten Straßenausbaus ist durch die bauliche Gestaltung der Aufenthaltscharakter des Straßenraumes zu betonen und damit die angestrebte Schrittgeschwindigkeit für Kraftfahrzeuge zu gewährleisten. Maßnahmen zum verkehrsberuhigten Ausbau sind z.B. Pflanzinseln in unterschiedlicher Breite mit Bodendeckern. Die notwendige Vorsorge für den ruhenden Verkehr wird u.a. durch ein Stellplatzangebot am Ende der Stichstraße getroffen."</p>	Zur Kenntnis nehmen
5.5	5. Soll es kein verkehrsberuhigter Bereich sein, so ist mindestens einseitig ein Gehweg vorzusehen. Ein Straßenquerschnitt für diesen Bereich ist daher dem B-Plan beizufügen.	Zu 5. Im vorliegenden Entwurf ist ein verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen.	Zur Kenntnis nehmen
5.6	6. Der Wendehammer der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist so auszubilden und freizuhalten, dass er von Fahrzeugen der Entsorgungsbetriebe sowie der Feuerwehr genutzt werden kann.	Zu 6. Die Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer, der an die Anforderungen von Wendemanövern von 3-achsigen Fahrzeugen ausgerichtet ist. Der Querschnitt der Erschließungsstraße ist im hinteren Bereich mit einer Breite von 5,5 m für den eingeschränkten Begegnungsfall LKW-Pkw ausgelegt. Im zur Ratzeburger Allee zuführenden Bereich ist eine Aufweitung der Erschließungsstraße auf 7,50 geplant, damit sich begegnende Ab- und Einbiegevorgänge ohne Einschränkungen abgewickelt werden können und dabei für die Fußgänger ein	Bereits berücksichtigt

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung / Abwägung	Beschlussvorschlag
	<u>Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>		
		ausreichender Wegebereich verbleibt.	
5.7	7. Die im Bereich WA 1 vorgesehenen Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) sind 3,00 bzw. 4,00 m breit. Als Rettungsweg sind 3,00 m nicht ausreichend. Dafür ist eine Mindestbreite von 3,50 m erforderlich. Des Weiteren sollen die GFL vorrangig zur fußläufigen Durchquerung des Wohnquartiers für Fußgänger dienen. Aufgrund der Breite wäre ein jederzeitiges Befahren des Individualverkehrs möglich. Daher sind an allen Zufahrtsbereichen verschließbare Klapp-Poller vorzusehen. Im Übrigen sind unter „5.3.4 Geh- Fahr- und Leitungsrechte“ Rechte zugunsten Anlieger vorgesehen. Was für Rechte sind damit gemeint?“	Zu 7. Im vorliegenden Entwurf wurden die Breiten angepasst und die Rechte spezifiziert und zwar: Fläche A1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Fläche A2 ist einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten. Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten. Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.	Zu berücksichtigen
Nr.	Sonstige Städtische Stellen		
6.	3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck – Abwasserbeseitigung / Planung und Neubau [2_S_17]	Mail vom 08.07.2014	
6.1	„Grundsätzlich haben die Entsorgungsbetriebe keine Bedenken gegen die nunmehr vorliegende Planung. Wir bitten jedoch um Berücksichtigung bzw. Ergänzung folgender Texte: Zur Begründung Punkt 5.3.5 Ver- und Entsorgung: Bei einer erforderlichen Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Bemessung der Rückhaltenanlagen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Zu Punkt 9 finanzielle Auswirkungen Den Entsorgungsbetrieben entstehen Kosten für die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Entwässerungsanlagen in der geplanten Erschließungsstraße.“	Die Anmerkungen werden tlw. berücksichtigt. Die entsprechenden Passagen in der Begründung in den Kapiteln 5.3.5 Ver- und Entsorgung werden geändert. Die finanziellen Auswirkungen, die in der Begründung dargestellt werden, betreffen nur solche Auswirkungen, die die Hansestadt Lübeck betreffen. Daher findet diese Ergänzung keine Berücksichtigung.	Tlw. zu berücksichtigen
Nr.	Träger öffentliche Belange und Sonstige		
7.	Polizeidirektion Lübeck Sachgebiet 1.3 [3_T_16]	Mail vom 30.07.2014	

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung / Abwägung	Beschlussvorschlag
	<u>Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>		
7.1	<p>„Der Polizeidirektion Lübeck wurden mit Schreiben vom 27.06.2014 von dem beauftragten Planungsbüro TOPOS, Berlin, die Planungsunterlagen zur</p> <p>a) Öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB (02.07.2014 – 04.08.2014)</p> <p>b) Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB übersandt.</p> <p>Wesentlicher Bestandteil ist der „Auswertebereich zu den eingegangenen Stellungnahmen“ (Anlage 1 des o.g. Schreibens). Auf der dortigen Seite 8, unter 21 wird auf Aspekte eingegangen, die die Straßenverkehrsbehörde angemerkt hat. Die Breiten für die erforderlichen Stellplätze wurden in den aktuellen Planungen geändert und somit berücksichtigt. Die Berechnung der Stellplätze ist allerdings noch unklar. Die Wohneinheiten wurden noch nicht näher beziffert und liegen offenbar zwischen 220 und 240 WE. Der Nachweis für die Berechnung der Stellplätze liegt nach Festlegung der Hansestadt Lübeck beim Faktor 0,8 / WE. Es wird aus den übersandten Unterlagen jedoch nicht deutlich, ob dieser Faktor durch die Tiefgaragenplätze und Plätze an den Grundstücken gewahrt ist.</p> <p>Die Richtlinien (nach einem Musterentwurf der Fachkommission „Bauaufsicht“ der Arbeitsgemeinschaft der für das Bau- und Wohnungswesen zuständigen Minister/ Senatoren gehen überdies von einem höheren Faktor (1-2 für Einfamilienhäuser) aus. Dies deckt sich mit den Erfahrungen der Polizei, die insbesondere in zu eng bemessenen Planungen in Neubaugebieten bei Fertigstellung die Konsequenzen zu tragen hat. Die Tiefgaragen sollen ausschließlich durch die Bewohner des Wohnquartiers genutzt werden. Stellplätze für auswärtige Besucher stehen nach telefonischer Auskunft:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 2-3 Stellplätze im südlichen WA und • 5 im östlichen WA <p>Ansonsten stünden im Bereich Ratzeburger Allee Stellplätze zur Verfügung. Ungeklärt, jedoch der Ansprache bedarf die Frage, wo Bewohner, die keinen Stellplatz in Anspruch nehmen / mieten wollen, ihr Fahrzeug belassen. In Hinblick darauf, dass der Straßenzug Ratzeburger Allee eine bedeutende Einfahrtroute in die Innenstadt darstellt und dass aktuell entlang dieser Route mehrere Bauvorhaben realisiert werden, kommt die Stellplatzfrage und die Unterbringung der Fahrzeuge eine besondere Bedeutung zu. Die Polizeidirektion Lübeck bittet daher, ein besonderes Augenmerk auf diese Frage zu richten, die Zahlen zu konkretisieren und auf dieser Grundlage ggf. in der Stellplatzfrage weitere Optimierungen vorzunehmen.“</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Festsetzungen zu den Stellplätzen gewährleisten die Anlage der erforderlichen Stellplätze. Der konkrete Stellplatznachweis ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente		Prüfung / Abwägung	Beschlussvorschlag
	<u>Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>			
Nr.	Sonstige städtische Dienststellen			
8.	2.280 Wirtschaft und Liegenschaften [2_S_10]	Mail vom 07.08.2014		
8.1	<p>„der Bereich Wirtschaft und Liegenschaften nimmt zu den Inhalten des o.g. Bebauungsplanes wie folgt Stellung: Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen diverse mit einem Erbbaurecht belastete Grundstücke der Hansestadt Lübeck bzw. Teile davon (Gärtnergasse 18- 22, 30 -38, 44 – 48 und 52 sowie Amselweg 5 und 7). Auf fast allen diesen Grundstücken sind die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen als private Grünflächen ausgewiesen. Lediglich das Grundstück Gärtnergasse 30 ist zu einem Teil als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, befindet sich allerdings nicht im Eigentum des Lübecker Bauvereins eG. Verhandlungen zwischen dem Lübecker Bauverein eG und den Erbbauberechtigten über eine entsprechende Teilaufhebung des Erbbaurechts sind nach hiesigem Kenntnisstand noch nicht abgeschlossen. Ob und ggf. unter welchen Bedingungen einer zusätzlichen Bebauung auf dem Grundstück durch die Erbbauberechtigten selbst von der Hansestadt Lübeck privatrechtlich zugestimmt werden kann, wird u.a. auch von dann zu verhandelnden Konditionen über eine durch die Hansestadt Lübeck zu zahlende Entschädigung für die Bauwerke bei Beendigung des Erbbaurechts und einer möglichen Erhöhung des Erbbauzinses abhängig sein. Gespräche dazu sind bisher nicht geführt worden.“</p>	<p>Mail vom 07.08.2014</p>	<p>Der Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee / Gärtnergasse bildet die planungsrechtliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Gebietes. Der Lübecker Bauverein eG führt aktuell keine Verhandlungen, den betreffenden Grundstücksteil Gärtnergasse 30 vom Erbbaurechtsnehmer zu erwerben. Die Bauleitplanung dient der zukünftigen städtebaulichen Ordnung und kann auch unabhängig von der eigentumsrechtlichen Situation in Kraft treten. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplan kann hierdurch bedingt folgendes eintreten: - Der Erbbaurechtsnehmer kann das hintere Erbbaurechtsgrundstück gemäß den Festsetzungen bebauen. - Die Straße (verkehrsberuhigter Bereich) kann ggf. zunächst nicht in dem Umfang wie festgesetzt durch den LBV errichtet werden, da der LBV / die HL nicht über den Teil des Erbbaurechtsgrundstücks verfügen. Eine mögliche Lösung ist die Straße in diesem Bereich übergangsweise als Engstelle auszubauen.</p>	Zur Kenntnis nehmen
9.	Welterbekoordinatorin [2_S_24]	Mail vom 17.07.2014		
9.1	<p>„die Ratzeburger Allee ist mit Sichtpunkt ab Universitätsklinik SH als Blickbeziehung auf das UNESCO-Welterbe "Lübecker Altstadt" im UNESCO Managementplan geführt. Es wird davon ausgegangen, dass die Höhenentwicklung der Neubebauung die Sichtachse nicht berührt. Trotzdem sollten Dachaufbauten wie beispielsweise gerade Antennenanlagen für den Mobilfunk ausgeschlossen werden. Solaranlagen sollten von der Dachkante beispielsweise 1m zurückbleiben, um vom Straßenraum nicht wahrgenommen zu werden.“</p>	<p>Mail vom 17.07.2014</p>	<p>Da davon ausgegangen wird, dass die Höhenentwicklung der Neubebauung die Sichtachse auf das UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ nicht berührt, werden daher keine gesonderten Festlegungen bzgl. Antennenanlagen und Solaranlagen festgelegt.</p>	Bereits berücksichtigt

	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente		Prüfung / Abwägung	Beschlussvorschlag
	<u>Erschließung, Ver- und Entsorgung</u>			
Nr.	Träger öffentliche Belange und Sonstige			
10.	Seniorenbeirat [3_T_17]	Schreiben vom 22.07.2014		
	<p>„als Mitglied des Seniorenbeirats der Hansestadt Lübeck wurde die Akte durchgearbeitet und so direkt wurden keine Seniorenprobleme gesehen. Doch wo bleiben die älteren Mitbürger dieser Anlagen in der Abriss- und Aufbauphase? Werden ältere Mitbürger überhaupt eine Chance haben, hier wohnen zu können? Es besteht die Hoffnung, dass zumindest für die vierstöckigen Gebäude ein Fahrstuhl installiert wird.“</p>		<p>Der Lübecker Bauverein begleitet die Mieterinnen in der Umsiedlung. Es werden Ersatzwohnungen in der näheren Umgebung angeboten. Wenn Interesse an einer Anmietung in den Neubauten besteht, werden die Interessierten in entsprechende Listen aufgenommen. In allen viergeschossigen Baukörpern sind Aufzüge geplant.</p>	Zur Kenntnis nehmen
11.	Kabel Deutschland [3_T_27]	Mail vom 03.07.2014		
	<p>„Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH; Neubaugebiete KMU; Südwestpark 15; 90449 Nürnberg; Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.“</p>		<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergeleitet.</p>	Zur Kenntnis nehmen

Liste der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken gegenüber der Planung geäußert und auch keine sonstigen bebauungsplanrelevanten Hinweise vorgebracht haben:

- Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (10.07.2014)
- Bereich 2.500 Soziale Sicherung (04.08.2014)
- Bereich 2.530 Gesundheitsamt (04.07.2014)
- Bereich 3.700 Feuerwehr (10.07.2014)
- Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / 391 Naturschutz (22.07.2014)
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz/ 392 Umweltschutz Immissionsschutz (22.07.2014)
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz /392 Umweltschutz Klimaschutz (22.07.2014)
- 4.401 Schule und Sport (16.07.2014)
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege (14.08.2014)
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein; Regionaldezernat Lübeck, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume – Südost, Außenstelle Lübeck (19.08.2014)
- Deutsche Telekom Netzproduktion Niederlassung Nord (23.07.2014)
- Handwerkskammer Lübeck (29.07.2014)
- Industrie- und Handelskammer Lübeck (16.07.2014)
- KWL Koordinierungsbüro Wirtschaft in Lübeck GmbH (30.07.2014)

Liste der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben (Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung kann in diesen Fällen davon ausgegangen werden, dass von den jeweiligen Behörden keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.):

- Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein; Abteilung Landesplanung, Personal, Haushalt
- Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein; Abteilung IV 2, Referat 26
- Städtebau - und Ortsplanung, Städtebaurecht 3.390/392 Abfallbehörde
- 4.491 Obere und untere Denkmalschutzbehörde
- 1.160 Frauenbüro
- 4.041 Fachbereichsdienst des Fachbereiches 4 Jugendhilfeplanung
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr –Team Beiträge
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr - Grünplanung
- 5.610.1 Stadtplanung – Generelle Planung
- 5.610.4 Stadtplanung – Verkehrsplanung (Fahrradbeauftragter)
- 5.610.5 Stadtplanung – Einvernehmen
- E.ON Netz GmbH Regionalzentrum Nord
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
Katasteramt Lübeck
- Kreishandwerkerschaft
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – Mitte (LLUR Mitte)
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein
Regionaldezernat Lübeck, Technischer Umweltschutz, Regionaldezernat Südost
- Landeskriminalamt Kampfmittelräumdienst
- Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein

- Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Verkehrspolitik - VII 6 über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Stadtverkehr Lübeck GmbH
- Stadtwerke Lübeck GmbH
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V., Landesverband Schleswig-Holstein e. V.
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein e.V.
- Beirat für Naturschutz, Jörg Clement
- Stadtbeauftragter für Naturschutz
- Stadtschülersprecher

Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse –

**Vorschlag zur Abwägung der Ergebnisse der Offenlage
und der Beteiligung der Bürger nach § 3 (2) BauGB**

Stellungnahmen beteiligter BürgerInnen

Der Lübecker Bauverein als Bauherr und Eigentümer der überwiegenden Grundstücksflächen sowie insgesamt 11 Anwohner haben sich zum Beteiligungsverfahren im Zuge der Offenlage geäußert. Die Stellungnahmen von mehreren BürgerInnen erfolgten im exakt gleichen Wortlaut. Die Abwägung wird daher für diese BürgerInnen zusammengefasst.

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
1.	Lübecker Bauverein Schreiben vom 10.07.2014		
1.1.	„zu Pkt. 7.3: Am 01.04.2014 ist mit der Stadtplanung besprochen worden, dass eine Begrünung der Standflächen für Müllbehälter befürwortet wird. Die 1,50 m hohen Hecken- oder Sträucherpflanzungen um die Standflächen sind jedoch nicht beschlossen worden. Gleiches gilt für Fahrradabstellflächen für mehr als 3 Fahrräder. Insbesondere die Forderung der dreiseitigen Heckenpflanzung ab dem 2. Fahrradbügel ist nicht realisierbar, da diese z.T. direkt an den Gebäuden angeordnet werden sollen.“	Die Anmerkungen werden berücksichtigt. Die Festsetzung Nr. 7.3 wird wie folgt geändert. Anstelle der dreiseitigen Hecken- oder Strauchpflanzungen wird eine Dachbegrünung der Einhausung für Müllbehälter- und Fahrradabstellplätze für mehr als 3 Fahrräder festgesetzt.	Zu berücksichtigen
1.2.	„zu Pkt. 7.7a): Es wurde vereinbart, dass die Bäume, die nicht im Baufeld nachgewiesen werden können, auf der Ausgleichsfläche realisiert werden sollen.“	Die UNB hat zu diesen Punkten am 04.08.2014 Stellung genommen. Die Anmerkungen zur Pflanzung von Bäumen zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Die textliche Festsetzung 7.7a wird entsprechend geändert und die Bilanzierung angepasst.	Zu berücksichtigen
1.3.	„zu Pkt. 7.7b) Es sind ausreichend Heckenpflanzen in der geforderten Größe geplant. Nur bei Artenauswahl auf der Tiefgarage haben sich die Garten- und Landschaftsplaner für eine dort standortgerechte (aber nicht in der Liste enthalten) Art entschieden: Ribes alpinum „Schmidt“.“	Die Anmerkungen werden berücksichtigt und die Pflanzliste um die Arten Ribes alpinum „Schmidt“ sowie Ligustrum vulgare „Atrovirens“ erweitert. Die Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen im Kapitel 6.7.4 des Umweltberichtes wird angepasst.	Zu berücksichtigen
1.4.	„zu Pkt. 7.8a) Die Anzahl der Bäume sollte um die aus Pkt. 7.7a erhöht werden.“	Die UNB hat zu diesen Punkten am 04.08.2014 Stellung genommen. Die Anmerkungen zur Pflanzung von Bäumen zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden berücksichtigt. Die textliche Festsetzung	Zu berücksichtigen

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		7.7a wird entsprechend geändert. Die entfallenden 10 Baumpflanzungen werden durch die Festsetzungen 7.8 b auf der externen Ausgleichsfläche (Gemarkung Vorrade) vollständig abgedeckt.	
1.5	„Die Nebenanlagen (Müllstandorte und Fahrradhäuser) und deren Ausführung seien mit der Stadtplanung am 1.4.2014 besprochen bzw. abgestimmt worden. Die Nebenanlagen sollten entsprechend zulässig sein – auch zwischen den Gebäuden.“	Die Festsetzung Nr. 4.2 des Bebauungsplanes trägt der Abstimmung vom 1.4.2014 Rechnung und lässt Nebenanlagen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zu; für die Grundstücke an der Ratzeburger Allee gilt dabei, dass die Nebenanlagen in der Bauflucht der Hauptgebäude platziert werden können. Auch die Begrünung der Nebenanlagen ist entsprechend festgesetzt.	Bereits berücksichtigt
1.6	„zu Pkt. 3.3) Für den ganzen Gebäudekörper (Haus Nr. 50-54, siehe Anlage) sollte die Abweichung gegeben sein, Balkone vorzusehen. Dieser Bereich ist am Punkt „u“ beginnend über die gesamte Gebäudelänge einzutragen.“	Die Anmerkung wird teilweise berücksichtigt. Es besteht in Teilen eine Überlagerung mit der in diesem Bereich ebenfalls festgesetzten Befreiung zur Unterschreitung der bauordnungsrechtlich zulässigen Abstandsflächen. Die Balkonaustragungen würde zumindest im 1.OG bis auf eine Nähe von 5 m an die zweigeschossige Bebauung „in 2.ter Reihe“ heranreichen. Hier sollen keine weiteren Überschreitungen erfolgen. Die abgestimmte Planung ist einzuhalten. Der Bereich für die Zulässigkeit von Balkonen erweitert sich von Punkt u bis zum Punkt i. Das Ende des Bereiches wird durch den Punkt v gekennzeichnet.	Teilweise zu berücksichtigen
2	Vier Anwohner Briefe vom 14.07.2014, 18.07.2014 und 30.07.2014		
2.1	„ich begrüße die Festsetzung der hinteren Grundstücksteile der Gärtnergasse und des Amselweges als Grünland. Trotz diesen für mich wichtigsten Punktes (inklusive Naturschutz/Artenerhaltung ..) gibt es immer noch einige Fragen und Beanstandungen: Flächenbilanz (5.1): Für mich sehen die Pläne so aus, dass die hinteren Grundstücksflächen der Gärten Amselweg / Gärtnergasse mit in die Bilanz einfließen. Sollte dies so sein, sehe ich es als falsch an. Das Bauprojekt des Bauvereins sollte an sich genug Ausgleichsfläche beinhalten. Schließlich können die späteren Bewohner auch nur diese nutzen.“	Im Kapitel 5.1 Flächenbilanz erfolgt eine differenzierte Aufstellung der Flächenanteile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Nutzung. Für die Berechnung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden im Kapitel 6.7.2 umfängliche Aussagen getroffen. Auf Seite 45 der Begründung werden Angaben zum Eingriff und Ausgleich auf Gärten angrenzender Einzelhausbebauung getroffen. Der Verlust von 766m ² Biotopen im Plangebiet (575m ² Gärten der Einzelhausbebauung und 191m ² Ruderale Gras- und Staudenflur) wird ausgeglichen durch die neu geplante Anlage von Rasen-, Stauden- und Gehölzflächen gemäß Freianlagenplanung und extensive Dachbegrünung. Diese Ausgleichsmaßnahmen bestehen ausschließlich aus neu anzulegenden Freianlagen/Begrünungen im Zuge der Bebauung. Die als Private Hausgärten festgelegten Flächen werden nicht in der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aufgeführt.	Bereits berücksichtigt

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
2.2	Dementsprechend stehe ich der Gebäudeerhöhung um 25% weiterhin kritisch gegenüber und bitte um Überprüfung.	Gemeint ist die Erhöhung der Bruttogeschossfläche um 25%, die Anzahl der geplanten Wohneinheiten beläuft sich auf eine mit dem Bestand vergleichbare Höhe. Durch die Planung von Tiefgaragen und die Gestaltung von Freiflächen stehen ausreichend Grünflächen zur Verfügung.	Nicht zu berücksichtigen
2.3	Es werden an diversen Stellen bauordnungsrechtliche Abstandsflächen etc. unterschritten (Bsp. 3.2). Auch hier sollten die Maße eingehalten werden, die auch für alle anderen gelten.	Grundsätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten. Im Bebauungsplan werden im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bei einzelnen Seiten von insgesamt drei Baufeldern aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht eine kleinteilige Abfolge von Innenhöfen und Freiflächen südlich der Ratzeburger Allee vor. Deshalb wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass an die Baugrenzen zwischen den Punkten ab, cd, ef, gh, ij, kl, mn, op, qr und st bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden darf, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,4 unterschritten wird. Die bauordnungsrelevanten Aspekte wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung werden berücksichtigt, da in den betreffenden Bereichen aufgrund ihrer Südwestorientierung und der Höhenstufung von II-geschossigen zu III/IV-geschossigen Baukörpern alle Aufenthaltsräume der betroffenen Gebäudefronten ausreichend belichtet und belüftet werden. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist in dem betroffenen Bereich unschädlich.	Nicht zu berücksichtigen
2.4	Spielplatz, Wendehammer und ein kleines Stück dahinter werden laut Zeichnung nicht von den Grundstücken der Gärtnergasse und des Amelweges durch eine Hecke getrennt. Hier bitte ich um Nachbesserung.	Da der Spielplatz bereits eingegrünt ist und die angrenzenden hinteren Grundstücksteile ebenfalls eine starke Begrünung aufweisen, wurde in diesem Bereich von einer weiteren Festsetzung zur Begrünung durch eine Hecke abgesehen. Im Bereich des Wendehammers besteht ebenfalls ein hoher Grünanteil im hinteren Grundstücksteil der anliegenden Grundstücke. Auf Grund der Planung der Wendeanlage, die bereits in geringst möglicher Größe angelegt wurde, besteht keine Möglichkeit mehr innerhalb der Verkehrsfläche eine Hecke anzupflanzen. Gleiches gilt für das angrenzende Stück entlang der „Notumfahrung“:	Nicht zu berücksichtigen
2.5	Um allen Anwohnern eine höchstmögliche Privatsphäre zu gewährleisten, sollten die Hecken (7.5) eine Höhe von 1,5 vielleicht auch 2 m haben.	Die textliche Festsetzung 7.5 setzt eine zweireihige Bepflanzung in mindestens 1m Breite und 1m Höhe fest. Für die Anpflanzung von Hecken sind Feldahorn, Hainbuche, Schwarzgrüner Liguster und Alpen-Johannisbeere als Arten festgesetzt. Der Feldahorn entwickelt sich bei regelmäßigem Schnitt in jungen Jahren (für einen dichten Wuchs) aber auch freiwachsend (ohne Schnitt) zu einer hohen Hecke. Mit seiner schnellen Wuchsgeschwindigkeit von bis zu jährlich 50 cm wird er gerne als	Bereits berücksichtigt

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
		Wind- und Vogelschutzhecke gepflanzt und erreicht je nach Standort 3 bis 5 m. Die "Weißbuche oder Hainbuche" ist eine der vielseitigsten und bekanntesten Heckenpflanzen. Sie lässt sich als geschnittene Hecke auf 1,5 - 2 m Höhe halten, aber auch höher. Sie verzweigt sich dicht und hält einen großen Teil ihres Laubes bis zum Austrieb im Frühjahr. Sie bietet guten Wind- und Sichtschutz. Der schwarzgrüne Liguster hat einen dichten Wuchs, er erreicht eine Höhe von ca. 2 bis 3 m und einen Jahreszuwachs von ca. 40 cm. Die Alpen-Johannisbeere ist ein dicht verzweigter Strauch mit einer Höhe von etwa 1-2 m.	
2.6	Baulücken sollten durch eine (massive) Bepflanzung zum Lärmschutz beitragen.	Im jetzigen Bestand gibt es 5 Unterbrechungen der Bauflucht. Im Zuge der Neuplanung werden zwei zusätzliche Unterbrechungen entstehen. Für eine massive Bepflanzung sind diese neu entstehenden Unterbrechungen ungeeignet, da sie die Einfahrt zur Tiefgarage einschließen. Die Schalltechnischen Untersuchungen geben Auskunft über die Lärmbelastung der Bebauung. In den Anlagen 1.4 bis 1.6 (S. 18 – 20) werden die Beurteilungspegel tags und nachts dargestellt. Die gesetzlich zulässigen Grenzwerte werden eingehalten. Bepflanzungen haben kaum eine bis keine lärmschützende Wirkung.	Nicht zu berücksichtigen
2.7	Wo stellen die späteren Reihenhausbesitzer ihre Autos ab? Im Plan sind nur im vorderen Teil Parkplätze (inkl. Tiefgarage) vorgesehen (rote Markierung).	Die Festsetzungen zu den Stellplätzen gewährleisten die Anlage der erforderlichen Stellplätze. Der konkrete Stellplatznachweis ist in den jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Für das WA3 erfolgt die Anordnung der Stellplätze im Wesentlichen in den vorderen Bereichen der Baugrundstücke. Darüber hinaus bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 werden 5 oberirdische Stellplätze am Ende der Stichstraße innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche eingerichtet. Die Parkplätze für Besucher werden zudem über die Längsparkstände entlang der Ratzeburger Allee abgedeckt (diese werden derzeit auch von den Bewohner/-innen des Quartiers genutzt).	Zur Kenntnis nehmen
2.8	Auf der Seite der Gärtnergasse ist die Entwässerung noch nicht geklärt. Dies ist ein maßgebender Punkt für einige Anwohner, da das Grundstücksniveau zur Gärtnergasse teilweise stark abfällt und so die Angst besteht, dass z. B. bei (Stark-) Regen, das Wasser dorthin abläuft. Ohne diese Angaben ist eine Bewertung des Bauplanes nicht vollständig möglich.	Seitens des Bauherrn wird beabsichtigt die grundstückskonkreten Entwässerungsmöglichkeiten in jedem Bauabschnitt nördlich der Ratzeburger Allee zu prüfen. Jeder Bauabschnitt erhält separate Anschlüsse an das Entwässerungsnetz der Lübecker Entsorgungsbetriebe. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird im Rahmen der weiteren Vertiefung der Planung die Möglichkeit einer Niederschlagsversickerung geprüft. Sollte keine Niederschlagsversickerung möglich sein erfolgt neben dem Schmutzwasser auch eine Entsorgung des Regenwassers über das Leitungsnetz der Entsorgungsbetriebe Lübeck.	Bereits berücksichtigt

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
2.9	Ein für mich wesentliches Manko dieses Planes: Es wird weiterhin auf Höhenangaben verzichtet. Wie soll der Bürger (und Baulaie) so eine konkrete Einschätzung vornehmen können? So erweckt es bei mir leider den Eindruck, dass der Neubau weitaus höher ausfallen wird als die alte Bebauung und man dies bewusst verschweigen möchte ... Da die Tiefgarage schon einen Meter aus der Erde "rausschaut" scheint es logisch, dass die Häuser höher werden ...	Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Vollgeschoßigkeit begrenzt. Ergänzend wird in 2.2 der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses kein weiteres Geschoss mit Aufenthaltsräumen zulässig ist. Die Gebäudehöhe wird sich laut Planungsstand im Wettbewerbsverfahren bei vier Vollgeschossen auf durchschnittlich ca. 12,85m belaufen. Der Bestand hat eine Traufhöhe von durchschnittlich ca. 9,4 5 m und eine Firsthöhe von durchschnittlich ca. 14,85 m.	Nicht zu berücksichtigen
2.10	Neben den oben angeführten Punkten bitte ich auch folgende Dinge zu beachten: Vermeidung von Erschütterungen bei Abbruch- und Erdarbeiten, um Schäden an bestehenden Gebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft zu vermeiden. Evtl. Ist eine Beweissicherung vor Baubeginn sinnvoll.	Die Anmerkungen werden an den Bauherren weitergeleitet.	Zur Kenntnis nehmen
2.11	Verhinderung des weiteren Absinkens des Grundwasserspiegels (dies soll in der Vergangenheit schon passiert sein).	Die Anmerkungen werden an den Bauherren weitergeleitet.	Zur Kenntnis nehmen
2.12	Ich bitte um strenge Überwachung der Naturschutzauflagen (Bestandserhaltung, Neupflanzung, Tierschutz, Instandhaltung der Nisthöhlen etc.).	Die Anmerkungen werden an den Bauherren weitergeleitet.	Zur Kenntnis nehmen
2.13	Es wird mehrmals auf die "frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit" hingewiesen. Dies war nicht so - die Betroffenen wurden gar nicht in die Planung einbezogen, sondern erst "knapp vor Ende" informiert. Dies sollte die Stadt Lübeck bei weiteren Bauvorhaben etc. besser machen.	Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches. Es erfolgten vom 19. August bis 30. August 2013 die frühzeitige Beteiligung durch Aushang der Planung (Bekanntmachung, Stadtzeitung vom 13.08.2013) und vom 2.Juli bis 04. August 2014 (Bekanntmachung, Stadtzeitung vom 24.06.2014) die Beteiligung im Rahmen der ersten Offenlage.	Richtig stellen
2.14	Zudem sind die Pläne für den baubranchenfremden Bürger nicht verständlich und so eine Beteiligung fast unmöglich, da man gar nicht weiß, um was es geht (s. Skizze in der Stadtzeitung vom 24.06.2014).	In der Stadtzeitung ist nur der Planumgriff dargestellt, um bei der Öffentlichkeit eine Anstoßwirkung zu erzeugen. Der ausgelegte B-Planentwurf erfolgt auf Grundlage des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung und der Planzeichenverordnung. Das Wettbewerbsverfahren dient als Grundlage der geplanten Bebauung. Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wird auch auf Seite 54 der Begründung dargestellt.	Zur Kenntnis nehmen
3	Vier Anwohner	Brief vom 17.07.2014 24.07.2014 26.07.2014	

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
3.1	<p>„Die Festsetzung der hinteren Grundstücksteile der Gärtnergasse und des Amselweges als Grünland wird grundsätzlich von mir begrüßt. Nur hat die Sache einen Haken. Im Bebauungsplan 02.11.00 (Fassung vom 25 .04 .20 14) wird unter Punkt 1.4 Städtebauliche Varianten angeführt:</p> <p>Die Verwaltung der Hansestadt Lübeck entschied im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfen, ob die rückwärtigen Gärten nach Auslaufen der Erbpachtverträge hinsichtlich einer weiteren Innenentwicklung bebaut werden können. Aufgrund der großen Grundstücke besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die Grundstücke zu teilen und in die städtebauliche Planung für ein Einfamilienhaus – Bebauung einzubeziehen.</p> <p>Diese Aussage verwundert mich schon sehr und wahrscheinlich nicht nur mich, wurde uns doch zugesagt, dass wir die Grundstücke in der jetzigen Größe auch über den 31.12.2023 hinaus behalten können. Ich lege hiermit Widerspruch gegen eine Teilung der Grundstücke nach dem 01.01.2024 ein.</p>	<p>Wie im Kap. 1.4 nachfolgend dargestellt, wurden zwei Varianten geprüft, von welchen die eine die bauliche Einbeziehung der Gärten zum Inhalt hatte. Diese wurde nicht weiterverfolgt, sodass fast alle rückwärtigen Gärten als Hausgärten erhalten bleiben und entsprechend festgesetzt sind. Der Umgang mit den Erbbaugrundstücken nach Auslaufen der Pachtverträge ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.</p> <p>Eine Teilung der Grundstücke ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Im Bebauungsplan wurde lediglich die bereits vorhandene Nutzung festgesetzt. Nach Ablauf der Pachtverträge besteht eine Kaufoption der Grundstücksteile.</p>	Richtig stellen
3.2	<p>Außerdem bitte ich um eine Beweissicherung vor Baubeginn an meinem Haus, da ich befürchte, dass durch Erschütterungen bei Abbruch und Erdarbeiten Schäden an meinem Haus entstehen können. Unsere Häuser haben durch die Abwassertrennung nämlich schon mehr als genug gelitten. (Die Arbeiten dauerten mehr als 2 Jahre)“</p>	Die Anmerkungen werden an den Bauherren weitergeleitet.	Zur Kenntnis nehmen
4	<p>Anwohner</p> <p>Brief vom 23.07.2014</p>		
4.1	<p>Städtebau</p> <p>Der Wettbewerbsentwurf des BAUVEREIN sieht eine Öffnung der Zeilenbebauung entlang der Ratzeburger Allee vor. Vor allem auf der östlichen Seite ist durch diese Maßnahme im rückwärtigen Bereich eine erheblich höhere Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Hauptverkehrsstraße Ratzeburger Allee zu erwarten (20.400 Kfz/24h). Dieser wirkt sich laut Umweltbericht bereits heute deutlich negativ auf die Aspekte der Gesundheit und das Wohlbefinden der Anwohner an dieser Stelle aus. Wir sowie jeder künftige Bewohner der Reihenhausbauung, wie im B-Plan in der dritten Reihe vorgesehen, wird durch Öffnung der derzeitigen Zeilenbau-</p>	Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Schalltechnische Untersuchung gibt Auskunft über die Lärmbelastung. In den Anlagen 1.4 bis 1.6 (S. 18 – 20) werden die Beurteilungspegel tags und nachts dargestellt. Die Lärmwerte halten die Grenzwerte der DIN 18005 an allen Wohngebäuden ein.	Richtig stellen


Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	weise negativ beeinflusst. Eine schalltechnische Untersuchung inklusive der Überprüfung von Möglichkeiten zur Schallminderung im rückwärtigen Bereich ist absolut wichtig.		
4.2	<p>Geltungsbereich</p> <p>Der Anlass der Gesamtplanungen ist für uns nachvollziehbar- der Umfang des Geltungsbereiches des B - Plans jedoch nicht. Wie bereits in unserer Stellungnahme zur Frühzeitigen Beteiligung im Jahr 2013 erörtert, ist die Ausweitung des Geltungsbereiches des vorliegenden B-Plans auf Erbpachtgrundstücke und privaten Grund völlig unverständlich. Es bestehen keine zwingenden Erfordernisse und v.a. kein öffentliches Interesse, das Planungsgebiet über das Grundstück des BAUVEREIN hinaus zu vergrößern. Die Siedlung besitzt eine hohe Attraktivität, u.a. durch seine Lage und die Infrastruktur. Viele Immobilien der Siedlung haben ihren hohen Wert auch durch die aufgelockerte, durchgrünte Struktur, die aus der Größe der Grundstücke resultiert und den hohen Erholungswert, der auch im Umweltbericht und im B-Plan (6.4.7.) bestätigt wird. Die geplante Planungsgrenze quer durch unseren Garten bewirkt eine Wertminderung für unsere Immobilie. Es besteht die theoretische Möglichkeit der Umwandlung von "Gartenland" in "Bauland" nach 2025 und die Bebauung durch ein weiteres Modul in WA2 (städtebaulich augenscheinlich bereits mitgedacht). Wir gehen davon aus, dass dieser Umstand bei einer möglichen Veräußerung unserer Immobilie den erzielbaren Preis mindert. Es darf nicht im Interesse der HL liegen, die Werte privater Anrainer negativ zu beeinflussen.</p>	<p>Um sicher zu stellen, dass die privaten Hausgärten auf den hinteren Grundstücksteilen der Grundstücke der Gärtnergasse weiterhin fortbestehen, wurde der Geltungsbereich mit den Festsetzungen für Hausgärten in seiner jetzigen Form festgelegt. Die Variante 2, die eine Bebauung der jetzt als Private Hausgärten festgesetzten Flächen zugelassen hätte, wurde im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mehrheitlich von den betroffenen BürgerInnen abgelehnt und von der Verwaltung der Stadt Lübeck für das weitere Verfahren verworfen. Die Sicherung der bestehenden Hausgärten wurde somit von dem Bauausschuss der HL dann auch anschließend gefordert und in der Bauleitplanung umgesetzt (ausgenommen hiervon ist das Grundstück Gärtnergasse 30).</p>	Richtig stellen
4.3	<p>Zitat B-Plan: „In die Bauflächen einbezogen sind die hinteren Teile von Grundstücken, die vormalig zu Grundstücken an der Gärtnergasse und am Amselweg gehörten.“ Unser Erbpachtvertrag besteht noch bis Ende 2025, so dass von "vormalig" nicht die Rede sein kann.</p>	<p>Gemeint sind die Bauflächen, die der LBV erhalten hat, nicht die mit privaten Grünflächen festgesetzten Grundstücke, die weiterhin zur Gärtnergasse und zum Amselweg gehören (ausgenommen hiervon ist das Grundstück Gärtnergasse 30).</p>	Richtig stellen
4.4	<p>Zitat B-Plan: „Alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht. (6.10.) Aus unserer Sicht ist diese Aussage im B-Plan nicht richtig. Eine Alternative ist die Umsetzung des Vorhabens in Grenzen des Eigentums des BAUVEREIN. Der Geltungsbereich sollte sich auf dieses Grundstück beschränken. Wir bitten die Mitglieder der Bürgerschaft im Bauausschuss,</p>	<p>Die Bauflächen beschränken sich auf das Eigentum des Bauvereins. Um sicher zu stellen, dass die privaten Hausgärten auf den hinteren Grundstücksteilen der Grundstücke der Gärtnergasse weiterhin fortbestehen können, wurde der Geltungsbereich in seiner jetzigen Form festgelegt (ausgenommen hiervon ist das Grundstück Gärtnergasse 30).</p>	Nicht zu berücksichtigen

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	sich für diese Alternative einzusetzen.		
5	Anwohner Brief vom 14.07.2014		
5.1	<p>Durch den Einsatz großer Maschinen, sowohl für den Abriss der Häuser, als auch für die Verdichtung des Bodens für die neu zu errichtenden Gebäude und der Tiefgarage halte ich ein Beweismittelsicherungsverfahren durch den Lübecker Bauverein für angebracht, um bei evtl. auftretenden Schäden an den Gebäuden der Gärtnergasse Rechtssicherheit zu haben.</p>	<p>Die Anmerkungen werden an den Bauherren weitergeleitet.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
5.2	<p>Um die Privatsphäre der Anlieger Gärtnergasse zu erhalten, schlage ich vor den Sichtschutz zu den Grundstücken in einer Minimalhöhe von 2,0 m zu gestalten.</p>	<p>Die textliche Festsetzung 7.5 setzt eine zweireihige Bepflanzung in mindestens 1m Breite und 1m Höhe fest. Für die Anpflanzung von Hecken sind Feldahorn, Hainbuche, Schwarzgrüne Liguster und Alpen-Johannisbeere als Arten festgesetzt. Der Feldahorn entwickelt sich bei regelmäßigem Schnitt in jungen Jahren (für einen dichten Wuchs) aber auch freiwachsend (ohne Schnitt) zu einer hohen Hecke. Mit seiner schnellen Wuchsgeschwindigkeit von bis zu jährlich 50 cm wird er gerne als Wind- und Vogelschutzhecke gepflanzt und erreicht je nach Standort 3 bis 5 m. Die "Weißbuche oder Hainbuche" ist eine der vielseitigsten und bekanntesten Heckpflanzen. Sie lässt sich als geschnittene Hecke auf 1,5 - 2 m Höhe halten, aber auch höher. Sie verzweigt sich dicht und hält einen großen Teil ihres Laubes bis zum Austrieb im Frühjahr. Sie bietet guten Wind- und Sichtschutz. Der schwarzgrüne Liguster hat einen dichten Wuchs, er erreicht eine Höhe von ca. 2 bis 3 m und einen Jahreszuwachs von ca. 40 cm. Die Alpen-Johannisbeere ist ein dicht verzweigter Strauch mit einer Höhe von etwa 1-2 m.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
5.3	<p>Dort wo jetzt die Garagen stehen gibt es einen Geländehöhen unterschied. Es ist nicht zu erkennen, ob dieser Unterschied durch Anfüllen des Erdreichs angeglichen wird und somit die neuen Gebäude entsprechend höher werden.</p>	<p>Hier ist die die 4-geschossige Bebauung im Norden gemeint, die auf den Garagen geplant ist. Die genauen Geländehöhen werden im Baugenehmigungsverfahren dargestellt, da dieser Planungsschritt detaillierter ist. Es wird nicht von größeren Erdbewegungen ausgegangen.</p> <p>Das Höhendelta wird nach aktuellen Erkenntnissen bei ca. 75cm liegen. Ein Auffüllen wird erforderlich sein, um die Entwässerung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück gewährleisten zu können</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>


Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente		Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
6	Anwohner	Brief vom 03.08.2014		
6.1	<p>„Aus der Planzeichnung Teil A des o.a. Entwurfs des Bebauungsplans ergibt sich, dass die hinteren Teile von Grundstücken, die „vormals zu Grundstücken an der Gärtnergasse und am Amselweg gehörten“ in die Bauflächen mit einbezogen werden sollen. Das entspricht aber genau der vormaligen „Variante 2“, nach der ebenfalls Teile der städtischen Erbbaurechtsgrundstücke zusätzlich mit einbezogen werden sollten. Deshalb ist auch die neue Planzeichnung (Teil A) völlig identisch mit der „alten“ Planzeichnung. Danach war die Grenze des Planungsgebietes „fett schwarz“ gezeichnet, während die überplanten Teile der Erbbaugrundstücke diskret blau gestrichelt waren.</p> <p>Sollen nun die „blau“ gestrichelten Teile der Erbbaurechtsgrundstücke immer noch in irgendwelche wie auch immer gearteten „Überlegungen“ mit einbezogen werden? Das würde aber der Zusicherung der politisch Verantwortlichen aller (Rathaus) Parteien widersprechen, die anlässlich einer öffentlichen Veranstaltung am 03.09.2013 betont haben, dass eine Überplanung oder gar Verkleinerung der bestehenden Erbpachtgrundstücke nur mit Zustimmung und im Einvernehmen mit den Nutzern stattfinden könne.</p> <p>Deshalb ist es verwunderlich, dass sich die ursprünglich angeblich im Anfangsstadium befindliche Planung (z.B. Variante 2 alter Fassung) nun offensichtlich zu verfestigen beginnt, ohne dass eine vorherige Beteiligung der Nutzer stattgefunden hat.“</p>		<p>Eine Teilung der Grundstücke ist nicht beabsichtigt. Im Bebauungsplan wurde lediglich die bereits vorhandene Nutzung festgesetzt. Die Sicherung der Hausgärten wurde von dem Bauausschuss der HL dahingehend auch gefordert. Nach Ablauf der Pachtverträge besteht eine Kaufoption der Grundstücksteile. Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung gab es eine weitere Darstellung in Varianten. Um sicherzustellen, dass die privaten Hausgärten auf den hinteren Grundstücksteilen der Grundstücke der Gärtnergasse weiterhin fortbestehen, wurde der Geltungsbereich in seiner jetzigen Form festgelegt. Die Variante 2 wurde nicht weiter verfolgt (ausgenommen hiervon ist das Grundstück Gärtnergasse 30).</p>	Richtig stellen
7	Anwohner	Brief vom 04.08.2014		
7.1	<p>„Hiermit legen wir erneut Einspruch gegen den Bebauungsplan 02.11.00 ein. Es ist nicht erkennbar, dass auf die bereits mit Schreiben vom 28.08.13 erhobenen Einwände alle eingegangen wurde. Wir bitten um Berücksichtigung im Bebauungsplan bzw. um eine rechtsbehelfsfähige Stellungnahme zu den einzelnen Punkten mit Begründung.</p> <p>Es scheint, als "benötige" man unsere Grundstücke als Gartenland, damit den Auflagen entsprechend die große bewachsene Grünfläche des Bau-</p>		<p>Die als private Hausgärten festgelegten Flächen werden nicht in der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung aufgeführt. Die Flächen sind als Hausgärten gesichert, weil</p>	Richtig stellen

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>vereins gerodet und fast komplett versiegelt werden kann. Wie sonst begründet sich die immer noch über unsere Grundstücke verlaufende Grenze und der Name des Bebauungsplans? Und alle Erhebungen und Berechnungen beziehen genau den benötigten Anteil unserer Grundstücke mit ein, um alle Argumente gegen eine komplette Überbauung des Grundstücks des Bauvereins zu widerlegen. Werden unsere Hausgärten doch benötigt um ein Gleichgewicht zur bebauten Fläche herzustellen? Dabei wird völlig außer Acht gelassen, dass es sich nicht um ein Bauvorhaben unsererseits handelt, sondern um das des Bauvereins. Und dass das Grundstück des Bauvereins groß genug ist, all diese Normen und Richtlinien selbst zu erfüllen bei entsprechend weniger dichter Bebauung und Gärten auf dem dortigen Grundstück. Durch die allgemeinen Wohnflächen 1 und 2 wird bereits mehr höherwertiger innerstädtischer Wohnraum geschaffen als bisher.</p>	<p>andernfalls die Entwicklung einer sukzessiven Zweite-Reihe-Bebauung nach § 34 BauGB auf den hinteren Gartenhälften möglich wäre. Dies will der Plangeber verhindern, da es nicht den abgestimmten städtebaulichen Zielen entspricht. Im Kapitel 5.1 „Flächenbilanz“ erfolgt eine differenzierte Aufstellung der Flächenanteile im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nach Nutzung. Für die Berechnung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung werden im Kapitel 6.7.2 umfangreiche Aussagen getroffen. Auf Seite 46 der Begründung werden Angaben zum Eingriff und Ausgleich auf Gärten angrenzender Einzelhausbebauung getroffen. Der Verlust von 766 m² Biotopen im Plangebietsteil WA3 (575 m² Gärten der Einzelhausbebauung und 191 m² Ruderale Gras- und Staudenflur) wird ausgeglichen durch die neu geplante Anlage von Rasen-, Stauden- und Gehölzflächen gemäß Freianlagenplanung und extensive Dachbegrünung. Diese Ausgleichsmaßnahmen bestehen ausschließlich aus neu anzulegenden Freianlagen/Begrünungen im Zuge der Bebauung.</p>	
7.2	<p>Warum lässt man den allgemeinen Wohnraum 3 nicht weg (der nur wenigen Familien zusätzlich Wohnraum schafft) und plant stattdessen Terrassen/Gärten für die EG-Wohnungen und grüne Freiflächen zur allgemeinen Nutzung? Erhält unseren Wohnwert, den Charakter der Siedlung, erfüllt Normen, Richtlinien und Gesetze auf dem zu bebauenden Grundstück ohne andere mit einzubeziehen und lässt ein Stück Natur auch in der Stadt, statt sie vor die Tore zu verbannen?! Und wie begründet sich die für den neuen Bebauungsplan aufgehobene, in diesem Viertel jedoch gewachsene und bei einem "normalen" Stadtbild übliche Bebauung, bei der Gartenflächen aneinander grenzen? Und nicht wie von Ihnen vorgesehen an einen Privatgarten plötzlich eine Hauswand anschließt, wo bisher Gartenland war. Und das anscheinend sogar mit geringeren Abstandsgrenzen. Damit wird ganz und gar nicht dem hier bestehenden Stadtbild entsprochen. Warum "gönnt" man den neuen (wie auch den bisherigen Mietern des Bauvereins) bei innerstädtischem wohnen keine Grünflächen/Gärten mehr? Dafür, dass evtl. zehn Familien mehr Wohnraum geschaffen wird und auch noch in Schatten der großen Blöcke kleine Stadthäuser gequetscht werden? Für diese 10 Familien wurde doch nun schon Wohnraum auf der anderen Seite der Gärtnergasse uns gegen-</p>	<p>Der Entwurf greift die bestehende stadträumliche Situation im Kontext der Ratzeburger Allee auf und entwickelt sie weiter. Im Zuge der Bebauung wird ein Wohnquartier mit eigenem Charakter entwickelt. Die Bebauung in WA3 ist Teil des Wettbewerbsergebnisses. Sie bildet den Übergang zu dem angrenzenden Gelände. Eine Innenentwicklung ist in diesem Falle voranging anzusehen. Bei diesem städtebaulichen Entwurf wurde die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als Planungsgrundlage zugrunde gelegt. Daher sind Grundstücke nicht mehr groß und die Bebauung wird zudem auf die Wohnungsnachfrage zugeschnitten. Der Trend geht nach kleinerem bezahlbarerem Wohnraum für junge Familien oder ältere Menschen die keine großen Gärten mehr benötigen.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	übergeschaffen.		
7.3	<p>Leider konnte mir keiner Auskunft geben welches die Linien zwischen den Punkten ab, cd etc. sind und warum dort die bauordnungsrechtliche Abstandsflächentiefe herabgesetzt wurde- bitte erläutern sie dies.</p>	<p>Die Kennzeichnung a, b, c, d etc. sind in der Legende als „Bezugspunkte / Linien mit textlichen Festsetzungen aufgeführt“. Sie befinden sich jeweils an den auftragenden Wandflächen der Gebäude, die von einer Unterschreitung der Abstandsflächen betroffen sind.</p> <p>Grundsätzlich werden die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen eingehalten. Im Bebauungsplan werden im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bei einzelnen Seiten von insgesamt drei Baufeldern aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht eine kleinteilige Abfolge von Innenhöfen und Freiflächen südlich der Ratzeburger Allee vor. Deshalb wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass an die Baugrenzen zwischen den Punkten ab, cd, ef, gh, ij, kl, mn, op, qr und st bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden darf, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,4 unterschritten wird. Die bauordnungsrelevanten Aspekte wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung werden berücksichtigt, da in den betreffenden Bereichen aufgrund ihrer Südwestorientierung und der Höhenstufung von II-geschossigen zu III/IV-geschossigen Baukörpern alle Aufenthaltsräume der betroffenen Gebäudefronten ausreichend belichtet und belüftet werden. Die Unterschreitung der Abstandsflächen ist in dem betroffenen Bereich unschädlich.</p>	Nicht zu berücksichtigen
7.4	<p>Da uns Gärtnergassenanwohnern bisher Baugenehmigungen zur Erweiterung der kleinen Siedlungshäuser nur in Flachdachbungalowbauweise erteilt wurden, ist fraglich wo der Gleichbehandlungsgrundsatz der Bürger der Hansestadt Lübeck bleibt, wenn dem einen genehmigt wird, was dem anderen seit Jahren verwehrt wird? Der Bebauungsplan sieht auf den bisherigen uns zugewandten Grünflächen eine zweigeschossige Bauweise vor.</p>	<p>Die bisherigen Genehmigungen erfolgten auf Grundlage des §34 BauGB. Aufgrund der konkretisierten Planungen für das neue Wohnquartier des Lübecker Bauvereines ist der Bebauungsplan erarbeitet worden und stellt zukünftig die planungsrechtliche Grundlage dar. Hierbei handelt es sich um die Beplanung einer Fläche für Geschosswohnungsbau im Unterschied zu den Baugrundstücken an der Gärtnergasse/Amselweg mit Einfamilienhäusern. Die unterschiedlichen Bautypologien beinhalten entsprechend unterschiedliche Dichten.</p>	Nicht zu berücksichtigen
7.5	<p>Auch nicht verständlich ist, warum alle geplanten Mehrfamilienhäuser sich in der uns im Entwurf präsentierten Grundfläche in den Baugrenzen im Bebauungsplan wieder finden. Die an unserer Grundstücksgrenze verlaufenden geplanten Einfamilienhäuser jedoch anscheinend frei planbar innerhalb der festgelegten Grenzen (die über Privatgärten laufen?!) sind. Wir fordern, dass wenn dort Bauland geschaffen wird,</p>	<p>Die Bebauung in WA3 entspricht in seiner Grundhaltung dem Wettbewerbsergebnis. Sie bildet den Übergang zu dem angrenzenden Gelände. Für das Baufenster sind Reihenhäuser von maximal 12m Baukörpertiefe vorgesehen. Die Reihenhäuser werden durch mindestens drei Unterbrechungen geprägt. Die zugehörigen Gärten gehen nach Südwesten. Die Ausweisung der Baugrenzen erfolgt durch die jeweiligen Baukörper. Die privaten Gärten sind mit Ausnahme des Grundstü-</p>	Nicht zu berücksichtigen

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>dass dieses für die max. 25m langen Gebäude, sowie entsprechende Garten-/Frei- und Abstandsflächen auch genau festgelegt wird und private (zum Teil Pacht-) Gärten der Gärtnergasse nicht mit eingeplant werden.</p>	<p>ckes Gärtnergasse 30 durch die genaue Ausweisung der Baugrenzen nicht betroffen.</p> <p>Aufgrund der großen Gartenbereiche und der Abgrenzung durch die Neubepflanzung der Reihenhausgrundstücke kann von einer ausreichenden Privatsphäre ausgegangen werden. Die Grundstücke des LBV grenzen an die Gartenbereiche an.</p> 	
7.6	<p>Zu berücksichtigen sind unserer Meinung nach auch die bestehenden Baum-/ Hecken- /Strauchbestände auf unserer Seite der Grundstücksgrenze und die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten. Diese Grundstücksgrenzen bestehen seit mehr als 30 Jahren, sind z.T. durch die Abtrennung eines Gartenanteils entstanden, grenzen nunmehr seit Jahren (ans Gartenland) des Bauvereins und wurden von diesem in Art und Weise der Bepflanzung der Grundstücksgrenze nie bemängelt. Sie genießen also Bestandsschutz und stellen für uns einen sehr wichtigen Sicht- und Schallschutz zum Schutz unserer Privatsphäre auf unseren Grundstücken dar, auf den wir vertrauen. Durch den Bebauungsplan geben sie vor, dass wir all unsere Pflanzen gegen eine 1mx1m hohe und breite Laubholzhecke "auszutauschen" haben. Ein Hohn als Sichtschutz gegen unmittelbar dahinter liegende 10-16m hohe Häuserfronten. Und es scheint so, als sollen unsere Gärten, die den dortigen Häusern fehlenden Gärten ersetzen.</p>	<p>Die im Bebauungsplan festgelegten Pflanzungen für Hecken im WA3 verlaufen, bis auf eine Ausnahme, auf Grundstücken des Lübecker Bauvereins. Die Pflanzungen auf jetzt als „Private Hausgärten“ festgesetzten Flächen sind nicht betroffen und werden durch die Festsetzung als „Private Hausgärten“ nicht überplant.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
7.7	Die speziell an unserer Grundstücksgrenze stehenden hohen Tannen, die sich im Bebauungsplan auch abbilden, bitten wir als erhaltenswerte Bäume aufzunehmen. Aus den o.g. Gründen und da wir bei einer so nahen Grundstücksgrenzbebauung, wie der vom Bauverein geplanten, um deren Standfestigkeit bangen.	Tannen haben in Hausgärten nicht die Wertigkeit, um diese als erhaltenswert festzusetzen. Pflanzungen auf jetzt als „Private Hausgärten“ festgesetzten Flächen werden nicht von Fällungen betroffen sein. Die Standfestigkeit wird durch die Bauvorhaben nicht berührt. Der Grenzabstand beträgt mindestens 3 Meter.	Nicht zu berücksichtigen
7.8	Ebenfalls ist unverständlich, warum die auch im Plan abgebildete Buchenbaumgruppe auf dem uns zugewandten Grundstück des Bauvereins nicht erhaltenswert ist, Bäume direkt an der Ratzeburger Alle jedoch schon. Dies stellt doch einen erheblichen Wohnwert für zukünftigen Bewohner dar und schließt zumindest bei Erhaltung einen kleinen Teil des mittelfristigen Erholungswertverlustes aus.	Im Zuge der Bauarbeiten können leider nicht alle bestehenden Sträucher, Bäume und Rasenflächen erhalten bleiben. Zur Bewertung der Bestandssituation dient der Umweltbericht. Auf den Seiten 23-25 sowie 32-33 werden Aussagen zum Baumbestand getroffen. Die Bäume entlang der Ratzeburger Allee sind dem nach § 21 LNatSchG geschützten Biototyp Allee zugehörig, dieser hat einen hohen Biotopwert. Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Einzelbäume und Baumgruppen haben einen mittleren Biotopwert. Im Kapitel 6.7.2 Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung wird auf Seite 43 der Verlust und Ausgleichsbedarf an Einzelbäumen und Baumgruppen dargestellt. Diesem Ausgleich wird in der vorliegenden Planung entsprochen.	Nicht zu berücksichtigen
7.9	Ebenfalls unberücksichtigt blieben außerdem folgende Punkte: Durch die Planung von Balkonen und Dachterrassen (die bei den bestehenden Gebäuden des Bauvereins nicht vorhanden sind) kommt es zu einem größerem Lärmaufkommen als in der Vergangenheit, außerdem dadurch, dass Wohnraum für mehr Menschen geschaffen und zusätzliche Straßen, Zuwegungen angelegt werden. Durch die neue Bebauung entstehen viele Lücken zum Hinterland. Damit droht die Lautstärke über die zulässige Dezibelgrenze zu steigen. (Dies wurde bisher anscheinend nur für die zukünftigen Mieter des Bauvereins berücksichtigt)	Im jetzigen Bestand gibt es 5 Unterbrechungen der Bauflucht. Im Zuge der Neuplanung werden zwei zusätzliche Unterbrechungen entstehen. Die Schalltechnischen Untersuchungen geben Auskunft über die Lärmbelastung der Bebauung. In den Anlagen 1.4 bis 1.6 (S. 18 – 20) werden die Beurteilungspegel tags und nachts dargestellt. Die Lärmemissionen halten die Grenzwerte nach TA Lärm ein. Für die Einfamilienhausgrundstücke wird von keiner relevanten Zunahme der Lärmemissionen ausgegangen.	Bereits berücksichtigt

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
			
7.10	<p>Flächenversiegelung steigt überproportional. Dadurch besteht für unsere Häuser, da wir vom Grundstücksniveau niedriger liegen, die Gefahr von Feuchtigkeitsschäden, besonders auch bei Versickerung. Der Bebauungsplan sieht diesbezüglich noch keine Regelungen für die uns zugewandte Seite vor.</p>	<p>Seitens des Bauherrn wird beabsichtigt die grundstückskonkreten Entwässerungsmöglichkeiten in jedem Bauabschnitt nördlich der Ratzeburger Allee zu prüfen. Jeder Bauabschnitt erhält separate Anschlüsse an das Entwässerungsnetz der Lübecker Entsorgungsbetriebe. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird im Rahmen der weiteren Vertiefung der Planung die Möglichkeit einer Niederschlagsversickerung geprüft. Sollte keine Niederschlagsversickerung möglich sein erfolgt neben dem Schmutzwasser auch eine Entsorgung des Regenwassers über das Leitungsnetz der Entsorgungsbetriebe Lübeck. Eine Regenänderung in der Richtung der Privatgärten wird ausgeschlossen.</p>	Richtig stellen
7.11	<p>Durch den Bau der Tiefgaragen etc. droht das Grundwasser weiter abzusinken.</p>	<p>Das Vorhaben ist mit den zuständigen Trägern öffentlicher Belange abgestimmt. Auf eine eventuelle Grundwassersenkung wurde nicht hingewiesen. Somit sind keine Grundwasserabsenkungen zu befürchten.</p>	Richtig stellen
7.12	<p>Zum Bauvorhaben des Bauvereins bitten wir im Bebauungsplan zu berücksichtigen, dass nicht nur eine Geschossanzahl festgelegt wird, sondern eine Maximalhöhe festgelegt wird.</p>	<p>Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird ausreichend durch die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse begrenzt. Ergänzend wird in 2.2 der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses kein weiteres Geschoss mit Aufenthaltsräumen zulässig ist. Die Gebäudehöhe wird sich laut Planungsstand im Wettbewerbsverfahren bei vier Vollgeschossen auf 12,85m belaufen. Der Bestand hat eine Traufhöhe von 9,45m und eine Firsthöhe von 14,85 m.</p>	Nicht zu berücksichtigen
7.13	<p>Außerdem bitten wir sie auch Messwerte für das Grundstücksniveau</p>	<p>Hier ist die die 4-geschossige Bebauung im Norden gemeint, die auf den Garagen</p>	Nicht

Nr.: 4_B	Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Ergebnis der Prüfung/ Abwägungsempfehlung	Beschlussvorschlag
	<p>der Bauvorhaben des Bauvereins festzulegen, da unsere Grundstücke weit unter dem Niveau der Ratzeburger Allee liegen und alle auf unterschiedlichen Niveaus. Bisher ist nicht erkennbar, ob und inwiefern sich die neuen Baukörper dem bestehenden rückwärtigen Gelände anpassen und welche einzelnen Bodenniveauferte festgelegt wurden. Oder ob womöglich die Häuser zur Grundstücksgrenze erst 1,5m über unserem dortigen Bodenniveau mit ihrer Bodenplatte liegen.</p>	<p>geplant ist. Die genauen Geländehöhen werden im Baugenehmigungsverfahren dargestellt, da dieser Planungsschritt detaillierter ist. Es wird nicht von größeren Erdbewegungen ausgegangen. Das Höhendelta wird nach aktuellen Erkenntnissen bei ca. 75cm liegen. Ein Auffüllen wird erforderlich sein, um die Entwässerung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück gewährleisten zu können</p>	<p>zu berücksichtigen</p>
7.14	<p>Wir bitten sie, die geplante Bebauung aus den o.g. Gründen, insbesondere was das Wohngebiet 3 betrifft, nochmals zu überdenken und unsere Grundstücke vollständig aus der Planung raus zu lassen.“</p>	<p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.11.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden in Überplanung des bestehenden Siedlungsbestandes beidseitig eines Teilabschnitts der Ratzeburger Allee sowie auf rückwärtigen Grundstücken der Gärtnergasse und des Amselweges gesichert werden. Die Grundstücke Gärtnergasse werden nur in Ihrem Bestand als Hausgärten gesichert. Das WA 3 wird beibehalten.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p>
8	<p>Erbbaurechtsnehmer Gärtnergasse 30: mündliche Stg. zur öffentlichen Auslegung</p>		
8.1	<p>Der Erbbaurechtsnehmer stellt fest, dass auf seinem Erbbaurechtsgrundstück im Gartenbereich Bauland vorgesehen ist und erkundigt sich, ob er dort bauen kann.</p>	<p>Vorhaben können entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans errichtet werden.</p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
	<p>Erbbaurechtsnehmer Gärtnergasse 30: Mail vom 04.10.2014</p>		
8.2	<p>Solange der Vertrag (Teilaufhebung Erbbaurecht, Kaufvertrag) nicht abgeschlossen und vollzogen ist, gehen wir davon aus, dass es für die Dauer unseres Erbbaurechtes noch bei der bisherigen Gartenlandnutzung bleibt.</p>	<p>Die Gartenlandnutzung kann für die Dauer des Erbbaurechtes beibehalten werden. Die auf einer Teilfläche des Grundstücks festgesetzte Erschließungsanlage kann in diesem Bereich vorläufig als Engstelle unter Aussparung des Erbbaugrundstücks ausgebildet werden.</p>	<p>Zu berücksichtigen</p>

Aufgestellt: Berlin, den 02.02.2015



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

IV Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl - GRZ als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- und Ausfahrt

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche: Private Hausgärten

Spielplatz

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 7.5, 7.6)

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung:

St / TGa Stellplätze / Tiefgarage

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bezugspunkte / Linien mit textlichen Festsetzungen

Bemaßung von Festsetzungen in Meter

Flächen mit erhöhten Anforderungen an der baulichen Lärmschutz (Lämbereich DIN 4109) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen der Planunterlage

Flurstücksgrenzen

Flurstücknummern

vorhandene Bebauung

VERFAHRENSVERMERKE

- 1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 17.06.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtzeitung am 13.08.2013 erfolgt.
- 2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist vom 19.08.2013 bis einschließlich 30.08.2013 durchgeführt worden.
- 3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 16.08.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4. Der Bauausschuss hat am 16.06.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.07.2014 bis zum 04.08.2014 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 24.06.2014 in der Lübecker Stadtzeitung ortsüblich bekannt gemacht worden.
- 6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 27.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Table with columns for 'Im Auftrag' and 'L. S.' (Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein). It lists various officials and their roles, including Franz-Peter Boden, Karsten Schröder, Bernd Saxe, and Hansstadt Lübeck.

TEIL B - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden. (§1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 In allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. (§1 Abs. 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, zuzüglich der Flächen, die gemäß entsprechender Umgrenzung durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen. (§19 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus sind keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig. (§20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandstiefen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 2a BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA3 sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Dabei darf die Länge der Gebäude 25 m nicht überschreiten (abweichende Bauweise). Ausnahmsweise können auch Doppelhäuser zugelassen werden. (§22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

3.2 An die Baugrenzen zwischen den Punkten ab, cd, ef, gh, ij, kl, mm, op, qr und st darf bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse herabgebaut werden, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandstiefen von 0,4 unterschritten wird. Für die betreffenden Bereiche wird die erforderliche Tiefe der Abstandstiefen mit 0,3 H festgesetzt. (§9 Abs. 2a BauNVO)

3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht durch Wintergärten, Erker, Balkone, Treppenhäuser und vergleichbare Bauwerke überschritten werden. Abweichend hiervon können für die nachfolgend genannten untergeordneten Bauteile Überschreitungen zugelassen werden:

- Vordächer über Hauseingängen um bis zu 1,5 m, Balkone zwischen den Punkten uv, um bis zu 2,0 m, Außentritten entlang der Baugrenzen mit der Bezeichnung w, x, y und z um bis zu 2,0 m, sofern die Treppen der Erschließung der Obergeschosse dienen. (§23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)
- 4.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen (mit Ausnahme von Tiefgaragen auf den hierfür festgesetzten Flächen) unzulässig. In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze einschließlich überdachteter Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. (§12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenseitenbaugrenzen der Straßenseitigen Baufelder bzw. deren seitliche Verlängerungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. (§14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- 5.1 Fläche A1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- 5.2 Fläche A2 ist einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- 5.3 Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.
- 5.4 Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- 5.5 Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

6. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R_w) gemäß DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, siehe Hinweis D) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen: Lampenbereich art. R_wres für Außenräume art. R_wres für Außenräume in Büroräumen und ähnliche in Wohnungen und ähnliche Räume III 35 dB 30 dB IV 40 dB 35 dB V 45 dB 40 dB Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern. Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere als die ermittelten maßgeblichen Außenlärmschutzmaßnahmen ausreichen.

6.2 In den Lärmpegelbereichen IV und V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

7. Pflanz- und Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB)

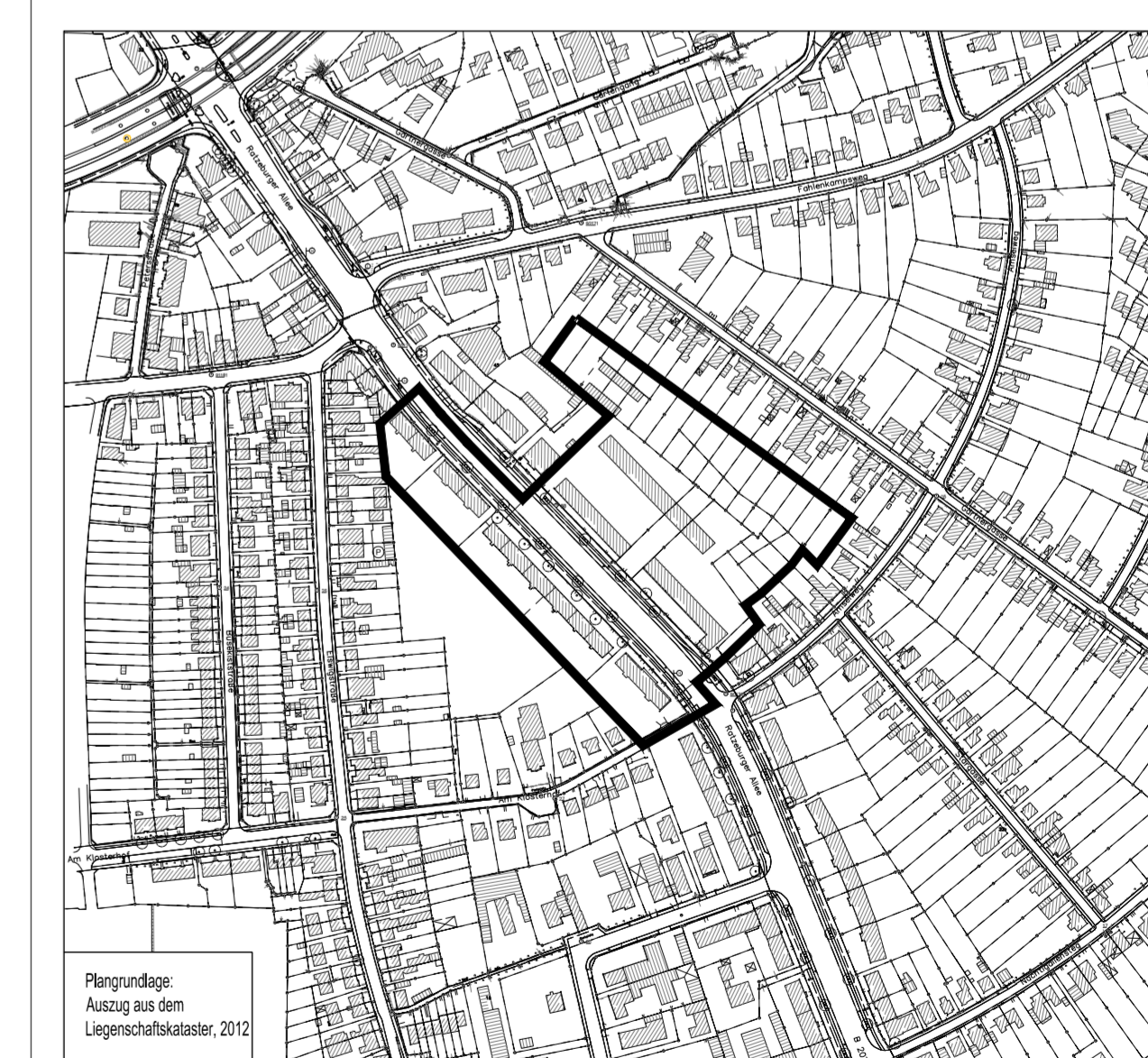
- 7.1 Die Dachflächen von Gebäuden mit nicht mehr als drei Vollgeschossen sind bei einem Schichtaufbau von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachterrassen, Belichtungsfelder und Flächen für technische Aufbauten.
- 7.2 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 25 cm hohen Erdschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Flächen, die durch Terrassen und Wege überdeckt werden; wobei der Anteil der begrüneten Flächen an der Gesamtfläche der jeweiligen Tiefgarage 40 % nicht unterschreiten darf.
- 7.3 Die Standflächen für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Gleiches gilt für Fahrradabstellflächen für mehr als 3 Fahrräder.
- 7.4 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

- 7.5 Auf den mit den Ziffern 1-5 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweierlei mindestens 1 m breit und 1 m hoch standortgerechte, heimische Laubholzhecken der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.6 Auf der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Fläche (Private Grünfläche) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig Sträucher der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten (ausgenommen sind die Arten Ribes alpinum 'Schmidt' und Ligustrum vulgare 'Atrovirens') zu pflanzen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten.
- 7.7 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Baugrundstücken im Plangebiet insgesamt folgende Pflanzungen vorzunehmen: a) mindestens 9 standortgerechte, heimische Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm, der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten. b) mindestens 540 m² standortgerechte, heimische Laubholzhecken aus Sträuchern, 1 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten.
- 7.8 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die folgenden Maßnahmen, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind, dem allgemeinen Wohngebiet als insgesamt zugeordnet: a) Pflanzung von mindestens 11 standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm) der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten auf dem Flurstück 202/54 aus Flur 13 der Gemarkung St. Jürgen. b) dauerhafte Überlassung einer Fläche von mindestens 1.600 m² zur natürlichen Sukzession auf dem Flurstück 18/4 aus Flur 1 der Gemarkung Vorrade. Als Initialpflanzung sind je 100 m² mindestens 3 standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm) der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten sowie 10 standortgerechte, heimische Sträucher (3 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten zu pflanzen.
- 7.9 Auf den Baugrundstücken sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz durchzuführen: a) 20 Dohlen-Nisthilfen an geeigneten Gebäuden (entsprechend der Bauabschnitte) vor Beginn der Abrissarbeiten aufhängen. b) 5 Fledermausgroßraumhöhlen, 3 Fledermaushöhlenkästen und 3 Fledermausfachkästen aufhängen; neben den Fledermaushöhlen ist jeweils ein Höhlenkasten für Brutvögel (Meisenkästen) anzubringen. c) 3 Hohlenbrüterkästen, 3 Nischenbrüterkästen und 1 Sperlingskuckuckkästen aufhängen.

- II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 64 Abs. 3 LBO)
- 8.1 Als Fassadenmaterial der Hauptgebäude ist nur roter bis rotbrauner Fassadenstein (Klinker) mit hellen Fugen zulässig.
- 8.2 Naturstein- und Klinkerimitationen sowie spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien sind als Fassadenmaterialien für Haupt- und Nebengebäude unzulässig.
- 8.3 Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. (Die Dachflächen sind gemäß textl. Festsetzung 7.1 zu begrünen.)
- III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME Die Alleebäume in der Ratzeburger Allee sind gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 des Landesnaturschutzgesetzes vom 22. Januar 2009 ein besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes
- IV. HINWEISE Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.
- B Fall- und Rüdungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden; Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm und mehr dürfen dabei erst ab dem 1. Dezember gefällt werden.
- C Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenen Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld einer Begehung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu untersuchen, um eventuelle Quadersnutzungen auszuschließen. Abweichungen hiervon können nur durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.
- D Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 6.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee Gärtnergasse - in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

Table with columns for 'Botanischer Name' and 'Deutscher Name'. It lists various plant species like Acer campestre, Cornus sanguinea, and Salix purpurea.

BEBAUUNGSPLAN 02.11.00
RATZEBURGER ALLEE
GÄRTNERGASSE



Stand des Verfahrens: Satzungsbeschluss Stand: 02.02.2015
Hansestadt LÜBECK
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 3

TEIL A - PLANZEICHNUNG



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

IV Zahl der Vollgeschosse - als Höchstgrenze (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl - GRZ als Höchstmaß (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Bauweise, Baulinie, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen; Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 21 BauGB)

St Straßenverkehrsflächen

St Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

▲ Ein- und Ausfahrt

A1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grün Private Grünfläche: Private Hausgärten

Grün Spielplatz

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grün Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textl. Festsetzungen Nr. 7.5, 7.6)

Grün Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

Sonstige Planzeichen

St/TGa Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) mit der Zweckbestimmung: Stellplätze / Tiefgarage

St/TGa Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

St/TGa Bezugspunkte / Linien mit textlichen Festsetzungen

St/TGa Bemaßung von Festsetzungen in Meter

St/TGa Flächen mit erhöhten Anforderungen an der baulichen Lärmschutz (Lärmbereich DIN 4109) (siehe textl. Festsetzungen Nr. 6)

St/TGa Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Darstellungen der Planunterlage

St/TGa Flurstücksgrenzen

St/TGa Flurstücksnummern

St/TGa vorhandene Bebauung



Vermessung:
Dipl. Ing. Kerstin Kummer
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Bernsteinreherweg 3 | 23556 Lübeck
Tel.: 0451 / 87980-0 - Fax: 0451 / 87980-40
Ausgabeformat der digitalen Daten: Gauß - Krüger
Berechnungsgrundlage: UTM-Höhensystem:
NNTop gemessen 06/2012-Datum: 08.02.2013f

Die schwarz dargestellten Flurstücksgrenzen wurden gerechnet. Der graue Katasterhintergrund stammt aus dem Alkis-Datenbestand. Lagegenauigkeit nicht bekannt.

M. 1 : 1.000

BEBAUUNGSPLAN 02.11.00

RATZEBURGER ALLEE
GÄRTNERGASSE

M. 1:1.000
(im Original)

Stand des Verfahrens :

Satzungsbeschluss

Stand: 02.02.2015

Hansestadt LÜBECK

Der Bürgermeister
Fachbereich 5 - Planen und Bauen
Bereich 5.610 - Stadtplanung und Bauordnung



BEBAUUNGSPLAN 02.11.00**- Ratzeburger Allee / Gärtnergasse -****TEIL B - Text** (Auszug aus dem Planoriginal)**Satzungsbeschluss Stand: 02.02.2015****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet können Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 In allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig.

(§ 1 Abs. 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, zuzüglich der Flächen, die gemäß entsprechender Umgrenzung durch Tiefgaragen unterbaut werden dürfen.

(§ 19 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus sind keine weiteren Geschosse mit Aufenthaltsräumen zulässig.

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und abweichende Abstandflächentiefen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 u. Nr. 2a BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA3 sind nur Hausgruppen (Reihenhäuser) zulässig. Dabei darf die Länge der Gebäude 25 m nicht überschreiten (abweichende Bauweise). Ausnahmsweise können auch Doppelhäuser zugelassen werden.

(§ 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

3.2 An die Baugrenzen zwischen den Punkten ab, cd, ef, gh, ij, kl, mn, op, qr und st darf bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden,

auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,4 unterschritten wird. Für die betreffenden Bereiche wird die erforderliche Tiefe der Abstandsflächen mit 0,3 H festgesetzt.

(§ 9 Abs. 2a BauNVO)

- 3.3 Die festgesetzten Baugrenzen dürfen nicht durch Wintergärten, Erker, Balkone, Treppenhäuser und vergleichbare Bauteile überschritten werden. Abweichend hiervon können für die nachfolgend genannten untergeordneten Bauteile Überschreitungen zugelassen werden:

- Vordächer über Hauseingängen um bis zu 1,5 m,
- Balkone zwischen den Punkten uv, um bis zu 2,0 m,
- Außentreppen entlang der Baugrenzen mit der Bezeichnung w, x, y und z um bis zu 2,0 m, sofern die Treppen der Erschließung der Obergeschosse dienen.

(§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

- 4.1 Auf den Baugrundstücken sind Garagen (mit Ausnahme von Tiefgaragen auf den hierfür festgesetzten Flächen) unzulässig. In den Teilgebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze einschließlich überdachter Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinie der Ratzeburger Allee und den straßenseitigen Baugrenzen der straßenseitigen Baufelder bzw. deren seitliche Verlängerungen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig.

(§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Fläche A1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

- 5.2 Fläche A2 ist einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

- 5.3 Fläche B ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

- 5.4 Fläche C ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

5.5 Fläche D ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.

6. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Ausgabe Nov. 1989, siehe Hinweis D) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliche Räume	erf. $R'_{w,res}$ für Aufenthaltsräume in Büroräumen und ähnliche Räume
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB

Für Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte; für Bettenräume in Krankeneinrichtungen gelten um jeweils 5 dB höhere Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern. Geringere Schalldämm-Maße können zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass im Einzelfall unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien geringere als die ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel auftreten.

6.2 In den Lärmpegelbereichen IV und V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

7. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Zuordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Die Dachflächen von Gebäuden mit nicht mehr als drei Vollgeschossen sind bei einem Schichtaufbau von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Dachterrassen, Belichtungsflächen und Flächen für technische Aufbauten.

7.2 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 25 cm hohen Erdschicht zu überdecken und intensiv zu begrünen. Dies gilt nicht für Flächen, die durch Terrassen und Wege überdeckt werden; wobei der Anteil der begrüneten Flächen an der Gesamtfläche der jeweiligen Tiefgarage 40 % nicht unterschreiten darf.

- 7.3 Die Standflächen für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden sind mit einer Dachbegrünung zu versehen. Gleiches gilt für Fahrradabstellplätze für mehr als 3 Fahrräder.
- 7.4 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 7.5 Auf den mit den Ziffern 1-5 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihig mindestens 1 m breit und 1 m hoch standortgerechte, heimische Laubholzhecken der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 7.6 Auf der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Fläche (Private Grünfläche) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig Sträucher der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten (ausgenommen sind die Arten *Ribes alpinum* 'Schmidt' und *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens') zu pflanzen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten.
- 7.7 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den Baugrundstücken im Plangebiet insgesamt folgende Pflanzungen vorzunehmen:
- a) mindestens 9 standortgerechte, heimische Laubbäume, Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm, der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten,
 - b) mindestens 540 m² standortgerechte, heimische Laubholzhecken aus Sträuchern,
1 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm, der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten.
- 7.8 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die folgenden aufgeführten Maßnahmen, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind, dem allgemeinen Wohngebiet als insgesamt zugeordnet:
- a) Pflanzung von mindestens 11 standortgerechten, heimischen Laubbäumen (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16/18 cm) der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten auf dem Flurstück 202/54 aus Flur 13 der Gemarkung St. Jürgen,
 - b) dauerhafte Überlassung einer Fläche von mindestens 1.600 m² zur natürlichen Sukzession auf dem Flurstück 18/4 aus Flur 1 der Gemarkung Vorrade. Als Initialpflanzung sind je 100 m² mindestens 3 standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm) der in Pflanzliste 2 aufgeführten Arten sowie 10 standortgerechte, heimische Sträucher (3 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm) der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten zu pflanzen.
- 7.9 Auf den Baugrundstücken sind folgende Maßnahmen zum Artenschutz durchzuführen:
- a) 20 Dohlen-Nisthilfen an geeigneten Gebäuden (entsprechend der Bauabschnitte) vor Beginn der Abrissarbeiten aufhängen,

b) 5 Fledermausgroßraumhöhlen, 3 Fledermaushöhlenkästen und 3 Fledermausflachkästen aufhängen; neben den Fledermaushöhlen ist jeweils ein Höhlenkasten für Brutvögel (Meisenkasten) anzubringen,

c) 3 Höhlenbrüterkästen, 3 Nischenbrüterkästen und 1 Sperlingskoloniekasten aufhängen.

Die Nisthilfen, Höhlen und Brutkästen sind über einen Zeitraum von 20 Jahren einmal jährlich fachgerecht zu warten (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung). Die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen a) und b) muss so gestaltet sein, dass die Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte spätestens zum Beginn der nächsten sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere nach dem winterlichen Rückbaubeginn (1. März des Folgejahres) vollständig wiederhergestellt ist.

II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

8. Fassadenmaterialien und Dachform

8.1 Als Fassadenmaterial der Hauptgebäude ist nur roter bis rotbrauner Fassadenstein (Klinker) mit hellen Fugen zulässig.

8.2 Naturstein- und Klinkerimitationen sowie spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien sind als Fassadenmaterialien für Haupt- und Nebengebäude unzulässig.

8.3 Im gesamten Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig. (Die Dachflächen sind gemäß textl. Festsetzung 7.1 zu begrünen.)

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die Alleebäume in der Ratzeburger Allee sind gemäß § 21 Abs. 1 Nr. 3 des Landesnaturschutzgesetzes vom 24. Februar 2010 i.V.m. § 1 Nr. 8 der Biotopverordnung vom 22. Januar 2009 ein besonders geschütztes Biotop im Sinne des § 30 Abs. 2 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes

IV. HINWEISE

A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 Denkmalschutzgesetz hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

B Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden; Bäume mit einem Stammumfang von 20 cm und mehr dürfen dabei erst ab dem 1. Dezember gefällt werden.

- C Abrissarbeiten an Gebäuden dürfen nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchgeführt werden. Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden, sind dabei im Vorfeld einer Begehung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu unterziehen, um eventuelle Quartiersnutzungen für Fledermäusen auszuschließen. Abweichungen hiervon können nur durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden.
- D Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 6.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee Gärtnergasse - in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 12 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.

ANHANG: Pflanzlisten

Pflanzliste 1 - Hecken- und Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Heckenpflanzungen	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Schwarzgrüner Liguster
Strauchpflanzungen	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avelana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Genista tinctoria	Färberginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus spec.	Brombeer Wildarten
Salix purpurea	Purpurweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste 2 - Bäume

Botanischer Name	Deutscher Name
------------------	----------------

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

BEGRÜNDUNG

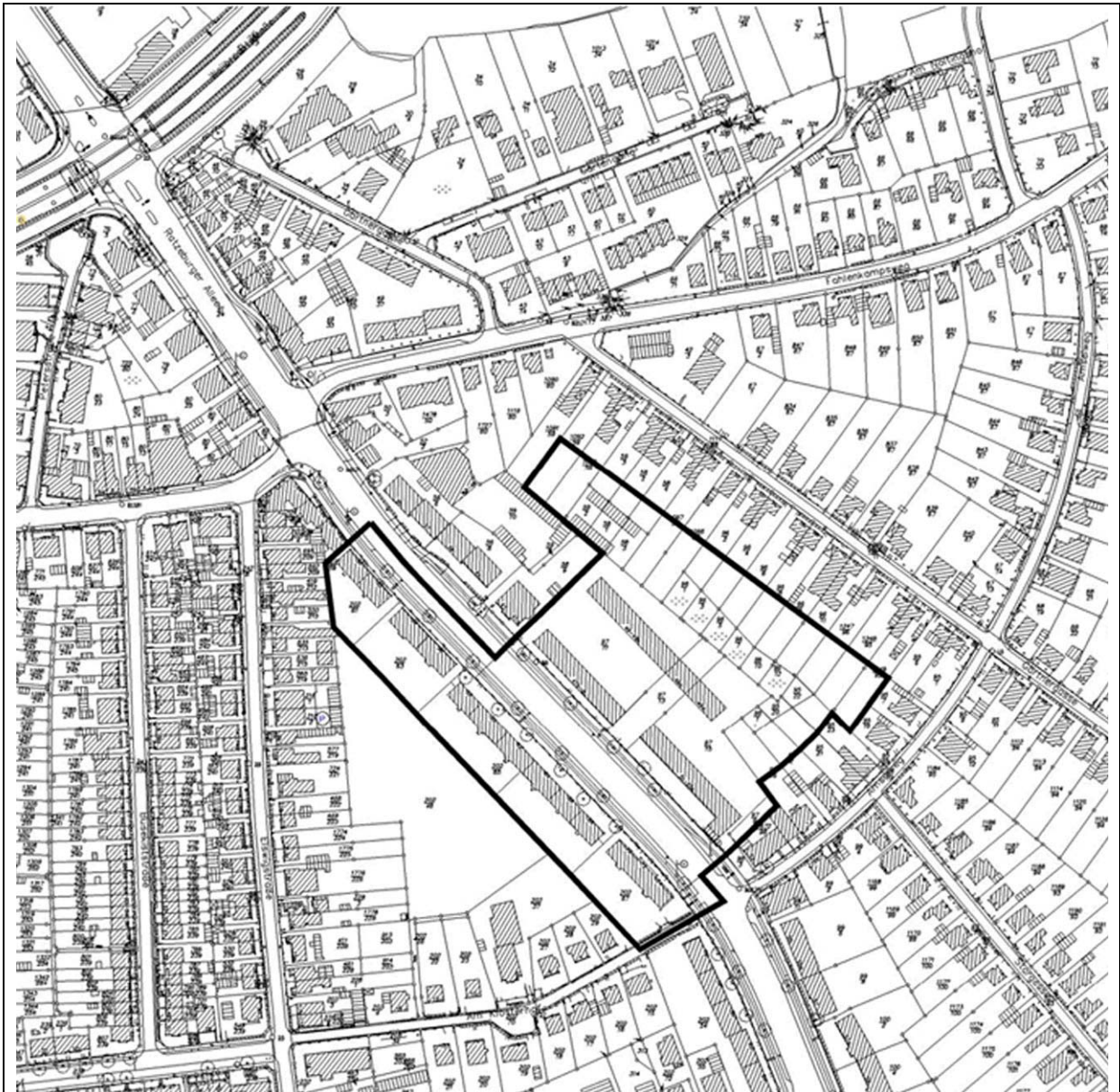
Anlage 5

zum

Bebauungsplan 02.11.00 - Ratzeburger Allee / Gärtnergasse -

Fassung zum Satzungsbeschluss

Stand: 2. Februar 2015



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung
in Zusammenarbeit mit TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, Berlin

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	5
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	6
1.4	Städtebauliche Varianten	7
2.	Ausgangssituation	7
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	7
2.2	Natur und Umwelt	8
2.3	Eigentumsverhältnisse	9
2.4	Bisheriges Planungsrecht	10
3.	Übergeordnete Planungen	11
3.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	11
3.3	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
4.	Ziele und Zwecke der Planung	11
5.	Inhalt der Planung	12
5.1	Flächenbilanz	13
5.2	Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen	13
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2	Bauweise, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	14
5.2.3	Lärmimmissionen	15
5.2.4	Baugestalterische Festsetzungen	15
5.3	Erschließung	15
5.3.1	Äußere und innere Erschließung	15
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr	16
5.3.3	Oberirdische Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen	16
5.3.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	17
5.3.5	Ver- und Entsorgung	17
5.4	Grün, Natur und Landschaft	17
5.4.1	Grünflächen	17
5.4.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	17
5.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	18
6.	Umweltbericht	18
6.1	Einleitung	18
6.2	Kurzdarstellung Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	18
6.3	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen	19
6.3.1	Fachgesetze	19

6.3.2	Fachpläne	20
6.4	Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	20
6.4.1	Schutzgut Boden	20
6.4.2	Schutzgut Wasser	22
6.4.3	Schutzgut Klima/Luft	23
6.4.4	Schutzgut Pflanzen/Biototypen	24
6.4.5	Schutzgut Tiere	26
6.4.6	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung	26
6.4.7	Schutzgut Mensch	27
6.4.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
6.4.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	28
6.4.10	Schutzgebietsausweisungen	30
6.5	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	30
6.5.1	Schutzgut Boden	30
6.5.2	Schutzgut Wasser	31
6.5.3	Schutzgut Klima/Luft	32
6.5.4	Schutzgut Pflanzen/Biototypen	33
6.5.5	Schutzgut Tiere	34
6.5.6	Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung	35
6.5.7	Schutzgut Mensch	36
6.5.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	38
6.5.9	Schutzgebietsausweisungen	38
6.6	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	38
6.7	Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	38
6.7.1	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	38
6.7.2	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung	39
6.7.3	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	46
6.7.4	Ausgleichsmaßnahmen	47
6.8	Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	50
6.9	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	50
6.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	50
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	50
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	51
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	51
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	51
7.3	Verkehrliche Auswirkungen	51
7.4	Folgebedarfe	51
7.5	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	52
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	52
9.	Finanzielle Auswirkungen	53

10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	53
10.1	Verfahrensübersicht	53
10.2	Rechtsgrundlagen	55
10.3	Fachgutachten	55

Plananhang:

Plananhang 1:	Städtebaulicher Entwurf 1. Bauabschnitt	57
Plananhang 2:	Städtebaulicher Entwurf (1. Preis Wettbewerb Dissing und Weitling mit TOPOS)	58

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Jürgen Stadtbezirk Hüxtertor–Mühlentor-Gärtnergasse.

Es umfasst die folgenden Grundstücke östlich und westlich der Ratzeburger Allee in einem Abschnitt nördlich der Einmündungen der Straßen "Am Klosterhof" und "Amselweg": Ratzeburger Allee 47 b bis 51 c (ungerade), Ratzeburger Allee 50 bis 70 (gerade) sowie die rückwärtigen Teile der Grundstücke Gärtnergasse 18 bis 48 (gerade) und Amselweg 1 bis 7 (ungerade).

Folgende Flurstücke aus Flur 13 der Gemarkung St. Jürgen befinden sich im Geltungsbereich:

Östlicher Teilbereich: 58/1, 58/3, 59/2, 95/20, 95/22, 96/1, 96/3, 96/5, 96/7, 96/10, , 97/11, 97/13, 97/15, 98/1, 1802, teilweise: 58/2, 58/4, 59/3, 95/21, 95/23, 96/2, 96/4, 96/6, 96/8, 96/9, 96/11, 8/2, 1092/59, 1093/59, 1098/58, 1247/96, 1248/95, 1249/95, 1803, 1808, 1809, 1810, 1811. Verkehrsflächen der Ratzeburger Allee. Westlicher Teilbereich: 202/61, 202/63, 202/65, 202/67

Begrenzt wird das ca. 3,3 ha große Plangebiet durch:

- Osten: Ungefähr mittige Grundstückstiefen der Grundstücke an der Gärtnergasse.
- Süden: Teilweise mittige Grundstückstiefen der Grundstücke am Amselweg und Verkehrsfläche Am Klosterhof.
- Westen: Kleingartenanlage und hintere Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung an der Elswigstraße.
- Norden: Ratzeburger Allee Nr. 47 und Nr. 48.

In Abbildung 1 erfolgt die zeichnerische Darstellung des Geltungsbereiches.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

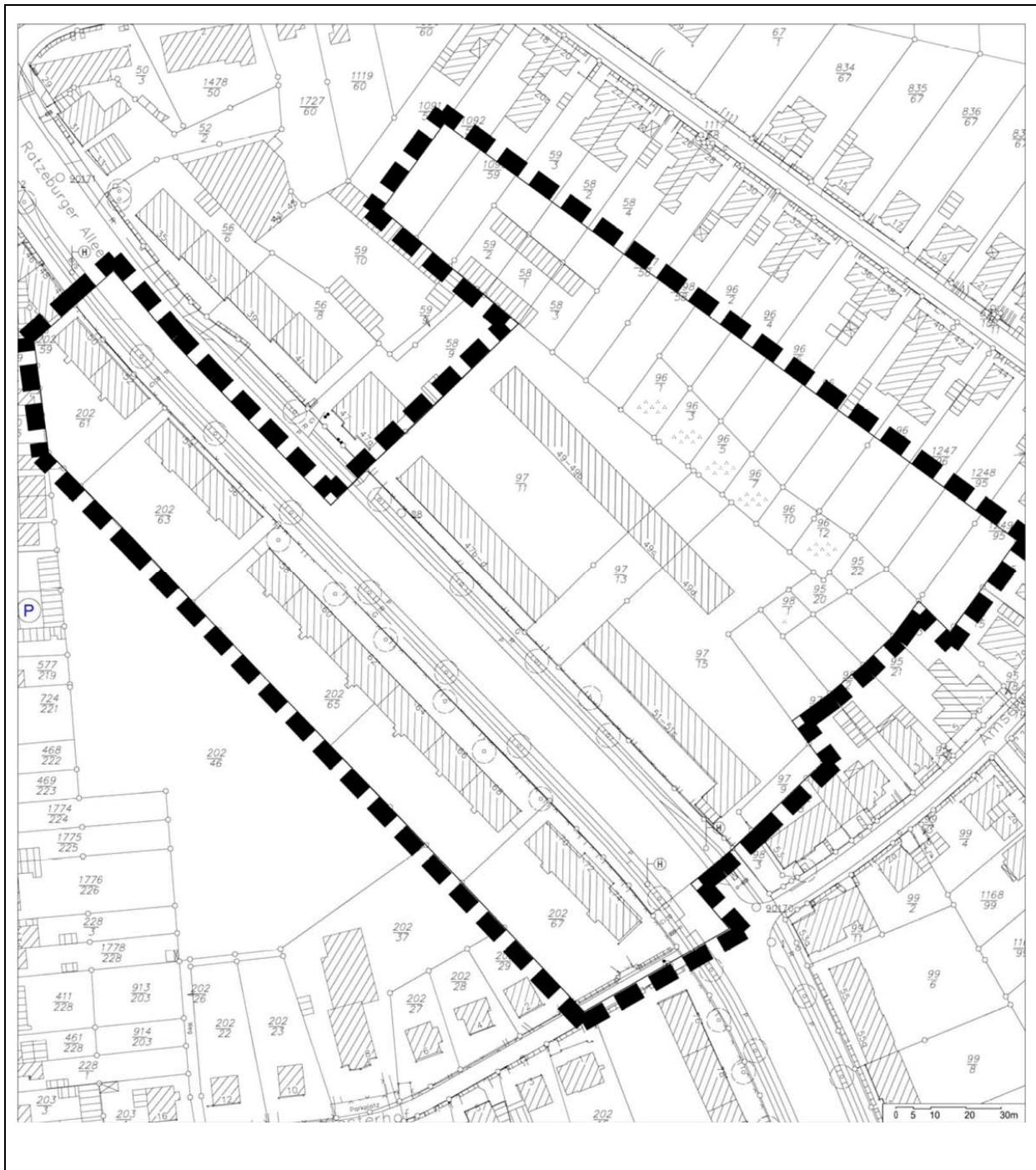
Anlass der Planung ist die Absicht des Lübecker Bauvereins eG, die langgestreckten Wohngebäude, die zu Beginn der 1950er Jahre beidseitig der Ratzeburger Allee entstanden sind, durch Neubauten zu ersetzen. Der derzeitige Gebäudebestand weist erhebliche Mängel verglichen mit den heutigen Baustandards auf. Zudem entsprechen die Wohnungsgrundrisse nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen.

Eine Modernisierung der Gebäude ist somit wirtschaftlich nicht vertretbar, da die geschätzten Aufwendungen über den Neubaukosten liegen würden. Daher hat sich der Lübecker Bauverein eG entschlossen, anstelle einer aufwendigen Sanierung und Modernisierung den alten Gebäudebestand beidseitig der Ratzeburger Allee durch neue Gebäude zu ersetzen.

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation beidseits der stark befahrenen Einfallstraße im Süden des Stadtzentrums von Lübeck bestehen besondere Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität einer Bebauung in diesem Bereich. Daher wurde 2012 ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt und daran anknüpfend entschieden, den Entwurf des ersten Preisträgers DISSING + WEITLING architecture aus Kopenhagen mit TOPOS aus Berlin zu realisieren. Die Umsetzung des Entwurfs soll durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan vorbereitet werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplante Neubebauung nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig ist.

Abbildung 1: Geltungsbereich B-Plan 02.11.00



1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 02.11.00 wird als qualifizierter B-Plan in einem normalen Bauleitplanverfahren mit den nach §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Teilnahmeverfahren aufgestellt. Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren neben der dem Entwurf des Bauleitplanes beizulegenden Begründung ein Umweltbericht zu erarbeiten, in dem gemäß § 2a Nr. 2 BauGB nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Nach § 2a Satz 3 BauGB stellt dieser einen gesonderten Teil der Begründung dar.

1.4 Städtebauliche Varianten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücksfläche des Lübecker Bauvereins eG sowie Teilbereiche der rückwärtigen Gärten von Privatgrundstücken der Gärtnergasse und des Amselweges. Die Hansestadt Lübeck entschied mit dem Aufstellungsbeschluss im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zu prüfen, ob die rückwärtigen Gärten nach Auslaufen der Erbbaupachtverträge hinsichtlich einer weiteren Innenentwicklung bebaut werden können. Aufgrund der großen Grundstücke besteht grundsätzlich die Möglichkeit die Grundstücke zu teilen und in die städtebauliche Planung für eine Einfamilienhausbebauung einzubeziehen.

Die möglichen Flächenentwicklungen wurden in zwei städtebaulichen Varianten im Vorentwurf zum Bebauungsplan dargestellt und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen im August 2013 der Öffentlichkeit und den betroffenen Behörden und Trägern öffentlicher Belange vorgelegt.

In Variante 1 wurde der im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens prämierte Bebauungsvorschlag dargestellt. Auf den Flächen des Lübecker Bauvereins eG östlich der Ratzeburger Allee war eine quartiersbegrenzende Bebauung in Form von Hausgruppen mit südwestorientierten Vorgärten vorgesehen, rückseitig grenzen die bestehenden privaten Grünflächen an.

In Variante 2 wurde ebenfalls der im Rahmen des Wettbewerbs prämierte Bebauungsvorschlag übernommen, allerdings mit einem alternativen Bebauungsvorschlag der dritten Baureihe, die hier in Form von Hausgruppen mit südostorientierter Baukörperausrichtung vorgesehen war. Damit hätte im Sinne der Innenentwicklung ein zusätzliches Angebot an städtischen Wohnbaugrundstücken durch Einbeziehung eines Teils der tiefen Gärten generiert werden können.

Nach Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung - die Erbbaurechtnehmer wollten mehrheitlich die Gärten beibehalten - wurde die Variante 1 als Entwurfsgrundlage für das weitere Bauleitplanverfahren bestimmt.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Straßenraum der Ratzeburger Allee wird im Bereich südlich des St.-Jürgen-Rings durch eine straßenbegleitende Zeilenbebauung mit Ziegelfassaden und roten Satteldächern aus den 50er Jahren geprägt. Diese Ausprägung setzt sich auch im Anschluss an die Wohnungsbaubestände auf den Baugrundstücken des Lübecker Bauvereins in Richtung Süden fort und bestimmt heute maßgeblich das städtebaulich einheitliche Erscheinungsbild im südlichen Abschnitt der Ratzeburger Allee. Auf dem zu überplanenden Gelände befinden sich langgestreckte Wohngebäude beidseitig der Ratzeburger Allee, die von angrenzenden Freiflächen und Erschließungsflächen umgeben sind. Die sieben Wohnzeilen umfassen insgesamt 233 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und ein Servicebüro.

Veränderungsabsichten

Der Lübecker Bauverein eG hat die Bewohner der Bestandsgebäude Ratzeburger Allee über die geplanten Abriss- und Neubaumaßnahmen informiert und mit den betroffenen Mietern Übergangsmaßnahmen abgestimmt. Seit Juli 2014 wurde im 1. Bauabschnitt westlich der Ratzeburger Allee mit dem Abriss der Bestandsgebäude begonnen um daran anschließend mit der Neubebauung zu beginnen. Die Umsetzung der gesamten Baumaßnahmen soll in drei Bauabschnitten (1-3) westlich der Ratzeburger Allee und in drei Bauabschnitten (4-6) östlich der Ratzeburger Allee erfolgen.

Verkehrliche Erschließung

Die Baugrundstücke des Lübecker Bauvereins sind verkehrlich über die Ratzeburger Allee erschlossen. Die Bestandsgebäude der hinteren Baugrundstücke östlich der Ratzeburger Allee werden über eine Grundstückszufahrt und eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit parallel zur Ratzeburger Allee erschlossen. In Verlängerung der Grundstückszufahrt endet die Fahrstraße an einem Garagenhof.

Die Ratzeburger Allee ist Teil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Hansestadt Lübeck. Als radial auf die Altstadt ausgerichtete Straße ist sie für die Anbindung aus Richtung Süden eine Straße mit erheblicher Erschließungs- und Anbindungsfunktion. Mit dem Bau der B207n wurde zwar eine Entlastungsstraße für die Ratzeburger Allee realisiert, aktuelle Verkehrszählungen dokumentieren aber weiterhin die übergeordnete verkehrliche Funktion und große Bedeutung dieser Straße.

In Höhe des Plangebietes hat die Ratzeburger Allee eine Gesamtbreite von ca. 31 m. Der symmetrische Querschnitt gliedert sich in: zweimal Gehweg mit je ca. 3 m Breite, zweimal Radweg mit ca. 1,60 m Breite, zweimal Parkstreifen mit ca. 2,20 m Breite sowie zwei Baumstreifen mit ca. 1,50 m Breite und eine 14 m breite Fahrbahn, die sich in vier Fahrstreifen aufteilt.

Die Kfz-Verkehrsbelastung auf der Ratzeburger Allee beträgt nach Zählungen der Hansestadt Lübeck vom April 2013 etwa 22.000 Kfz/24h; davon sind etwa 1.000 Kfz dem Schwerverkehr (auch Linienbusverkehr) zuzurechnen.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist im unmittelbaren Umfeld über die Haltestellen „Amselweg“ und „Fahlenkampsweg“ des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des 2. Regionalen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck (2004-2009).

2.2 Natur und Umwelt

(siehe auch Ausführungen im Umweltbericht)

Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 11 m und 13 m ü.NHN weitestgehend eben. Das Plangebiet liegt nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, so dass Belange des Hochwasserschutzes bei der Bauleitplanung nicht zu berücksichtigen sind.

Landschaftsbild und Erholung

Das Stadtbild der Plangebietsumgebung wird bestimmt durch die bestehenden zeilenförmigen Wohnbebauungen beidseits der Ratzeburger Allee. Die Wohnbauten sind eingebettet in Freiflächen mit geringer Differenzierung (Abstandsgrün) sowie Erschließungsflächen.

Prägende Elemente für das Stadt- und Landschaftsbild sind die westlich und östlich an die Bebauung angrenzenden Gartenflächen. Insbesondere die Kleingärten südwestlich des Plangebietes weisen eine hohe Vielfalt an Vegetation und Nutzungsstrukturen auf. Entlang der Ratzeburger Allee befindet sich zudem ein prägender Baumbestand.

Die Freiflächen des Geschosswohnungsbaus weisen nur ein begrenztes Nutzungsangebot für die wohnungsnahen Freiraumversorgung auf. Mit der Wakenitz-Niederung befindet sich ein großes Naherholungsgebiet im näheren Umfeld des Plangebietes.

Natur- und Artenschutz

Im Plangebiet befinden sich keine für den Natur- und Artenschutz relevanten Flächen, für den Artenschutz von Bedeutung ist in erster Linie der vorhandene Vegetationsbestand. Angrenzend auf der südwestlichen Seite liegt eine Kleingartenanlage mit einer hohen Vielfalt an unterschiedlichen Vegetationsbeständen. Diese Fläche wird durch die geplante Bebauung nicht direkt beeinträchtigt.

Im erweiterten Umfeld liegt das Naturschutzschutzgebiet "Wakenitz". Es gibt keine direkte Verflechtung mit dem Plangebiet, da ein breiter Streifen an besiedelter Fläche dazwischen liegt.

Boden, Wasser, Altlasten

Das Gebiet umfasst eine innerhalb des besiedelten Bereichs liegende Fläche mit bestehender Wohnbebauung. Große Teile des Geltungsbereichs sind bereits durch Wohngebäude, Garagen, und Erschließungsflächen versiegelt und sind somit vorbelastet. Im Gebiet sowie unmittelbar angrenzend befinden sich keine offenen Wasserflächen.

Altlastenflächen, auf denen ausweislich durchgeführter Untersuchungen schädliche Bodenverunreinigungen vorkommen bzw. von denen sonstige Gefahren ausgehen, sind für den B-Planumfang nicht bekannt. Allerdings gibt es für einige Grundstücksadressen im Umgriff des B-Plans im hiesigen Boden- und Altlastenkataster Hinweise auf potenziell altlastenverdächtige gewerbliche Altnutzungen zu den Adressen Ratzeburger Allee 49d, 51c und 74 (allesamt mit Angaben zu ehem. Malerbetrieben).

Kleinere Gartenanteile zu Amselweg 1 (Bau- und Straßenbaubetrieb bis 1972) und zu Amselweg 7 (Schlosserei bis 1963) als Prüffälle des Boden- und Altlastenkatasters liegen noch knapp innerhalb des B-Planumfangs.

Die vorgenannten Prüffall-Grundstücke sind alle über eine historisch-deskriptive Erfassung bzw. Standortrecherche hinsichtlich eines möglichen Altlastenverdachts abzuklären.

2.3 Eigentumsverhältnisse

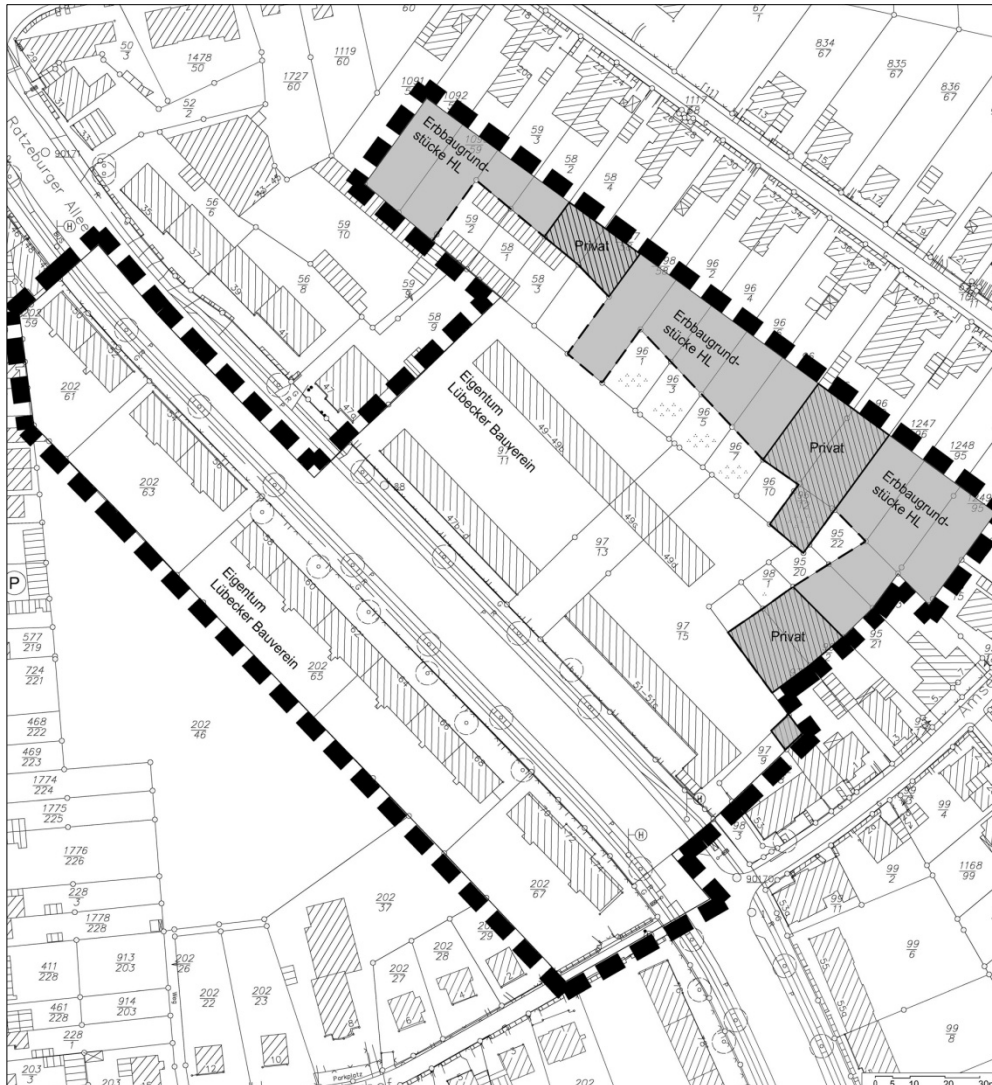
Der größte Teil der Baugrundstücke befindet sich im Eigentum des Lübecker Bauvereins eG. Nur der durch den Bebauungsplan für Erschließung und Bebauung überplante hintere Grundstücksteil des Grundstücks Gärtnergasse 30 ist nicht im Besitz des Lübecker Bauvereins eG. Das Grundstück ist derzeit ein privat genutztes Erbbaugrundstück.

ÜBERSICHTSPLAN EIGENTUMSVERHÄLTNISSE "Ratzeburger Allee / Gärtnergasse"

■■■■■ Plangeltungsbereich

HANSESTADT LÜBECK - FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN - BEREICH STADTPLANUNG

3e -
nd
m-
adt



Eigentumsverhältnisse (02/2015)

Die außerhalb des Plangebietes gelegenen Kompensationsflächen befinden sich im Besitz des Lübecker Bauvereins eG.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Unbeplanter Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB

Planungsrechtlich befinden sich die Grundstücke des Geltungsbereiches im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Nach dieser Vorschrift ist eine straßenbegleitende Bebauung beidseits der Ratzeburger Allee planungsrechtlich zulässig. Das gilt jedoch nicht für die südwestlich der Ratzeburger Allee geplante Bebauung in zweiter und nordöstlich der Ratzeburger Allee geplante Bebauung in dritter Baureihe.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Die mit dieser Bebauungsplanung beabsichtigte Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten, Verkehrsflächen und Grünflächen ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im ISEK 2010 werden die Gestaltung der Städteingangsstraße (Ratzeburger Allee) und die Verbesserung des ÖPNV-Angebotes thematisiert, ohne daraus konkrete auf das Plangebiet bezogene Projekte abzuleiten.

3.3 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Plan „Entwicklung“ des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Folgende allgemeine Forderungen werden im Landschaftsplan für das Plangebiet formuliert:

Entwicklung/Wiederherstellung der Allee an der Ratzeburger Allee (Pflanzung von zusätzlich 6 Straßenbäumen pro Kilometer) und stärkere Einbeziehung privater Freiflächen (Hausgärten, Abstandsgrünflächen, Höfe etc.) in die Erholungsnutzung.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.11.00 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung von Wohngebäuden in Überplanung des bestehenden Siedlungsbestandes beidseitig eines Teilabschnitts der Ratzeburger Allee gesichert werden.

Im Plangebiet sollen zukünftig Gebäude mit einem differenzierten Angebot aus verdichtetem, mehrgeschossigem Wohnungsbau sowie aus Stadt- bzw. Reihenhäusern entstehen. Die Umsetzung soll in insgesamt 6 Bauabschnitten erfolgen, um ein stufenweises Umsetzen der Bewohner aus den bestehenden in die neuen Wohngebäude zu ermöglichen.

Die Bebauungsstruktur staffelt sich von der verdichteten Mehrfamilienhausbauweise mit drei bis vier Geschossen beidseitig der Ratzeburger Allee über die in zweiter Reihe angeordneten Gebäudetypen mit zwei bis drei Geschossen bis hin zu den östlich der Ratzeburger Allee geplanten zwei- bis dreigeschossigen sogenannten „Triplexhäusern“ (Dreiflügelhäusern) und als dritter Typologie zu zweigeschossigen Reihenhaushausgruppen.

Die urbane Dichte und weitgehende Geschlossenheit des Straßenraumes Ratzeburger Allee löst sich in den hinteren Grundstücksbereichen zugunsten einer kleinteiligeren Bauweise mit individuellen Wohnformen auf.

5. Inhalt der Planung

Leitgedanke

Ausgangspunkt des Konzepts ist der Kontrast zwischen der straßenseitigen Bebauung längs der Ratzeburger Allee sowie deren rückwärtiger Bereiche. Die Struktur ist durch eine klare lineare bis zu 4-geschossige Straßenbebauung einerseits und durch eine kleinteilige zumeist 2-geschossige Reihen- und Einzelhausbebauung im rückwärtigen Bereich andererseits gekennzeichnet. Die Fassung des Straßenraums wird beibehalten und durch platzartige Erweiterungen und Öffnungen gegliedert. Die Baukörper entlang der Straße bieten einen baulichen Lärmschutz gegen die stark befahrene Straße und vermitteln mit abnehmender Bauhöhe zu den angrenzenden Kleingärten bzw. Einfamilienhaus-Bereichen.

Städtebau

Der Straßenraum der Ratzeburger Allee wird durch straßenbegleitende Baukörper unterschiedlicher Länge sowohl im Osten als auch im Westen räumlich gefasst. Die Bebauung variiert zwischen drei und vier Geschossen und wird durch drei Baukörper im Osten und drei Baukörper im Westen, die rechtwinklig zur Straßenrandbebauung stehen, aufgelockert. Sie vermitteln zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Quartiersinnenbereichen und bieten vielfältige Ein- und Ausblicke. Die Zonierung und Identitätsstiftung wird verstärkt durch einen ca. 1 m erhöhten Geländesprung zwischen Straßenraum und Wohnumfeld, der durch die darunterliegende Tiefgarage bedingt ist.

Gestaltungskonzept

Ziel ist ein Angebot an unterschiedlich nutzbaren Räumen/Flächen zu schaffen. Der Straßenraum der Ratzeburger Allee wird durch einen Wechsel von geschlossener und offener Bauweise gegliedert. Auf der Ostseite erhält die Wohnbebauung einen erhöhten Vorbereich. Gefasst durch eine 1 m hohe Mauer und eine niedrige Hecke kann hier ein besonderer Aufenthaltsbereich für die EG-Wohnungen entstehen. Auf der Westseite soll ein Pflanzstreifen die Gliederung zwischen dem Gehweg und der Wohnbebauung bilden.

Vom öffentlichen Straßenraum führen beidseitig der Ratzeburger Allee Treppen in den um ca. 1 m erhöht liegenden halböffentlichen Freiraum der Wohnbebauung. Dieser Freiraum ist für alle Bewohner nutzbar. Ein durchgehender Weg bindet die Freiräume zusammen. Ein barrierefreier Weg wird von der rückseitigen Zuwegung (Rettungsweg) ermöglicht. Auf der Südwestseite bildet das Kleingartengelände das Umfeld der Wohnbebauung. Auf der Nordostseite bilden die Reihenhäuser mit ihren Gärten und dem Spielbereich den stadträumlichen weichen Übergang. Der Anteil an versiegelter Fläche soll auf den Flächen, die nicht durch die Tiefgarage unterbaut sind, auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden.

Vorgesehen sind Flachdächer, die bis auf die viergeschossigen Gebäude extensiv begrünt oder als Einzel- oder Gemeinschaftsdachterrassen ausgebildet werden sollen. Die unterkellerten Bereiche längs der straßenbegleitenden Zeilenbebauung nehmen u.a. Garagenparkplätze auf.

Das gesamte Untergeschoss ist lediglich ca. 1,8 m tief ins Erdreich eingebunden, so dass oberhalb der vorhandenen Geländeoberfläche ein Sockel von ca. 1 m Höhe gebildet wird. Die über den Tiefgaragenarealen befindlichen erhöhten Innenhofbereiche werden durch Erschließungswege, Pflanzbereiche und Terrassen genutzt und gestaltet.

5.1 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet WA1	ca. 8.514 qm
Allgemeines Wohngebiet WA2	ca. 7.826 qm
Allgemeines Wohngebiet WA3	ca. 2.613 qm
Private Grünflächen (Hausgärten)	ca. 6.365 qm
Verkehrsberuhigte Straße	ca. 1.317 qm
<u>Sonst. öfftl. Straßen (Ratzeburger Allee etc.)</u>	<u>ca. 6.300 qm</u>
Geltungsbereich Bebauungsplan	ca. 32.935 qm

Das Konzept beinhaltet eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche von ca. 16.000 qm im jetzigen Gebäudebestand um 25 % auf ca. 20.000 qm im Wohnungsneubau. Für die Baugrundstücke des Lübecker Bauvereins wird hierdurch eine durchschnittliche GFZ von 1,0 erzeugt.

5.2 Planinhalt und Begründung einzelner Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der Entwicklung einer Wohnbebauung in Überplanung des bestehenden Siedlungsbestandes erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets auf den Flächen östlich und westlich der Ratzeburger Allee. Das städtebauliche Konzept sieht eine differenzierte Bebauungsstruktur orientiert an der Lage im Gebiet vor. Die Wohnbauflächen werden unterteilt in die Teilbereiche WA1 westlich der Ratzeburger Allee und WA2 östlich der Ratzeburger Allee bis zur neuen Erschließungsstraße sowie in WA3 östlich davon.

Zulässige Nutzungen (WA1, WA2, WA3)

Das Gebiet soll in erster Linie dem Wohnen dienen. Allgemein zulässig sind hier daher nach § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke.

Die in einem allgemeinen Wohngebiet § 4 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sollen nur ausnahmsweise zugelassen werden.

Die in einem allgemeinen Wohngebietes nach § 4 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbegebiete, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die ausgeschlossenen Nutzungen widersprechen den Zielen des Bebauungsplanes und dem zu entwickelnden Gebietscharakter. Eine Ansiedlung derartiger Nutzungen ist aus städtebaulichen Gründen im Plangebiet nicht realisierbar ohne dass funktionale und gestalterische Beeinträchtigungen zu befürchten sind. Diese Nutzungen stehen aufgrund ihrer flächenmäßigen Ausdehnung, des zusätzlichen Zielverkehrs und der von den möglichen Nutzungen ausgehenden Emissionen mit der angestrebten Entwicklung eines hochwertigen Wohngebietes im Widerspruch.

Zur Unterstützung des Zieles, das Gebiet in erster Linie dem Wohnen vorzubehalten, wird ergänzend festgesetzt, dass oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnnutzungen zulässig sind.

5.2.2 Bauweise, Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die Bebauungsstruktur staffelt sich von der verdichteten Mehrfamilienbauweise mit 3 bis 4 Geschossen entlang der Ratzeburger Allee über die in zweiter Reihe angeordneten Gebäudetypen mit 2 bis 3 Geschossen bis hin zu den im östlichen Gebiet geplanten dreigeschossigen „Triplexhäusern“ und als dritter Bautyp zu zweigeschossigen Reihenhausergruppen im östlichen Baufeld.

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfes entsprechend des prämierten Wettbewerbsergebnisses soll durch eine enge Baukörperausweisung sichergestellt werden. Für das Wohngebiet WA3 wird für die Reihenhauserzeilen eine maximale Baukörperlänge von 25 m festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche ergibt sich aus den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Das Maß der Nutzung wird weiterhin bestimmt durch die Anzahl der maximal zulässigen Geschosse.

Die festgesetzte GRZ kann in den Wohngebieten WA1 und WA2 bis zu einer GRZ von 0,8 durch unterirdische Stellplätze (inkl. Ihrer Zufahrten) überschritten werden. Die Geländeoberfläche der Tiefgarage ist zu mindestens 40% dauerhaft zu begrünen.

Die Planung auf den Flächen des Lübecker Bauvereins beinhaltet damit eine durchschnittliche GFZ von 1,0.

Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Vollgeschoßigkeit begrenzt. Ergänzend wird in 2.2 der textlichen Festsetzungen bestimmt, dass oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses ist kein weiteres Geschoss mit Aufenthaltsräumen zulässig ist. Mit dieser Festsetzung soll die Umsetzung des Wettbewerbssiegerentwurfs gewährleistet werden, der eine ruhige kubische Architektur mit Flachdach und ohne Staffel- oder Dachgeschosse vorsieht.

Auf die Festsetzung von Gebäudehöhen wird verzichtet.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA1, WA2) ist entsprechend dem städtebaulichen Konzept im Bereich zur Ratzeburger Allee eine höhere bauliche Dichte, im Übergang zum Innenbereich eine mittlere Dichte und im Innenbereich eine geringere bauliche Dichte vorgesehen. Um den Anforderungen der Abstandsregelungen gerecht zu werden und den Schutz gegenüber dem Verkehrslärm der Ratzeburger Allee zu verbessern, wurde der Wettbewerbserwurf geringfügig überarbeitet und die Anzahl der Gebäudeunterbrechungen von 9 auf 6 reduziert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet (WA3) werden durch Baufenster festgesetzt, die entsprechend dem städtebaulichen Konzept einen Gestaltungsspielraum zur Gebäudedisposition bieten. Zur Umsetzung der nach Wettbewerbsergebnis für diesen Bereich vorgesehenen Unterbrechungen der Baukörper und Öffnung zum angrenzenden Gartenland werden auch Festsetzungen zur Bauweise getroffen.

Für Vordächer werden Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen festgesetzt, für die übrigen Fassaden wird bis auf wenige Abweichungen (s. textliche Festsetzungen 3.3) ein ruhiger kubischer Gebäudecharakter erreicht werden. Im Bereich der Abweichungen werden Wohnangebote angestrebt, die aufgrund spezifischer Förderrahmenbedingungen geänderte Grundriss- und Erschließungslösungen erfordern.

Im Bebauungsplan werden im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bei einzelnen Seiten von insgesamt drei Baufeldern aus städtebaulichen Gründen vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Abstandsflächentiefe festgesetzt. Das städtebauliche Konzept sieht eine kleinteili-

ge Abfolge von Innenhöfen und Freiflächen südlich der Ratzeburger Allee vor. Deshalb wird aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass an die Baugrenzen zwischen den Punkten ab, cd, ef, gh, ij, kl, mn, op, qr und st bis zur höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse herangebaut werden darf, auch wenn hierdurch die bauordnungsrechtlich erforderliche Abstandsflächentiefe von 0,4 unterschritten wird. Die bauordnungsrelevanten Aspekte wie die Sicherung einer ausreichenden Belichtung, Belüftung und Besonnung werden berücksichtigt, da in den betreffenden Bereichen aufgrund ihrer Südwestorientierung und der Höhenstaffelung von II-geschossigen zu III/IV-geschossigen Baukörpern alle Aufenthaltsräume der betroffenen Gebäudefronten ausreichend belichtet und belüftet werden.

5.2.3 Lärmimmissionen

Durch geeignete Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt. Die im Plan festgesetzten erhöhten Anforderungen an den baulichen Lärmschutz stellen einen verträglichen Schallpegel innerhalb der geplanten Gebäude sicher.

5.2.4 Baugestalterische Festsetzungen

In Anlehnung an die traditionelle Farbgebung der Gebäudefassaden in der Hansestadt Lübeck und der im unmittelbaren Plangebietsumfeld vorhandenen Gebäudefassaden wird festgesetzt, dass als Fassadenmaterial der Hauptgebäude nur roter bis rotbrauner Fassadenstein mit hellen Fugen zulässig ist. Zur Vermeidung störender Lichtreflexionen werden zudem reflektierende bzw. spiegelnde Materialien ausgeschlossen.

Um eine harmonische Dachlandschaft zu erzielen und um eine übermäßige Höhenentwicklung der Gebäude zu vermeiden, werden nur Flachdächer zugelassen, die mit Ausnahme der viergeschossigen Gebäude zu begrünen sind, soweit sie nicht für Dachterrassen genutzt werden.

Die Überdachungen der Müllsammelplätze sind zu begrünen, um ihre bauliche Wirkung zu mildern und diese Nutzungen in das Grünkonzept einzubeziehen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Äußere und innere Erschließung

Die Erschließung des allgemeinen Wohngebietes WA1 erfolgt direkt von der Ratzeburger Allee aus. Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 erfolgt sowohl von der Ratzeburger Allee über eine zentrale Tiefgaragenzufahrt als auch über eine öffentliche, verkehrsberuhigte Planstraße, die ausgehend von der bereits vorhandenen Grundstückszufahrt im Bereich des Bankgebäudes, die Anbindung der im hinteren Teil des Grundstücks geplanten Bebauung sicherstellt.

Im Bereich der Tiefgaragenzufahrten sollen die Geh- und Radwegefurten der Ratzeburger Allee farblich und/oder durch Belagwechsel gekennzeichnet werden und die Haltesichtfenster (Sichtdreiecke) durch z.B. Pflanzflächen wirksam vor Beparken geschützt werden..

Die Leistungsfähigkeiten der Ratzeburger Allee einschließlich der dem Plangebiet zugeordneten Knoten sind ausreichend, da kein nennenswerter Neuverkehr entsteht und gleichzeitig die Kfz-Belegung mit Fertigstellung der B207n weiter abnehmen wird.

Die Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA2 und WA3 erfolgt über eine Erschließungsstraße im Zweirichtungsverkehr und ist als Verkehrsberuhigter Bereich (StVO Z325)

auszuweisen. Im Rahmen des konkreten Straßenausbaus ist durch die bauliche Gestaltung der Aufenthaltscharakter des Straßenraumes zu betonen und damit die angestrebte Schrittgeschwindigkeit für Kraftfahrzeuge zu gewährleisten. Maßnahmen zum verkehrsberuhigten Ausbau sind z.B. Pflanzinseln in unterschiedlicher Breite mit Bodendeckern. Die notwendige Vorsorge für den ruhenden Verkehr wird u.a. durch ein Stellplatzangebot am Ende der Stichstraße getroffen.

Die Erschließungsstraße endet in einem Wendehammer, der an die Anforderungen von Wendemanövern von 3-achsigen Fahrzeugen ausgerichtet ist. Der Querschnitt der Erschließungsstraße ist im hinteren Bereich mit einer Breite von 5,5 m für den eingeschränkten Begegnungsfall LKW-Pkw ausgelegt. Im zur Ratzeburger Allee zuführenden Bereich ist eine Aufweitung der Erschließungsstraße auf 7,50 geplant, damit sich begegnende Ab- und Einbiegevorgänge ohne Einschränkungen abgewickelt werden können und dabei für die Fußgänger ein ausreichender Wegebereich verbleibt..

Zwischen der vorderen Gebäudezeile im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und der hinteren Bebauung mit Triplexhäusern wird zusätzlich eine befestigte Umfahrt als Rettungsweg angelegt, die von der Erschließungsstraße mit versenkbaren oder umklappbaren Pollern o.ä. abgetrennt ist. Diese Umfahrt kann auch von Rettungsfahrzeugen und in Ausnahmefällen von Lieferverkehren genutzt werden. Die Umfahrt wird auch als zusätzliche Erschließung für den Fußgänger- und Radverkehr eingerichtet mit einer zusätzlichen Anbindung an die Ratzeburger Allee.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA1 ist lediglich eine Umfahrt mit 3,50 m Breite als Rettungsweg vorgesehen. Die Anbindung erfolgt hier direkt an die Ratzeburger Allee.

Die Notbefahrbarkeit der hinteren Grundstücksflächen durch die Feuerwehr und von Rettungsfahrzeugen ist in WA1 und WA2 durch ein Fahrrecht gesichert.

5.3.2 Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Das Plangebiet ist im öffentlichen Nahverkehr mit zwei Buslinien des Stadtverkehrs Lübeck angebunden. Die Haltestellen „Fahlenkampsweg“ und „Amselweg“ liegen jeweils in direkter Nachbarschaft der Lichtsignalanlagen über die Ratzeburger Allee.

5.3.3 Oberirdische Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Der ruhende Verkehr wird in Tiefgaragen auf beiden Straßenseiten der Ratzeburger Allee untergebracht. Hierbei werden für den Südteil eine separate Zu- bzw. Ausfahrt und für den Nordteil eine zentrale Zu- bzw. Ausfahrt vorgesehen. Für die Tiefgaragen ist eine natürliche Be- und Entlüftung vorgesehen. Hierzu wird die Oberkante der Tiefgarage um ca. 1 m über dem Gelände angeordnet. Der Geländesprung wird in der Freiraumgestaltung aufgegriffen und stärkt die Gliederung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 werden Stellplätze in Tiefgaragen und – zu einem geringen Teil oberirdisch auf den Grundstücksflächen – eingerichtet. Für das WA3 erfolgt die Anordnung der Stellplätze im Wesentlichen in den vorderen Bereichen der Baugrundstücke. Darüber hinaus bestehen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA1 sind 5 oberirdische Stellplätze und südöstlichen Bereich im Allgemeinen Wohngebiet WA3 ebenfalls 5 oberirdische Stellplätze am Ende der Stichstraße innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche eingerichtet. Die Park-

plätze für Besucher werden zudem über die Längsparkstände entlang der Ratzeburger Allee abgedeckt (diese werden derzeit auch von den Bewohner/-innen des Quartiers genutzt).

5.3.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In den allgemeinen Wohngebieten werden mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Neben der Sicherung einer fußläufigen Durchquerungsmöglichkeit des Wohnquartiers für Fußgänger sollen damit Geh- und Fahrrechte zugunsten von Anliegern, Fahrrechte der Feuerwehr und Rettungsfahrzeugen und Leitungsrechte für Versorgungsträger gesichert werden.

5.3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist gesichert. Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung können gemäß § 14 (2) BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine konventionelle gasbetriebene Thermenanlage. Unterstützend zu dieser Anlage wird es eine Wärmeenergienutzung aus dem Schmutzwasser-Netz der Entsorgungsbetriebe Lübeck geben. Hierzu wird über eine Wärmetauscheranlage im Schmutzwassersammler mittels einer Wärmepumpe dem Schmutzwasser ein gewisser Teil Wärmeenergie entzogen, um diese dem Pufferspeicher der Neubaumaßnahme zuzuführen.

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird auf Grund baulicher Gegebenheiten auf eine Regenwasserversickerung durch Rigolen verzichtet. Das anfallende Regen- und Schmutzwasser wird getrennt in die Ratzeburger Allee eingeleitet. Jeder Bauabschnitt erhält separate Anschlüsse an das Entwässerungsnetz der Lübecker Entsorgungsbetriebe. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA3 wird im Rahmen der weiteren Vertiefung der Planung die Möglichkeit einer Niederschlagsversickerung geprüft. Sollte keine Niederschlagsversickerung möglich sein erfolgt neben dem Schmutzwasser auch eine Entsorgung des Regenwassers über das Leitungsnetz der Entsorgungsbetriebe Lübeck.

Bei einer erforderlichen Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Kanalnetz ist eine Rückhaltung erforderlich. Die Bemessung der Rückhalteanlagen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

5.4 Grün, Natur und Landschaft

5.4.1 Grünflächen

Der mit dem Bebauungsplan verbundene Eingriff kann durch Maßnahmen, vorwiegend im Bereich der privaten Grünflächen vollständig innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete kompensiert werden.

5.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung

Als Pflanzbindungen werden Hecken- und extensive Strauchpflanzungen auf den festgesetzten Flächen in der Planzeichnung vorgesehen. Zum Erhalt werden die hochwertigen Allee-bäume in der Ratzeburger Allee festgesetzt.

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

Als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden Dachbegrünungen und die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Beläge festgesetzt.

6. Umweltbericht

6.1 Einleitung

Die Stadtverwaltung der Hansestadt Lübeck hat am 17.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes 02.11.00 Ratzeburger Allee / Gärtnergasse beschlossen.

Gemäß § 2a BauGB ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplanes neben der Begründung ein Umweltbericht beizufügen, in dem gemäß § 2a Nr. 2 BauGB nach Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 (4) ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen sind. Nach § 2a Satz 3 BauGB stellt dieser einen gesonderten Teil der Begründung dar.

Mit dem Europarechtsanpassungsgesetz (EAG Bau) ist die Umweltprüfung als umfassendes Prüfverfahren für grundsätzlich alle Bauleitverfahren eingeführt worden. Die Umweltprüfung wird in das Verfahren der Bauleitplanung integriert. Es gibt keine zusätzlichen Verfahren. Für die Bestimmung der Prüfungsdichte wird in § 2 (4) Satz 3 BauGB erklärt, dass sich die Umweltprüfung auf das bezieht, was nach dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann.

Grundlage des Umweltberichtes sind die vorliegenden Untersuchungen zu den einzelnen Schutzgütern gemäß UVPG sowie zu den übrigen Anforderungen des Naturschutz- und des Gemeinschaftsrechtes. Wesentliche Basis hierfür ist der Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck vom 04.03.2008, die erarbeiteten Fachgutachten (Verkehr, Schallschutz, Baugrund) sowie eigene Erhebungen im Rahmen der Eingriffsregelung. Darüber hinaus wurden für das Untersuchungsgebiet Kartierungen zur Erfassung der floristischen und faunistischen Ausstattung durchgeführt, um mögliche artenschutzrechtlich relevante Auswirkungen zu ermitteln (Biotoptypenkartierung, faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung).

Die Eingriffsregelung gemäß § 1a (3) BauGB i.V.m. § 18 (1) BNatSchG ist in ihrer Relevanz auf die Planaufstellung zu berücksichtigen und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen zu sichern.

6.2 Kurzdarstellung Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass der Planaufstellung ist die Absicht des Lübecker Bauvereins, die langgestreckten Wohngebäude, die zu Beginn der 1950er Jahre beidseitig der Ratzeburger Allee entstanden sind, durch Neubauten zu ersetzen. Eine Modernisierung ist wirtschaftlich nicht vertretbar, da die geschätzten Aufwendungen deutlich über den Neubaukosten liegen würden. Daher hat sich der Lübecker Bauverein entschlossen, anstelle einer aufwendigen Sanierung und Modernisierung den alten Gebäudebestand beidseitig der Ratzeburger Allee durch neue Gebäude zu ersetzen.

Entsprechend der besonderen städtebaulichen Situation des Geltungsbereiches beiderseits der radial auf die Altstadt ausgerichteten Einfallstraße von Südosten bestehen besondere Anforderungen an die städtebauliche und architektonische Qualität. 2012 wurde daher ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt, aus dem das Architekturbüro DISSING + WEITLING aus Kopenhagen in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro TOPOS aus Berlin als erster Preisträger hervorging. Die Umsetzung des Entwurfs soll durch die geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan vorbereitet werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, da die geplante Neubebauung nach § 34 BauGB nicht in Gänze genehmigungsfähig ist. Eine straßenbegleitende Bebauung beiderseits der Ratzeburger Allee ist zulässig, nicht hingegen eine Bebauung in zweiter Reihe sowie auf den rückwärtigen Flächen der Grundstücke an der Gärtnergasse und am Amselweg.

6.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und -planungen

6.3.1 Fachgesetze

Der Umweltbericht erfordert die Darstellung der für die Berücksichtigung der Umweltziele relevanten Fachgesetze. Innerhalb der Fachgesetze sind die für die Schutzgüter gemäß UVPG geltenden Normen und Ziele festgelegt, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind.

Schutzgut	Ziele des Umweltschutzes in folgenden Gesetzen
Boden	- Baugesetzbuch (BauGB) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Wasser	- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - Landeswassergesetz (LWG) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Klima/Luft	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - TA Luft
Pflanzen/Biototypen/Tiere	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) - ggf. Landeswaldgesetz (LWaldG)
Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) - Denkmalschutzgesetz (DSchG)
Mensch und Gesundheit	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - TA Lärm/TA Luft - DIN 18005
Kultur- und sonstige Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz (DSchG) - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Tab. 1: Übersicht schutzgutbezogene Umweltziele in den Fachgesetzen

6.3.2 Fachpläne

In den übergeordneten Fachplänen sind die wesentlichen Ziele des Umweltschutzes für die Hansestadt Lübeck festgelegt. Diese ergeben sich in erster Linie aus den formulierten Zielaussagen des Landschaftsprogramms Schleswig-Holstein (Mai 1999), des Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II (Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck, November 2003) und des Landschaftsplans für die Hansestadt Lübeck (März 2008).

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein

Das Plangebiet sowie das unmittelbare Umfeld sind von keinen Darstellungen im Landschaftsprogramm betroffen.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II

Im Landschaftsrahmenplan werden große Teile des Lübecker Stadtgebietes inklusive dem Plangebiet als Wasserschongebiet dargestellt. Weiterhin ist die im Umfeld des Plangebietes östlich gelegene Wakenitz-Niederung als Landschaftschutzgebiet sowie als Naturschutzgebiet ausgewiesen.

Landschaftsplan Hansestadt Lübeck

Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck stellt für das Plangebiet sowie das nähere Umfeld folgende Maßnahmen dar:

- Anlage und Wiederherstellung der Allee entlang der Ratzeburger Allee südlich des Plangebietes.

Weiterhin enthält der Landschaftsplan diverse Aussagen zur Bewertung des Bestandes einzelner relevanter Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere, Lebensräume, Landschaftsbild, Erholung).

6.4 Beschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

6.4.1 Schutzgut Boden

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teil des schleswig-holsteinischen Jungmoränengebietes im Bereich der Bodenlandschaft des Lübecker Beckens. Gemäß den Aussagen des Landschaftsrahmenplanes wird das Lübecker Becken weitestgehend von feinkörnigen Sedimenten eines ehemaligen Eisstausees aufgebaut. Bei den oberflächennah anstehenden Ablagerungen handelt es sich jeweils zur Hälfte um schluffige, steinfreie Feinsande und um tonige Schluffe. Bei den Böden aus sandigen Ablagerungen mit Flugsanddecke handelt es sich um Gley-Podsole und bei fehlendem Grundwassereinfluss und fehlender Flugsanddecke meist um Braunerden. Im Bereich der schluffig-tonigen Beckenablagerungen haben sich hingegen Pseudogleye und deren Übergänge zu den Gleyen ausgebildet. Zudem haben die Ablagerungen eine weitgehend ebene Geländeoberfläche geschaffen, die arm an Relief gestaltenden Elementen ist. Aufgrund der Überbauung auf Lübecker Stadtgebiet sind große Teile des Lübecker Beckens hinsichtlich des Bodeninventars überprägt oder vollständig verändert.

Entsprechend den Darstellungen im Landschaftsplan ist das Bodengefüge des Plangebietes hinsichtlich des oberflächennahen Bodenwasserhaushaltes dem Perkolationstyp zuzuordnen. Es handelt sich dabei vorwiegend um von Sanden bestimmte Böden, die durch geringe bis mittlere Humusgehalte, mittlere bis hohe Infiltrationsraten und geringe bis mittlere Speicherkapazität gekennzeichnet sind. Potentielle Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen des

Perkolationsstyps bestehen durch Winderosion, Versiegelung, Auswaschung von Nährstoffen in das Grundwasser und Verfälschung der Flora durch Düngung.

Weitergehende detaillierte Informationen zum anstehenden Bodengefüge innerhalb des Geltungsbereiches enthält das vorliegende Baugrundgutachten der Baukontor Dümcke GmbH vom 28.09.2011. Demnach wurden für die generelle Untergrunderkundung des Plangebietes sieben Sondierungen ausgeführt. Im Ergebnis zeigt sich, dass sich unterhalb der Oberbodenschicht (Mutterboden) großflächig eine Auffüllung aus Feinsand befindet, die mit Mutterboden vermischt und dunkel verfärbt ist. Es handelt sich dabei im Bereich der Wohnblocks z. T. um die Baugrubenverfüllung und die Auffüllung des Geländes, die mit dem Aushubboden erstellt worden ist. Sie weist insgesamt Stärken zwischen 0,70 m und 2,50 m auf. Auf der Nordostseite (Sondierung SB 1 bis SB 3) der Ratzeburger Allee folgt in größerer Tiefe Feinsand. Im Bereich der Sondierung SB 3 ist in einer Tiefe von 4,00 m bis 4,80 m eine Beckenschluffschicht eingelagert, auf der sich Wasser staut. Im Bereich der Gebäude Nr. 52 bis Nr. 54 ist gartenseitig unter der Auffüllung ebenfalls eine Beckenschluffschicht vorhanden, die bis zu einer Tiefe von 2,90 m erfasst wurde. In größerer Tiefe steht weiterhin Feinsand an. Die Beckenschluffschicht weist im oberen Bereich aufgrund von Austrocknung eine steife Konsistenz auf. Im Umfeld der Gebäude Nr. 58 bis 74 ist die Auffüllung 1,30 m bis 1,70 m stark und wird durch Feinsand unterlagert. Im Bereich der Sondierung SB 7 (Gebäude Nr. 72, 74) ist eine Schluff-Feinsand-Einlage in einer Tiefe von 2,50 m bis 4,20 m vorhanden, die ebenfalls aufgrund der geringen Durchlässigkeit zur Stauwasserbildung führt.

Bewertung

Gemäß den Darstellungen im Landschaftsplan sind die dem Perkolationsstyp zugeordneten Böden als überwiegend hochwertig bis sehr hochwertig einzustufen. Sie sind gekennzeichnet durch geringe bis mittlere Humusgehalte, mittlere bis hohe Infiltrationsraten und geringe bis mittlere Speicherkapazität.

Entsprechend den Ergebnissen des vorliegenden Baugrundgutachtens weisen die Böden im Plangebiet jedoch aufgrund der Beckenschluffeinlagen teilweise eine verminderte Durchlässigkeit auf, so dass die Einstufung des Landschaftsplanes für einzelne Teilbereiche zu relativieren ist. Weiterhin sind große Teile der anstehenden Böden bereits durch die vorhandenen Wohngebäude, Garagen und Erschließungsflächen großflächig versiegelt und somit stark vorbelastet. Durch die vorhandene Auffüllung besteht eine deutliche Überformung

Generell besteht für die Böden im Geltungsbereich eine Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, Verdichtung sowie Bodenabtrag- und -auftrag.

Die Empfindlichkeit von Böden gegenüber Versiegelung besteht grundsätzlich für nahezu alle Bodentypen, da hierdurch die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zerstört werden.

Die Verdichtung von Böden entsteht in der Regel durch das Einwirken mechanischer Kräfte auf das Bodengefüge. Es kommt infolge dessen u. a. zu einer Förderung von Erosionsvorgängen, geringerer Luftdurchlässigkeit sowie Wasseraufnahmefähigkeit. Abhängig ist die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung im Wesentlichen von der Bodenart. Sie ist bei sandigen Böden sehr gering bis gering, bei bindigeren Böden mit beispielsweise hohen Schluffanteilen hingegen in Abhängigkeit vom Sandanteil mittel bis hoch.

Hinsichtlich Bodenabtrag und -auftrag wird die Empfindlichkeit des Bodens grundsätzlich als hoch eingestuft, da hiermit ein Verlust der Bodenfunktionen der abgetragenen Bodenschicht-

ten sowie eine Veränderung der Bodenfunktionen der durch Auffüllungen überdeckten Böden einhergeht.

Zusammenfassend sind die Böden im Plangebiet als überwiegend höherwertig einzustufen. Sie weisen aber eine starke Vorbelastung durch Auffüllung und Versiegelung auf. Des Weiteren besteht eine erhöhte Empfindlichkeit der anstehenden Böden gegenüber den im Zuge von Baumaßnahmen typischen Beeinträchtigungen (Versiegelung, Verdichtung, Bodenabtrag und -auftrag).

6.4.2 Schutzgut Wasser

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind grundsätzlich die Aspekte Grundwasser und Oberflächenwasser zu betrachten. Da sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes keine Oberflächengewässer befinden, werden im Folgenden ausschließlich die bestehenden Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich genauer erläutert. Weiterhin befindet sich das Plangebiet aufgrund seiner Höhenlage nicht in potentiellen Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Bereichen der Trave und der Wakenitz, so dass im Rahmen der Bauleitplanung auch keine Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen sind.

Entsprechend den Darstellungen im Landschaftsrahmenplan befindet sich das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes. Derartige Aussagen tragen grundsätzlich dazu bei, "dass im weiten Vorfeld einer möglichen Ausweisung von Wasserschutzgebieten dem Schutz von Trinkwassergewinnungsanlagen hinreichend Rechnung getragen wird" (vgl. Landschaftsrahmenplan, S. 56). Allgemein rechtsverbindliche Festsetzungen sind damit nicht verbunden. Sie treten erst mit der Ausweisung von Wasserschutzgebieten durch Rechtsverordnung in Kraft.

Im Landschaftsplan finden sich keine konkreten Hinweise zu den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet. Es werden lediglich allgemeine Aussagen zum Grundwasserbestand im Lübecker Stadtgebiet aufgeführt. Entsprechend den anstehenden Böden im Geltungsbereich ist jedoch davon auszugehen, dass im Plangebiet eine mittlere bis hohe Grundwasserneubildungsrate vorherrscht. Weiterhin bestehen für das Grundwasser gemäß Landschaftsplan potentielle Gefährdungen durch flächenhaften Eintrag von Düngern und Pflanzenschutzmitteln, Eintrag von Luftstickstoffen über Niederschlag, unsachgemäßen Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Baumaßnahmen im Grundwasserbereich, Verringerung der Regenwasserversickerung, Abgrabungen, Altlasten, flächenhafte Entwässerung sowie Absenkung des Tiefengrundwassers durch Grundwasserentnahmen.

Entsprechend dem Baugrundgutachten liegt der Grundwasserstand im Plangebiet bei 6,00 m unter OK Gelände. Auftretendes Stauwasser wurde insgesamt an zwei Standorten (SB 3 und SB 7) in einer Tiefe von 2,40 m und 2,50 m nachgewiesen. Angesammelt hat sich dies auf den tieferliegenden Beckenschluffschichten und den wenig durchlässigen, schluffigen Feinsandschichten. In Abhängigkeit der Niederschläge kann das Stauwasser auch noch ansteigen und kurzzeitig auch auf den oberen Schluffschichten auftreten. Für die anstehenden Feinsandschichten wird ein Durchlässigkeitsbeiwert (k_f -Wert) von 10^{-5} angesetzt, so dass eine Versickerung in tieferreichende Sandschichten generell möglich ist.

Bewertung

Grundsätzlich kommt dem Plangebiet eine Bedeutung für die lokale Grundwasserneubildung zu. Aufgrund der teilweise nur schwach bis undurchlässigen Schluffschichten sowie der erheblichen Vorbelastung durch die Bestandsversiegelung ist diese jedoch insgesamt als gering bis mittel einzustufen.

Eine Empfindlichkeit der Grundwasservorkommen gegenüber Schadstoffeinträgen ist entsprechend der bestehenden Durchlässigkeit der Böden generell gegeben, kann aber ebenfalls aufgrund der bestehenden Vorbelastung als gering bis mittel eingestuft werden.

6.4.3 Schutzgut Klima/Luft

Gemäß Landschaftsrahmenplan wird das Klima der Hansestadt Lübeck wesentlich durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt und ist als gemäßigtes, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Vor allem atlantische Luftmassen, die mit Westdrift aus den gemäßigten Breiten herangeführt werden, bestimmen weitestgehend das Wettergeschehen. Aufgrund seiner Nähe zu Mecklenburgs subkontinental-trockenem Klima mit landesweit besonders niedrigen Winter- und hohen Sommertemperaturen weist der Lübecker Raum charakteristische Eigenarten auf.

Mit ca. 630 mm/a durchschnittlichem Jahresniederschlag liegt die Hansestadt Lübeck unter dem Landesdurchschnitt von Schleswig-Holstein mit ca. 720 mm/a. Die Hauptwindrichtung ist im Jahresmittel West und Südwest, die Jahresdurchschnittstemperatur beträgt ca. 8,9 °C (Lübecker-Wetterservice.de, abgerufen am 06.08.2013).

Die Darstellung der Lübecker Klimasituation erfolgt im Landschaftsplan differenziert nach "Klimatopen". Es handelt sich dabei um Kleinklimate relativ klar umgrenzter Teilgebiete der Stadtlandschaft, die aufgrund ihrer spezifischen Oberflächen- und Nutzungsstruktur jeweils unterschiedliche Klimaverhältnisse aufweisen. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Klimatops "Siedlungsklima", das in erster Linie für durchgrünte Wohngebiete mit vergleichsweise gutem Luftaustausch und geringer Erwärmung im Sommer charakteristisch ist. Hinsichtlich der Auswirkungen dieses Biotops auf die Wohnbevölkerung bestehen gute bioklimatische Verhältnisse für die Anwohner. Beeinträchtigungen bzw. Gefährdungen ergeben sich zum einen durch die Verringerung des Gehölzanteils und zum anderen durch bauliche Verdichtung.

Bezüglich der Luftqualität liegt das Plangebiet gemäß Landschaftsplan im Bereich mittlerer Qualität. Dieser umfasst vor allem durchmischte Gebiete (Wohngebiete, Waldgebiete, Grünflächen usw.) in direkter räumlicher Nachbarschaft zu kritisch belasteten Bereichen Lübecks wie der Innenstadt oder Genin. Das Verkehrsaufkommen der Ratzeburger Allee und der umliegenden Verkehrswege führt zu einer deutlichen Vorbelastung der örtlichen Luftqualität.

Bewertung

Durch die Lage des Plangebietes in einem für Siedlungsgebiete klimatisch gemäßigten Bereich mit relativ hohem Grünanteil (Abstandsgrün, Hausgärten) kann von einem weitestgehend ausgeglichenen Lokalklima ausgegangen werden. Die Empfindlichkeit der klimatischen Verhältnisse gegenüber einer zusätzlichen Bebauung ist generell als gering einzuschätzen, da sich unmittelbar an das Plangebiet angrenzend eine Kleingartenkolonie sowie ein zusammenhängender Bereich von Hausgärten mit entsprechendem Vegetationsbestand befinden.

In Bezug auf die Luftqualität ist aufgrund der Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zwischen dichter Bebauung (Randbereich der Innenstadt) und östlich bzw. südöstlich gelegener lockerer Einfamilienhaus-Bebauung von relativ günstigen Bedingungen auszugehen. Positiv wirken sich zudem die bestehenden Gehölzbestände auf der Fläche selbst, in den angrenzenden Gartenflächen sowie die Alleebäume an der Ratzeburger Allee aus, die als Grünstrukturen einen wichtigen Beitrag zur Luftreinhaltung bzw. -regeneration leisten.

6.4.4 Schutzgut Pflanzen/Biototypen

Zur Erfassung und Bewertung der im Geltungsbereich sowie in der unmittelbaren Umgebung befindlichen Biototypen und der entsprechend zugehörigen Vegetationsbestände wurde gemäß Standardliste der Biototypen in Schleswig-Holstein (Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein, 2. Fassung) eine Biotypenkartierung erarbeitet.

Insgesamt befinden sich im Plangebiet sowie unmittelbar angrenzend acht unterschiedliche Biotypen, wovon fünf den Siedlungsbiotopen zugeordnet sind. Die vorhandene Zeilenbebauung entspricht dem Biototyp Zeilenbebauung (SBz), die angrenzende Einzelhausbebauung dem Biototyp Einzel- und Reihenhausbebauung (SBe). Die die Zeilenbebauung unmittelbar umgebenden Grünflächen (inkl. Erschließungswege) sowie die nordöstlich und östlich angrenzenden Hausgärten (teilweise im Plangebiet) sind dem Biototyp Gärten (SGa) zugehörig. Die südwestlich unmittelbar angrenzende Kleingartenkolonie entspricht dem Biototyp Kleingartenanlage (SGk). Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich mehrere Erschließungs- und Stellplatzflächen die dem Biototyp der Straßenverkehrsflächen (SVs) zuzuordnen sind. Für alle genannten Biotypen der Siedlungsbiotope besteht kein Schutzstatus gemäß § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG.

Eine Besonderheit hinsichtlich der vorhandenen Biotypen stellt der Baumbestand entlang der Ratzeburger Allee dar. Er ist dem übergeordneten Biototyp der Gehölze und sonstige Baumstrukturen zugehörig und weitergehend dem nach § 21 LNatSchG geschützten Biototyp Allee (HGa). Gemäß Landschaftsplan besteht für den Bestand innerhalb des Plangebietes jedoch kein Schutzstatus.

Weitere im Plangebiet vorkommende Biotypen sind eine kleinteilige Ruderalfläche, die dem Biototyp Ruderale Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte zuzuordnen ist sowie die vorhandenen Einzelbäume und Baumgruppen (HGb).

Geprägt wird der vorhandene Vegetationsbestand (Sträucher und Bäume) in erster Linie durch typische Arten der Siedlungsgehölze überwiegend nicht heimischer Arten sowie durch artenarme Rasenflächen. Zu berücksichtigen hinsichtlich des Baumbestandes ist, dass ein Großteil der ursprünglich erfassten Bäume zum vorliegenden Planstand bereits gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck genehmigungsfrei durch den Vorhabenträger gefällt wurde (siehe Schreiben der Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz/3.391 – Naturschutz vom 20.02.2013).

Bewertung

Für die Bewertung der ermittelten Biotypen wird eine sechsstufige Bewertungsskala (Biotopwertstufen) herangezogen, die auf folgenden, allgemein gebräuchlichen Bewertungskriterien des Arten- und Biotopschutzes beruht. Berücksichtigt werden auch eventuelle Vorbelastungen:

- Naturnähe
- Seltenheit
- Nutzungsintensität
- Vielfalt
- besondere Standortbedingungen

Die nachfolgende Tabelle gibt die Biotopwertstufen mit den jeweiligen Bewertungskriterien wieder. Die innerhalb des Plangebietes vorkommenden sowie unmittelbar angrenzenden Biotoptypen sind entsprechend ihrer Wertigkeit eingeordnet.

Wertstufe	Definitionen/Kriterien	Biotoptypen im und am Plangebiet
5	sehr hoher Biotopwert sehr wertvolle, naturnahe Biotoptypen, Reste der ehemaligen Naturlandschaft, Lebensstätte für viele seltene oder gefährdete Arten, extensiv bis gar nicht genutzt, zum Teil sehr lange Regenerationszeit, kaum oder gar nicht ersetzbar/ausgleichbar	im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden
4	hoher Biotopwert naturnahe Biotoptypen mit wertvollen Rückzugsfunktionen für viele teilweise gefährdete Arten, mäßig bis geringfügig genutzt, lange bis mittlere Regenerationszeit	Alleebestand (HGa) mittlerer bis hoher Altersstufe an der Ratzeburger Allee (Platanen)
3	mittlerer Biotopwert relativ extensiv genutzte Biotoptypen innerhalb intensiv genutzter Räume mit Rückzugs- und/oder Vernetzungsfunktion; Gebiet mit lokaler Bedeutung für den Arten- und Biotop-schutz, mäßige Nutzungsintensität, relativ rasch regenerierbar	südwestlich angrenzende Kleingartenanlage (SGk) nordöstlich und östlich gelegene, teilweise im Plangebiet befindliche Hausgärten (SGa) nördlich im Plangebiet gelegene Ruderalfläche (RHm) innerhalb des Plangebietes befindliche Einzelbäume und Baumgruppen (HGb)
2	geringer Biotopwert stark anthropogen beeinflusste Biotoptypen mit geringer Artenvielfalt, Vorkommen nur noch weniger standortspezifischer Arten; Lebensraum für häufig vorkommende Arten, kurzfristig entstehend bzw. schnell ersetzbar	umgebende Grünflächen der vorhandenen Zeilenbebauung (SGa)
1	sehr geringer Biotopwert Biotoptypen ohne Rückzugsfunktion, intensiv genutzt, mit weitgehend schnell ersetzbaren Strukturen; extrem artenarm bzw. lediglich für einige häufig vorkommende Arten von Bedeutung, stark belastet	im Geltungsbereich und angrenzend nicht vorhanden
0	kein Biotopwert überbaute oder vollständig versiegelte Flächen	vorhandene Zeilenbebauung (SBz) angrenzende Einzel- und Reihenhausbebauung (SBe) vorhandene Erschließungs- und Stellplatzflächen (SVs)

Tab. 2: Biotopwertstufen

Eine hohe Wertigkeit weisen die Baumreihen entlang der Ratzeburger Allee auf. Von mittlerem Wert sind die angrenzende Kleingartenanlage sowie die nordöstlich und östlich angrenzenden und teilweise im Plangebiet befindlichen Hausgärten. Ebenso kommt der nördlich im Plangebiet befindlichen Ruderalfläche sowie den innerhalb des Plangebietes befindlichen Einzelbäumen und Baumgruppen eine mittlere Wertigkeit zu. Als geringwertig sind die artenarmen, umgebenden Grünflächen der Zeilenbebauung einzustufen. Keinen nennenswerten Biotopwert weisen die überbauten und weitestgehend vollständig versiegelten Gebäude-, Erschließungs- und Stellplatzflächen auf.

Hinsichtlich besonders streng geschützter Pflanzenarten im Plangebiet liegen derzeit keine Erkenntnisse vor und konnten im Rahmen der erarbeiteten Biotoptypenkartierung auch nicht ausgemacht werden.

Alle mit Vegetationsbeständen ausgestatteten Biotoptypen sind grundsätzlich gegenüber Überbauung und Flächenverlust empfindlich.

Zusammenfassend ist dem bestehenden Mosaik der im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen in seiner Gesamtheit eine mittlere Wertigkeit für den Arten- und Biotopschutz zuzuweisen. Es handelt sich somit um Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

6.4.5 Schutzgut Tiere

Zur Erfassung der faunistischen Ausstattung des Plangebietes wurde ein Fachgutachten in Auftrag gegeben, dass durch das Büro BBS Umwelt aus Kiel erarbeitet wurde. Untersucht wurde dabei schwerpunktmäßig das Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen innerhalb des Geltungsbereiches. Weiterhin wurde auch das Vorkommen von Amphibien und Reptilien anhand einer Potentialabschätzung erfasst.

Das aktuelle Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen wurde in einem Abschlussbericht zusammengefasst.

6.4.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung

Das Plangebiet ist hinsichtlich der landschaftlichen Gliederung des Stadtgebietes gemäß Landschaftsplan der Kategorie Stadtlandschaft – Siedlung zuzuordnen.

Lokal wird das Landschaftsbild des Plangebietes in erster Linie durch die vorhandene, straßenbegleitende Zeilenbebauung mit Ziegelfassaden und roten Satteldächern aus den 50er Jahren geprägt. Diese Ausprägung setzt sich im Anschluss an den Geltungsbereich in südlicher Richtung fort und bestimmt heute maßgeblich das städtebaulich einheitliche Erscheinungsbild im südlichen Abschnitt der Ratzeburger Allee.

Östlich unmittelbar angrenzend schließt sich nahe zur Wakenitz ein überwiegend in den 30er Jahren entstandenes Einfamilienhausgebiet mit einem hohen Anteil an privaten Hausgärten an. Westlich erstrecken sich unmittelbar angrenzend eine Kleingartenanlage und ein heterogener Gebäudebestand mit gemischten und teilweise gewerblichen Nutzungen.

Hinsichtlich vorhandener Grünflächen stellen in erster Linie die östlich und westlich an die bestehende Bebauung angrenzenden Gartenflächen prägende Elemente für das Stadt- und Landschaftsbild dar. Insbesondere die südwestlich unmittelbar an den Geltungsbereich angrenzenden Kleingärten weisen eine hohe Vielfalt an Vegetations- und Nutzungsstrukturen auf. Vor allem im Übergangsbereich zu den Baugrundstücken befinden sich diverse Einzelbäume. Weiterhin befindet sich entlang der Ratzeburger Allee eine prägende Platanenallee. Die Freiflächen des Geschosswohnungsbaus weisen hingegen nur eine begrenzte Vegetati-

onsvielfalt und ein begrenztes Nutzungsangebot auf. Sie fungieren in erster Linie als Abstandsgrün und sind weitgehend durch eine artenarme und wenig strukturierte Gestaltung mit geringer Erholungsfunktion geprägt. Mit der Wakenitz-Niederung befindet sich jedoch ein großes Naherholungsgebiet im näheren Umfeld, das gleichzeitig einen besonders wertvollen Landschaftsbereich innerhalb des Stadtgebietes darstellt (Ausweisung als LSG und teilweise NSG).

Bewertung

Gemäß Landschaftsplan werden zur Bestimmung und Bewertung der unterschiedlichen Landschaftsbildtypen der Hansestadt Lübeck die drei landschaftsästhetisch wirksamen Kriterien "Vielfalt", "Naturnähe" und "Eigenart" festgelegt. "Anhand dieses Bewertungsansatzes kann die ästhetische Qualität des Lübecker Orts- und Landschaftsbildes, das im Rahmen von geplanten Eingriffen gemäß § 8 LNatSchG besonders zu berücksichtigen ist, systematisch in Entscheidungen über die Flächennutzung eingebracht werden" (Landschaftsplan, S. 78).

Entsprechend der Darstellung im Landschaftsplan sind die vorhandene Zeilenbebauung und das unmittelbare Freiflächenumfeld dem Landschaftsbildtyp der Wertstufe 4 zuzuordnen. Es handelt sich dabei aus landschaftsästhetischer Sicht um Bereiche mit sehr geringer bis keiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für die Erholung.

Die angrenzenden Gartenflächen und Kleingärten sind dem Landschaftsbildtyp der Wertstufe 3 zuzuordnen. Sie sind in Lübeck charakteristisch für diesen Landschaftsbildtypus und erfüllen die wertbestimmenden Kriterien Vielfalt, Naturnähe und Eigenart bedingt. Sie haben aus landschaftsästhetischer Sicht eine mittlere Wertigkeit und eine begrenzte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie für die Erholung.

Hochwertig hinsichtlich des Landschaftsbildes ist der Alleebestand (Platanen) entlang der Ratzeburger Allee zu bewerten. Er erfüllt in hohem Maße die wertbestimmenden Kriterien und ist somit der Wertstufe 2 zuzuordnen. Hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sowie der Erholungsfunktion weist er einen hohen Wert auf. Ein Schutzstatus der Bäume gemäß § 21 LNatSchG besteht nicht.

6.4.7 Schutzgut Mensch

Im Vordergrund der Betrachtung stehen die schutzgutbezogenen Aspekte Wohnen, Wohnqualität/Erholung, Gesundheit und Wohlbefinden.

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil St.Jürgen und flankiert mit seiner Bebauung östlich und westlich der Ratzeburger Allee den Stadteingang aus Richtung Ratzeburg. Der Stadtteil St. Jürgen gehört zum Kranz der Stadterweiterungsgebiete rund um die Lübecker Altstadt. Mit seinen historischen Bauten, der Nähe zum Zentrum und zur Wakenitz sowie der großen Angebotsvielfalt an Einkaufsmöglichkeiten und Aktivitäten zählt St. Jürgen zu den begehrtesten Wohngebieten Lübecks. Bezeichnend für diesen Stadtteil sind zudem seine großzügigen Grünanlagen, z. B. am Kanal, das LSG Wakenitz oder auch Lübecks jüngster Park, der Carlebach-Park im Hochschulstadtteil. Die Altstadt ist fußläufig auf direktem Weg über den Mühlenortplatz in kurzer Zeit zu erreichen.

Der derzeitige Gebäudebestand im Plangebiet weist erhebliche Mängel verglichen mit den heutigen Baustandards auf. Zudem entsprechen die Wohnungsgrundrisse nicht mehr den Anforderungen an ein zeitgemäßes Wohnen. Die die Gebäude unmittelbar umgebenden Frei- und Erschließungsflächen sind ebenfalls von untergeordneter Qualität und bieten nur sehr wenige Nutzungsmöglichkeiten für die wohnungsnaher Erholung. Lediglich die auf der

östlichen Seite an die Baugrundstücke angrenzenden Hausgärten innerhalb des Geltungsbereiches bieten den Anwohnern der Gärtnergasse ausreichende Strukturen für eine Erholungsnutzung. Das gleiche gilt für die westlich an das Plangebiet angrenzende Kleingartenanlage, deren Erholungswert aufgrund der hohen Strukturvielfalt noch über dem der Hausgärten liegt.

Hinsichtlich der Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden sind in erster Linie die Emissionen des Verkehrsaufkommens der Ratzeburger Allee von Bedeutung. Als Bestandteil des Hauptverkehrsstraßennetzes der Hansestadt Lübeck und der radialen Ausrichtung auf die Altstadt kommt ihr für die Anbindung aus Richtung Südosten eine große Bedeutung zu. Sie hat sowohl eine erhebliche Erschließungs- als auch Transportfunktion. Mit der Realisierung der Bundesstraße B 207 neu wurde zwar eine Entlastungsstraße geschaffen, die aktuellen Verkehrswerte spiegeln jedoch die weiterhin große Verkehrsbedeutung dieser Straße für alle Verkehrsteilnehmer wider. Die Verkehrsbelastung beläuft sich im Straßenabschnitt des Plangebietes auf eine Größenordnung von 20.400 Kfz/24h, wovon 1.000 Kfz dem Schwerlastverkehr (inkl. Linienbusverkehr) zuzurechnen sind.

Bewertung

Die derzeitige Wohnqualität ist insgesamt als gering bis mittel einzustufen. Negativ wirken sich vor allem der aktuelle Zustand der Gebäude (eingeschränkter Baustandard) sowie die nur eingeschränkt nutzbaren umliegenden Frei- und Erschließungsflächen aus. Positiv sind in erster Linie die Lage des Plangebietes innerhalb eines zentrumsnahen, attraktiven Stadtteils mit guter Nahversorgung sowie die direkte Nähe zu einem weitläufigen Landschafts- und Naturschutzgebiet mit wichtiger Naherholungsfunktion zu bewerten.

Hinsichtlich der Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden wirkt sich das erhebliche Verkehrsaufkommen der Ratzeburger Allee als negativ aus. Es bestehen Belastungen in Form von Lärm, Schadstoff- und Lichtimmissionen.

6.4.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden. Nächstgelegenes relevantes Objekt ist ein nach § 17 LNatSchG geschütztes Naturdenkmal nördlich des Plangebietes. Weiter in nördlicher Richtung befindet sich in unmittelbarer Nähe ein kulturhistorischer Landschaftsbestandteil in Form eines Flur- und Grenzsteins. Es handelt sich dabei um mit Hoheits- und Eigentumszeichen versehene Steine, die alte Grenzverläufe markieren. Sie sind in einer großen Anzahl über das gesamte Stadtgebiet verteilt und gehen auf einen Entstehungszeitpunkt zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert zurück. Eventuelle Gefährdungen bzw. Beeinträchtigungen dieser Objekte bestehen in der Verlagerung vom ursprünglichen Standort sowie in der Beseitigung.

6.4.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bei den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern handelt es sich grundsätzlich um komplexe Stoff- und Energieflüsse zwischen den einzelnen Bestandteilen des Naturhaushaltes. Diese sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im Rahmen der Bauleitplanung ebenfalls zu berücksichtigen und entsprechend darzustellen.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist das Wirkungsgeflecht zwischen den Schutzgütern, wie in besiedelten Bereichen üblich, besonders durch die Auswirkungen menschlichen Handelns geprägt. Die natürlichen Funktionen der Schutzgüter sind durch Vorbelastungen teilweise reduziert und in ihren Wechselwirkungen eingeschränkt.

Im Wesentlichen sind folgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Boden	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Bodeneigenschaften von den geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen, vegetationskundlichen und klimatischen Verhältnissen – Boden als Lebensgrundlage und Lebensraum für Tiere und Menschen sowie als Standort für Biotope und Pflanzengesellschaften – Boden in seiner Bedeutung für den Landschaftswasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Filter und Puffer, Grundwasserdynamik) – anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung, Versiegelung)
Wasser (Grundwasser)	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von klimatischen, bodenkundlichen, vegetationskundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren – oberflächennahes, verfügbares Grundwasser als Standortfaktor für Biotope und faunistische Lebensgemeinschaften – anthropogene Vorbelastungen (intensive Nutzung, Stoffeinträge)
Klima/Luft	<ul style="list-style-type: none"> – Geländeklima in seiner klimaökologischen Bedeutung für den Menschen und als Standortfaktor für Pflanzen und Tiere – Luft als Lebensgrundlage für Menschen, Pflanzen und Tiere – Bedeutung von Vegetationsflächen für die lufthygienische und klimatische Ausgleichsfunktion – anthropogene Vorbelastungen des Klimas (Aufheizung versiegelter Flächen) – anthropogene Vorbelastungen der Luft (Stoffeinträge, Lufthygiene)
Pflanzen/Biotop-typen	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Vegetation von den abiotischen Standortfaktoren (Bodengefüge, Geländeklima, Grundwasserabstand, Oberflächengewässer) und der menschlichen Nutzung – Bestandteil/Strukturelement des Landschaftsbildes (Erholungsfunktion für Menschen) – anthropogene Vorbelastungen der Pflanzen/Biotopstrukturen (Überbauung, Standortveränderungen)
Tiere	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit der Tierwelt von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Vegetation/Biotopstruktur, Biotopvernetzung, Boden, Klima, Wasserhaushalt) – anthropogene Vorbelastungen der faunistischen Lebensgemeinschaften und Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Landschaftsbild/ Ortsbild Erholungsnutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Abhängigkeit des Landschaftsbildes und der Erholungseignung von den Landschaftsfaktoren Relief, Vegetation, Nutzung und Gewässervorkommen – Grundlage für die Erholungsnutzung des Menschen – anthropogene Vorbelastungen des Landschaftsbildes und des Landschaftsraumes (Überbauung, technische Überformung)
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> – Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen, Tiere und Landschaft bilden die Lebensgrundlage des Menschen und sind Voraussetzung für seine Erholung

Tab. 3: Übersicht Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Insofern für das geplante Vorhaben relevante Wechselwirkungen und funktionale Beziehungen innerhalb von Schutzgütern und zwischen Schutzgütern bestehen, werden diese im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Wesentliche Beeinträchtigungen der Wechselwirkungen ergeben sich generell durch den Verlust dem Naturhaushalt zur Verfügung stehender Flächen aufgrund von Bebauung bzw. Versiegelung.

6.4.10 Schutzgebietsausweisungen

Schutzgebiete sind innerhalb des Plangebietes und unmittelbar angrenzend nicht vorhanden. Nächstgelegenes Schutzobjekt ist ein nach § 17 LNatSchG geschütztes, punktuell Naturdenkmal nördlich des Plangebietes.

Weiterhin befindet sich im näheren Umfeld die Wakenitz-Niederung die sowohl als LSG gemäß § 15 LNatSchG als auch in Teilen als NSG gemäß § 13 LNatSchG ausgewiesen ist. Zudem stellt sie generell einen naturnahen, besonders wertvollen Landschaftsbereich innerhalb des Stadtgebietes dar und fungiert als wichtiges Naherholungsgebiet für die Stadtbevölkerung.

6.5 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Zur Beschreibung und Darstellung der prognostizierten Entwicklung des Umweltzustandes durch die Umsetzung des geplanten Vorhabens bzw. der geplanten Ausweisung werden die im Rahmen einer Umweltprüfung gängigen projektspezifischen Wirkfaktoren zugrunde gelegt. Diese stellen sich wie folgt dar:

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes während der Bauarbeiten zur Realisierung des geplanten Vorhabens, welche nach Bauende wieder eingestellt bzw. beseitigt werden. Während dieses Zeitraumes kommt es in der Regel vor allem durch die Lagerung von Baumaterialien und dem Einsatz von Baumaschinen auch außerhalb der Baufelder zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Flächenbeanspruchung durch Baustellenbetrieb und Materiallagerung
- Bodenverdichtung durch Materiallagerung
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen
- vorübergehender Verlust an potentieller Biotopfläche
- Immissionen durch Baustellenverkehr und Materialanlieferung

Anlagebedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Existenz des Vorhabens an sich. Sie beeinflussen das Landschaftsbild und den angrenzenden Landschafts- und Siedlungsraum und stellen sich im Wesentlichen folgendermaßen dar:

- Flächenversiegelung
- Flächenverbrauch durch Geländemodellierungen
- Störungen des Landschaftsbildes

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die Funktion/Nutzung der Baulichkeiten. Nennenswerte Wirkfaktoren sind dabei:

- Durch die Nutzung verursachte Emissionen (Luftverunreinigungen, Lärmbelastungen, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)
- steigende Immissionsbelastungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommen

6.5.1 Schutzgut Boden

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase, besonders im Rahmen der Abbrucharbeiten, kommt es im Einsatzbereich der Baumaschinen und Baufahrzeuge (Kran, Bagger etc.) großflächig zu Verdich-

tungen des Bodens und somit zu partiellen zeitweiligen Störungen der Bodenfunktionen der bisher unversiegelten Bereiche. Ebenso führen die von den Baumaschinen verursachten Erschütterungen und Vibrationen zu Beeinträchtigungen und strukturellen Veränderungen der oberen, belebten Bodenschichten.

Durch den Baustellenbetrieb und die zugehörigen Lagerflächen ist temporär mit einem Flächenentzug und Schadstoffeintrag in den Bodenkörper zu rechnen. Insbesondere im Bereich der potenziellen Altlastenverdachtsflächen ist mit einem erhöhten Gefährdungspotenzial zu rechnen. Der baubedingte Bodenauf- und -abtrag führt zu generellen Veränderungen des Bodenaufbaus sowie zu erosionsbedingtem Abgang von Boden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Umsetzung der Planung erfolgt gegenüber der Bestandsituation eine zusätzliche Versiegelung durch die vorgesehenen Gebäude und Erschließungsflächen in einer Größenordnung von ca. 10.360 m². Es kommt im Bereich der vollversiegelten Flächen zum vollständigen und dauerhaften Verlust sämtlicher Bodenfunktionen. Im Bereich der teilversiegelten Flächen (Vegetationsflächen auf Tiefgarage, Feuerwehrumfahrt) sind die Beeinträchtigungen als weniger erheblich einzustufen, da zumindest partiell noch einzelne Funktionen erhalten bleiben.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Bodens durch betriebsbedingte Emissionen sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet weitestgehend ausgeschlossen. Durch den unsachgemäßen Umgang mit Abfall oder sonstigen Gefahrenstoffen (Heizöl, Chemikalien) kann es im Einzelfall zu einer betriebsbedingten, kleinräumigen Kontamination des Bodens im Plangebiet kommen. Zusätzliche verkehrsbedingte Belastungen bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind nicht zu erwarten.

Fazit

Durch die geplanten Maßnahmen sind trotz der erhöhten Empfindlichkeit der anstehenden Böden gegenüber baubedingten Beeinträchtigungen langfristig keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen durch das Vorhaben zu erwarten. Hinsichtlich der potenziellen Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet wird empfohlen, die Erd- und Tiefbauarbeiten mit gutachterlicher Begleitung durchzuführen, um beim Antreffen von Auffälligkeiten eine fachgerechte Verwertung des Bodens zu gewährleisten. Kleinräumige Verunreinigungen sollten im Zuge der Aushubarbeiten vollständig entfernt werden, wobei die Bodenmassen entsprechend den behördlichen Vorgaben zu verwerten bzw. zu entsorgen sind.

Anlagebedingt erfolgt durch die zusätzliche geplante Versiegelung ein erheblicher und dauerhafter Eingriff in das Schutzgut Boden. Trotz Berücksichtigung der Wiederherstellung und Begrünung einzelner unversiegelter Flächen ist mit verbleibenden nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Aufgrund der bestehenden Vorbelastung (Versiegelung, Auffüllung) sind diese jedoch als ausgleichbar zu betrachten.

Betriebsbedingt sind keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

6.5.2 Schutzgut Wasser

Baubedingte Auswirkungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser können im Zuge der Baumaßnahmen durch Flächenbeanspruchung, durch Bodenverdichtung in Folge des Baubetriebes und durch Lagerung

von Baumaterialien Beeinträchtigungen entstehen. Dies betrifft in erster Linie die in Teilen als hoch eingestufte Grundwasserneubildung. Weiterhin entstehen Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte, die sich nachteilig auf das Grundwasservorkommen im Plangebiet auswirken können. Aufgrund des ermittelten Grundwasserstandes von 6,00 m unter OK Gelände ist bei einer ordnungsgemäßen Abwicklung der Baustelle eine potentielle baubedingte Gefährdung durch flächenhaften Schadstoffeintrag als äußerst unwahrscheinlich anzusehen. Insgesamt ist daher mit geringen baubedingten Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Eine erhebliche anlagebedingte Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes stellt die dauerhafte zusätzliche Flächenversiegelung von 10.360 m² durch die geplanten Gebäude und Erschließungsflächen dar. Die weitere Überbauung/Versiegelung der Flächen führt zu einer Verringerung der Versickerung von Niederschlagswasser und somit einer Reduzierung der Grundwasserneubildung im Plangebiet.

Gleichzeitig kann die zusätzliche Versiegelung zu einer Verminderung möglicher Schadstoffeinträge in den Boden und damit auch in das Grundwasser führen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch betriebsbedingte Emissionen der geplanten Wohnbebauung sind grundsätzlich nicht zu erwarten. Da das anfallende Niederschlagswasser voraussichtlich größtenteils nicht innerhalb des Plangebietes versickert wird, sind potenzielle, geringfügige Schadstoffeinträge weitestgehend auszuschließen. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen sollte grundsätzlich keine Versickerung bzw. erst nach einer entsprechenden Sanierung des Bodens erfolgen.

Verkehrsbedingte Immissionen aufgrund des zusätzlichen Anliegerverkehrs und damit einhergehende zusätzliche Beeinträchtigungen des Grundwasserkörpers sind nicht zu erwarten. Es bestehen bereits hohe Vorbelastungen durch das starke Verkehrsaufkommen der Ratzeburger Allee.

Fazit

Für das Schutzgut Wasser ist bau- und betriebsbedingt nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Anlagebedingt ist aufgrund der zusätzlichen Versiegelung der Bodenoberfläche und der Verringerung der Versickerung mit deutlichen Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung zu rechnen.

6.5.3 Schutzgut Klima/Luft

Baubedingte Auswirkungen

Während des Abbruchs der Bestandsgebäude sowie bei der Errichtung der Neubauten und der Erschließungsflächen sind die im Rahmen von Baumaßnahmen üblichen Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Klima/Luft zu erwarten. Besonders durch den Einsatz von schweren Baumaschinen kann es verstärkt zu Abgas- und Staubemissionen und somit zu temporären Beeinträchtigungen der lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet kommen. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es durch baubedingte Material- und Bodentransporte zeitweise zu einer Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen durch zusätzlichen Schwerlastverkehr in der Ratzeburger Allee kommt.

Anlagebedingte Auswirkungen

Anlagebedingte Beeinträchtigungen ergeben sich in erster Linie durch die zusätzliche Neuversiegelung im Plangebiet. Durch den weiteren Verlust an unversiegelten Grünflächen kommt es zu Veränderungen der kleinklimatischen Verhältnisse durch die für Siedlungsgebiete typische Aufheizung der Bausubstanz. Damit einhergehend ist mit einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur sowie mit einer Abnahme der Luftfeuchtigkeit zu rechnen. Des Weiteren kann es durch die neuen Gebäudekörper auch zu einer nachteiligen Veränderung des Luftaustausches kommen. Umliegende Frischluft- und Kaltluftentstehungsgebiete werden durch die geplante Ausdehnung der Versiegelung nicht beeinflusst. Ebenso werden sich keine erheblichen Veränderungen bzw. Beeinträchtigungen der bestehenden guten bioklimatischen Verhältnisse ergeben, da im Rahmen der Außenanlagengestaltung des Wohnquartiers eine großflächige Begrünung (Baum- und Heckenpflanzungen) der Freiflächen vorgesehen wird. Weiterhin wirken sich die geplanten Dachbegrünungen positiv auf das Kleinklima aus und binden Staub und Schadstoffe.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Eine Erhöhung der Konzentration einzelner Luftschadstoffe ist aufgrund des sich im Rahmen der geplanten Ausweisung nicht ändernden Verkehrsaufkommens der Ratzeburger Allee und der umliegenden Verkehrswege nicht zu erwarten. Die Belastung durch Schadstoffimmissionen der Heizungsanlagen wird sich gegenüber der Bestandssituation voraussichtlich deutlich verbessern, da davon auszugehen ist, dass in den geplanten Neubauten zeitgemäße, energieeffiziente Anlagen sowie entsprechende Gebäudedämmungen gemäß den Anforderungen der aktuellen Energieeinsparverordnung (ENEV 2014) zum Einsatz kommen.

Fazit

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima/Luft kommt es durch die geplante Ausweisung baue-, anlage- und betriebsbedingt zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen. Durch neue zeitgemäße Bauweise, insbesondere hinsichtlich Dämmung und verwendeter Heizsysteme ist mit einer Reduktion des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstoßes zu rechnen.

6.5.4 Schutzgut Pflanzen/Biototypen

Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt ist in erster Linie mit erheblichen Beeinträchtigungen im Rahmen der Baufeldfreimachung bzw. der Abbruchmaßnahmen und der Aushubarbeiten zu rechnen. Im Bereich der für die Errichtung der geplanten Neubauten erforderlichen Baugruben kommt es zum vollständigen Verlust sämtlicher Vegetationsbestände (Bäume (HGb), Sträucher/Hecken und Rasenflächen). Weiterhin sind auch temporäre nachteilige Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Vegetationsstrukturen der Haus- und Kleingärten sowie auf den Baumbestand entlang der Ratzeburger Allee nicht auszuschließen. Zur Vermeidung von potenziellen Beeinträchtigungen werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen (siehe Punkt 6.7.1).

Hinsichtlich der baubedingt beeinträchtigten Biototypen kommt es ebenfalls weitgehend zum vollständigen Verlust der im Bereich der Baugruben befindlichen Biotope. Betroffen sind davon in erster Linie die vorhandene Zeilenbebauung umgebenden, geringwertigen Grünflächen (SGa), Teile der im Baubereich befindlichen Hausgärten (SGa) sowie die nördlich im Geltungsbereich befindliche Ruderalfläche (RHm). Keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft ergeben sich durch den Verlust der im Plangebiet befindlichen Biotope Zeilenbebauung (SBz) sowie Erschließungs- und Stellplatzflächen (SVs) im Zuge der geplanten Abrissarbeiten.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich anlagebedingt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen/Biotoptypen. Durch die vorgesehene Neuanlage von artenreichen Grünflächen mit weitgehend standortgerechter, heimischer Vegetation (Bäume, Sträucher, Stauden- und Rasenflächen) im Rahmen der Freiraumplanung ergibt sich gegenüber der Bestandsituation eine ökologische Aufwertung der Flächen. Weiterhin entstehen durch die vorgesehenen extensiven, artenreichen Dachbegrünungen im Rahmen der Hochbauplanung zusätzliche Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die grundsätzliche anlagebedingte Verringerung dem Naturhaushalt zur Verfügung stehender Biotopfläche durch die geplante bauliche Verdichtung kann somit weitestgehend kompensiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Aus der geplanten Wohnnutzung ergeben sich im Geltungsbereich im Hinblick auf Pflanzen und Biotope keine nachteiligen Auswirkungen.

Fazit

Im Wesentlichen gehen baubedingt große Teile der im Plangebiet befindlichen geringwertigen, artenarmen Grünflächen der bestehenden Zeilenbebauung verloren. Weiterhin kommt es zum Verlust der im Baubereich befindlichen Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher, Rasenflächen). Durch die geplante Neuanlage von artenreichen Grünflächen mit standortgerechter, heimischer Vegetation im Rahmen der Freiraumplanung sowie den vorgesehenen Dachbegrünungen kann der Eingriff und der damit verbundene Verlust an Biotopfläche jedoch weitestgehend kompensiert werden.

6.5.5 Schutzgut Tiere

Die nachfolgenden Ausführungen sind weitestgehend der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten faunistischen Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung entnommen und fassen die ermittelten Ergebnisse der wesentlichen Auswirkungen der Planung im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange zusammen (vgl. Punkt 8 Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Prüfung, Stand: 28.04.2014, BBS Büro Greuner-Pönicke, Kiel):

Die durchgeführten Untersuchungen im Plangebiet zeigen, dass artenschutzrechtliche Betroffenheiten bei den europäisch geschützten Gruppen der Vögel und der Fledermäuse zu erwarten sind. Durch die Beseitigung von Gehölzen und den Abriss von Gebäuden gehen Brut- und Lebensstätten sowie Nahrungshabitate von den genannten europäisch geschützten Arten dauerhaft verloren.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes "Fang, Verletzung, Tötung" nach § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG kann durch entsprechende Anpassung der Abriss-, Bau- und Rodungszeiten vermieden werden. Im Falle der Fledermäuse ist zudem eine weitere Überprüfung der Gebäude im geräumten Zustand auf das Vorhandensein von Massenquartieren erforderlich, da die betroffenen Bereiche (Dachböden) im noch genutzten Zustand nicht ausreichend zugänglich waren bzw. einsehbar sind. Die Begehungen müssen nach Räumung und vor Abriss der Gebäude erfolgen. Die Ergebnisse und Konsequenzen der Begehung sind im weiteren Verfahrensverlauf zu beachten.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes "Erhebliche Störung" nach § 44 (1) Nr.2 BNatSchG kann ausgeschlossen werden, da sich die Störungen auf die Abriss- und Bauzeiten beschränken werden. Nutzungsbedingt ist mit keinen weiteren erheblichen Störungen der Fau-

na zu rechnen, da nach Abschluss der Arbeiten der Betrieb der Flächen in ähnlicher Weise wie bisher wieder aufgenommen wird (Wohnnutzung).

Das Eintreten des Verbotstatbestandes "Entnahme, Beschädigung, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten" nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG kann durch entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vermeiden werden. So werden für Vögel und Fledermäuse der Gebäude geeignete Ersatzquartiere ausgebracht.

Für die Vögel und Fledermäuse der Gehölze muss ein Gehölzausgleich mindestens im Verhältnis 1:1 erfolgen, woraus sich ein Kompensationsbedarf von 52 Einzelbäumen sowie 905 m² allgemeiner Gehölzfläche ergibt. Die planungsseitig vorgesehenen Neupflanzungen auf den Planflächen selbst sowie auf zwei externen Flächen decken den Kompensationsbedarf vollständig ab und sind aus artenschutzrechtlicher Sicht geeignet, das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG sicher zu vermeiden.

Für die Fledermäuse der Gehölze werden zusätzlich als CEF-Maßnahme künstliche Ersatzquartiere ausgebracht und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren gesichert, um den Lebensstättenverlust bis zum Funktionsausgleich durch die bis dahin gewachsenen Gehölze zu kompensieren.

Für die nachgewiesene Dohlenkolonie ist weiterhin eine CEF-Maßnahme erforderlich, welche in der fachgerechten Anbringung von speziellen Dohlennisthilfen an geeigneter Stelle und in ausreichender Zahl besteht.

Ein aktuelles Vorkommen von Wochenstuben, Tages- und Balzquartieren der in Schleswig-Holstein sehr seltenen Zweifarbfledermaus konnte durch die Experten-Begehung ausgeschlossen werden. Weder zur Wochenstubenzeit, noch zur Balzzeit konnten Individuen der Spezies im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden. Ein belegter Nachweis eines einzelnen Männchens aus dem Winter 2010 ist als Zufalls- bzw. Einzelfund zu werten und stellt keinen Hinweis auf weitere Vorkommen oder gar Massenquartiere der Art dar.

6.5.6 Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung

Baubedingte Auswirkungen

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ergeben sich während der Bauphase insbesondere durch den Einsatz bzw. das Aufstellen großer Baumaschinen (Kräne, Bagger etc.) sowie durch die Lagerung von Baumaterialien im Plangebiet. Weiterhin kommt es im Zuge der Abbrucharbeiten temporär zu erheblichen Einschränkungen der Erholungsnutzung in den unmittelbar an die Baufelder angrenzenden Gartenflächen und Kleingärten durch Schall- und Schadstoffemissionen bzw. Erschütterungen. Mit einer baubedingten Beeinträchtigung des geschützten Naherholungsgebietes Wakenitz- Niederung ist aufgrund der Entfernung (ca. 230 m) und der dazwischen liegenden Bebauung mit umliegenden Gärten nicht zu rechnen.

Hinsichtlich der vorhandenen Vegetationsbestände im Bereich der Baufelder ergeben sich im Rahmen der Bauarbeiten nachteilige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch den nahezu vollständigen Verlust der bestehenden Strukturen (Bäume, Sträucher/Hecken, Rasen). Durch die vorgesehene großflächige Begrünung des Plangebietes mit Baum- und Heckenpflanzungen im Rahmen der Außenanlagengestaltung kann dies langfristig in vollem Umfang kompensiert werden. Die nachteilige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit als vorübergehend und folglich nicht als erheblich einzustufen. Zum Schutz der Bäume an der Ratzeburger Allee vor baubedingten Beeinträchtigungen werden entsprechende Maßnahmen vorgesehen (siehe Punkt 6.7.1).

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben sind grundsätzlich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild zu erwarten. Die geplanten Neubauten sowie die umliegenden Freiflächen werden entsprechend des prämierten Wettbewerbsentwurfes voraussichtlich mit hoher gestalterischer Qualität umgesetzt werden, so dass im Rahmen der Realisierung des Vorhabens gegenüber der Bestandssituation (wenig gegliederte Zeilenbebauung, wenig differenzierte Freiflächengestaltung (Abstandsgrün) mit geringer Erholungseignung) von einer Aufwertung des lokalen Landschafts- und Ortsbildes ausgegangen werden kann. Weiterhin sind zur strukturellen Gliederung des Plangebietes sowie zur optischen Einbindung der geplanten Gebäudekörper Hecken- und Baumpflanzungen in den Freiflächen vorgesehen (siehe Punkt 6.7.4), die ebenfalls zur gestalterischen Optimierung des Geltungsbereiches beitragen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mögliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung sind durch die geplante Wohnnutzung nicht zu erwarten. Geringe punktuelle Belastungen können sich im Bereich der vorgesehenen TG-Zufahrten ergeben. Mit einer nennenswerten Zunahme gegenüber der derzeitigen Situation ist jedoch nicht zu rechnen. Weiterhin ergeben sich Verbesserungen für die Erholungsnutzung durch zusätzliche Angebote an wohnungsnahen Aufenthalts- und Spielbereichen im Rahmen der Freiraumgestaltung.

Fazit

Anlage- und betriebsbedingt sind keine erheblichen dauerhaften Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild/Ortsbild und Erholungsnutzung zu erwarten. Lediglich im Zuge der Bauarbeiten, insbesondere der Abbrucharbeiten, kann es vorübergehend zu Einschränkungen der Erholungsnutzung der unmittelbar an die Bauflächen angrenzenden Haus- und Kleingärten kommen.

6.5.7 Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen

Durch die Bautätigkeit im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens sind Schall- und Schadstoffemissionen durch Baustellenverkehr, Material- und Bodentransporte zu erwarten. Insbesondere der Abriss der Bestandsgebäude kann während der Abbruchzeit zu einem erhöhten Lärmaufkommen führen. Betroffen sind in erster Linie die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebäude an der Gärtnergasse und am Amselweg sowie die südlich und westlich angrenzenden Wohn- bzw. Gewerbebauten am Klosterhof und an der Elswigstraße. Die Auswirkungen auf Wohnen und Erholung können teilweise erheblich sein, werden sich jedoch auf kurze Zeiträume während der Abbruchphasen am Tage beschränken. Zu berücksichtigen sind auch die bestehenden Vorbelastungen durch die verkehrsbedingten Schallemissionen der Ratzeburger Allee und der angrenzenden gewerblichen Nutzungen.

Zur grundsätzlichen Minimierung erheblicher Beeinträchtigungen des unmittelbaren Umfeldes und zur Einhaltung der erforderlichen Richtwerte sind die Arbeiten zwingend gem. den Anforderungen der AVV-Baulärm durchzuführen.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch das geplante Vorhaben ergeben sich anlagebedingt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich vielmehr eine deutliche Aufwertung der Wohnqualität im Plangebiet. Ebenso verbessert sich durch die geplanten vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten (Spiel/Sport/Aufenthalt) in den Freianlagen die Situation der wohnungsnahen Erholung deutlich gegenüber der Bestandsituation. Eine geringfügige Beeinträchtigung für die unmittelbar angrenzenden bzw. teilweise im Plangebiet befindlichen Hausgärten kann sich durch die Nutzung der Freianlagen in Form von Lärmbelastungen ergeben.

Hinsichtlich der Aspekte Gesundheit und Wohlbefinden sind in erster Linie die Emissionen des Verkehrsaufkommens der Ratzeburger Allee von Bedeutung.

Entsprechend der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung vom 18.11.2013 (Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee - Gärtnergasse der Hansestadt Lübeck, ALN Akustik Labor Nord GmbH) weisen die geplanten Gebäude tagsüber beidseitig der Ratzeburger Allee straßenzugewandt einen Beurteilungspegel von 68-69 dB(A) auf. An dem geplanten Gebäude an der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze treten tagsüber Beurteilungspegel von bis zu 70 dB(A) auf. In der Nachtzeit werden an den straßenzugewandten Fassaden östlich der Ratzeburger Allee Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) prognostiziert. Westlich der Ratzeburger Allee werden an den straßenzugewandten Fassaden Beurteilungspegel von 60-61 dB(A) prognostiziert. Die ermittelten Beurteilungspegel an den straßenzugewandten Fassaden der geplanten Wohngebäude überschreiten somit die Orientierungswerte nach DIN 18005 um bis zu 15/16 dB tags/nachts. Zur Tageszeit wird die Gesundheitsschwelle von 70 dB(A) an straßenzugewandten Fassaden in einem Teilbereich im Nordwesten des Plangebietes erreicht. In der Nachtzeit wird an straßenzugewandten Fassaden die Gesundheitsschwelle von 60 dB(A) erreicht oder überschritten. Weiterhin zeigt die schalltechnische Prognose unter Einbeziehung der vorhandenen Bebauung, dass die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55/45 dB(A) an den von der Schallquelle abgewandten Gebäudeseiten und in rückwärtigen Teilen des Geltungsbereiches eingehalten werden.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan entsprechend den zugewiesenen Lärmpegelbereichen festgesetzt werden (siehe textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 6). Die Wohnnutzungen in den zukünftigen Wohngebäuden werden somit einen deutlich besseren Lärmschutz als in der Ausgangssituation aufweisen.

Im Hinblick auf die Schadstoffemissionen des Verkehrsaufkommens der Ratzeburger Allee sind gegenüber der Bestandsituation keine nennenswerten Veränderungen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Die Lärm und Schadstoffbelastung durch das Verkehrsaufkommen der Ratzeburger Allee wird sich gegenüber der Ausgangssituation nicht wesentlich verändern. Entsprechend der verkehrstechnischen Untersuchung ist nicht mit einer Zunahme des Anliegerverkehrs zu rechnen (vgl. Präsentation zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung "Wohnquartier Ratzeburger Allee", urbanus GbR Lübeck vom 16.09.2013)

Die betriebsbedingten Emissionen werden sich hingegen durch die vorgesehene Verwendung von modernen, energieeffizienten Heizungsanlagen erheblich reduzieren. Ebenso ergibt sich durch die gesetzlich vorgeschriebene Anwendung der Energieeinsparverordnung

(EnEV) eine deutliche Optimierung des Betriebsenergiebedarfs der geplanten Gebäude und somit auch eine erhebliche Reduktion des effektiven Schadstoffausstoßes.

Fazit

Baubedingt ist zeitweise mit deutlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch zu rechnen. Im Zuge der Bauarbeiten kommt es zu Einschränkungen der schutzgutbezogenen Aspekte Wohnen und Erholung im Plangebiet und unmittelbar angrenzend. Anlage- und betriebsbedingt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten. Hinsichtlich der Wohnqualität kommt es durch die Umsetzung des Vorhabens zu einer deutlichen Aufwertung. Dies gilt auch für den Aspekt der wohnungsnahen Erholung. Weiterhin verringert sich durch die Verwendung moderner, energieeffizienter Heizungsanlagen in den geplanten Neubauten sowie der Anwendung der gesetzlich vorgeschriebenen Energieeinsparverordnung der effektive Schadstoffausstoß. Mit einer Zunahme des Anliegerverkehrs durch die geplante Ausweisung ist nicht zu rechnen. Ebenso ergeben sich durch die geänderten Gebäudestandorte keine zusätzlichen verkehrsbedingten Lärmbelastungen für die unmittelbar angrenzenden Wohn- und Erholungsgrundstücke.

6.5.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Da im Geltungsbereich keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden sind, ist nicht mit Beeinträchtigungen zu rechnen. Im Bereich der vorgesehenen Baufelder können jedoch bei Bodeneingriffen in bisher noch un bebauten Bereichen Kulturdenkmale aus vor- und frühgeschichtlicher und mittelalterlicher Zeit zu trage treten, die durch Mitarbeiter der Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege erfasst, geborgen und dokumentiert werden müssen. Die zur Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Bodeneingriffe sind daher mindestens vier Wochen vor Baubeginn dem Bereich Archäologie und Denkmalpflege anzuzeigen.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der umliegenden Gebäude sind bei Einhaltung aller relevanten bauspezifischen Vorschriften, Normen, Regelwerke und Gesetze nicht zu erwarten.

6.5.9 Schutzgebietsausweisungen

Bau-, anlage- und betriebsbedingt sind durch das geplante Vorhaben keine Beeinträchtigungen von Schutzgebietsausweisungen zu erwarten.

6.6 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden sich hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft voraussichtlich keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der Bestandssituation ergeben. Die bestehende Wohnnutzung würde fortgesetzt, die vorhandenen Grünflächen weiter intensiv gepflegt werden.

6.7 Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

6.7.1 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Als Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft werden festgelegt:

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18300/18915.
- Einhaltung der AVV Baulärm, Vermeidung von staubenden Abbrucharbeiten durch Befuchtung.
- Vermeidung von Erschütterungen bei Abbrucharbeiten und ggf. Beweissicherung an bestehenden Gebäuden.
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtung (LED-Lampen oder Natriumdampf-Niederdruck-Lampen).
- Abzäunung der angrenzenden Haus- und Kleingärten zum Schutz der Vegetation während der Bauphase.
- Befestigung der Wege, Stellplätze und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.4)
- Abrissarbeiten an Gebäuden sowie Fällarbeiten an Bäumen mit Stammdurchmesser ab 20 cm und mehr dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01.12. und dem 28/29.02 des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden. Abweichungen von diesem Zeitraum sind ausschließlich mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.
- Sonstige Rodungsarbeiten sowie alle weiteren Arbeiten zur Baufeldfreimachung dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 14.03. des jeweiligen Folgejahres durchgeführt werden. Abweichungen von diesem Zeitraum sind ausschließlich mit Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig.
- Die rückzubauenden Gebäude, insbesondere die Dachböden sind im Vorfeld der Abrissarbeiten einer Begehung und Überprüfung durch ausgewiesenes Fachpersonal zu unterziehen, um eventuelle Quartiersnutzungen auszuschließen. Sollte sich aus den Ergebnissen der Gebäudebegehung ein artenschutzrechtlicher Kompensationsbedarf ergeben, ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde ein fallbezogen festzulegender Quartiersausgleich auszuführen. Dieser hat zeit- und ortsnah, vornehmlich auf den Eingriffsflächen selbst, zu erfolgen.
- Die Dachflächen von Gebäuden mit nicht mehr als drei Vollgeschossen sind mit einem Schichtaufbau von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.1).
- Die festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind mit einem Schichtaufbau von mindestens 25 cm intensiv zu begrünen. Der Anteil der begrüneten Flächen an der Gesamtfläche der jeweiligen Tiefgarage darf 40 % nicht unterschreiten (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.2).
- Zum Schutz der zum Erhalt festgesetzten Alleebäume an der Ratzeburger Allee sind während der Bauphase entsprechende Maßnahmen nach DIN 18920 und RAS-LP 4 zu ergreifen.

6.7.2 Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs sowie die Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs erfolgen gemäß den Vorgaben des Runderlasses zum Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht vom 03.07.1998. Demnach führen Baugebietsplanungen auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz zu erheblichen und damit ausgleichsbedürftigen Beeinträchtigungen des Bodens, Wassers sowie des Landschaftsbildes. Vermeidungs- bzw. Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind auf die beeinträchtigten Funktionen und Werte dieser Schutzgüter auszurichten. Darüber hinaus ist zu beachten,

dass sich diese Maßnahmen auch - soweit möglich - positiv auf die Schutzgüter "Arten und Lebensgemeinschaften" sowie "Klima/Luft" auswirken.

Zur Sicherstellung einer möglichst verträglichen Planung für Natur und Landschaft erfolgt nachfolgend auch eine Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Pflanzen und Biotope. Die Bilanzierung des Eingriffs in das Schutzgut Tiere wird gesondert im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag dargestellt.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden

Aus den Ergebnissen der Betrachtung des Schutzgutes Boden geht hervor, dass im Plangebiet ausschließlich Böden mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz vorherrschen. Demzufolge ist gemäß Baurechtserlass den durch das Vorhaben beeinträchtigten Böden ein Ausgleichsfaktor von 0,5 zuzuordnen. Für die teilversiegelten Erschließungsflächen (Feuerwehrumfahrten, Stellplätze WA3) wird gemäß Baurechtserlass ein Faktor von 0,3 angesetzt. Ausgangslage für die Bilanzierung stellt die bestehende Versiegelung durch die vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen dar.

Zur Reduzierung des ermittelten Ausgleichsbedarfs kann gemäß Baurechtserlass die Hälfte der Flächen der geplanten Dachbegrünungen angerechnet werden. Dies gilt ebenso für die im Bereich der Tiefgaragen vorgesehenen Vegetationsflächen. Folgender Ausgleichsbedarf ergibt sich demnach für die Beeinträchtigungen des Bodens durch die geplante Neuversiegelung:

Art der Versiegelung	Größe in m ²	Versiegelungsgrad	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Bestand				
Gebäude	4.207	Vollversiegelung	--	+ 4.207
Erschließungsflächen*	2.421	Vollversiegelung	--	+ 2.421
Zwischensumme				+ 6.628
Planung (Eingriff)				
Gebäude	7.200	Vollversiegelung	0,5	- 3.600
Erschließungs- und Freiflächen*	7.750	Vollversiegelung	0,5	- 3.875
Erschließungsflächen (Feuerwehrumfahrten, Stellplätze WA3)	2.042	Teilversiegelung	0,3	- 613
Planung (Ausgleich/Ermäßigung)				
Dachbegrünung (extensiv)	4.836	--	0,5	+ 2.418
Vegetationsflächen auf Tiefgaragen (intensiv)	1.912	--	0,5	+ 956
Zwischensumme				- 4.714
Gesamtsumme				+ 1.914

Tab. 4: Kompensationsbedarf für erhebliche unvermeidbare Beeinträchtigungen des Bodens (Grundlage Flächenermittlung Bestand: Lageplan M 1:500, ÖbVI Kerstin Kummer vom 01.08.2013; Grundlage Flächenermittlung Pla-

nung: Bilanzierung Flächenversiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten Index E, BHF Landschaftsarchitekten vom 20.02.2014, Grundrisse H1.-3. BA, Roden & Kuhfeldt Architekten vom 06.12.2013)

*ohne Ratzeburger Allee und Am Klosterhof

Entsprechend der dargestellten Eingriffsbilanzierung ergibt sich insgesamt gegenüber der Bestandssituation eine geringere anrechenbare Versiegelung in einer Größenordnung von 1.914 m², so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen hinsichtlich des Schutzgutes Boden erforderlich sind.

Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser

Gemäß Baurechtserlass gilt ein Eingriff in das Schutzgut Wasser grundsätzlich als ausgeglichen, wenn gering verschmutztes Niederschlagswasser z.B. von Dach- und Wegeflächen im Untergrund versickert wird. Ist eine entsprechende Versickerung nicht möglich bzw. nicht gewollt, ist zu prüfen, ob sonstige Maßnahmen zum Ausgleich möglich sind.

Gemäß des aktuellen Standes der Gebäude- und Freianlagenplanung ist eine Versickerung des Niederschlagswassers im südwestlichen Teil des Plangebietes (WA1) aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht möglich. Für den nordöstlichen Teil des Plangebietes (WA2, WA3) kann erst im Rahmen der weiteren Vertiefung der Planung eine entsprechende Prüfung einer möglichen Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Um im Rahmen der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung eine umfassende Ermittlung und Berücksichtigung des erforderlichen Kompensationsbedarfs hinsichtlich des Schutzgutes Wasser zu gewährleisten, wird daher im Folgenden der Ausgleichsbedarf für das gesamte Plangebiet ermittelt und bilanziert. Sollte sich im Zuge der weiteren Fortschreibung der Planung herausstellen, dass eine entsprechende Möglichkeit der Versickerung von Niederschlagswasser für den nordöstlichen Teil des Plangebietes besteht, kann der ermittelte Ausgleichsbedarf in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde entsprechend reduziert werden.

Folgender Ausgleichsbedarf ergibt sich demnach für den geplanten Eingriff in das Schutzgut Wasser (Bilanzierungsansatz gem. Schreiben der Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abt. 3.390.2 - Vorsorge und Zukunftsplanung vom 14.04.2014):

Art der Versiegelung	Größe in m ²	Versiegelungsgrad	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Planung (Eingriff)				
Gebäude	7.200	Vollversiegelung	0,1	- 720
Erschließungs- und Freiflächen*	7.750	Vollversiegelung	0,1	- 775
Erschließungsflächen (Feuerwehrumfahrten, Stellplätze WA3)	2.042	Teilversiegelung	0,05	- 103
Zwischensumme				- 1.598
Planung (Ausgleich)				
Entwicklung naturnaher Biotope (extern)	1600	--	1,0	+ 1.600
Zwischensumme				+ 1.600
Gesamtsumme				+ 2

der Realisierung des Vorhabens gegenüber der Ausgangssituation (wenig gegliederte Zeilenbebauung, wenig differenzierte Freiflächengestaltung (Abstandsgrün) mit geringer Erholungseignung) vielmehr eine Aufwertung des lokalen Landschaftsbildes ergibt. Eine Bilanzierung der Planung hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild ist daher nicht notwendig. Ebenso sind keine zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Verlust von Pflanzen und Biotopen innerhalb des Plangebietes

Bei der Bewertung der durch den geplanten Eingriff beeinträchtigten Vegetationsbestände (Hecken und Sträucher) wird aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz ein Regelkompensationsfaktor von 1,0 angesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die im Rahmen der Umsetzung des geplanten Vorhabens entfallende Vegetation in gleicher Größenordnung innerhalb des Plangebietes wiederhergestellt wird.

Art der Vegetation	Flächengröße in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Bestand			
Hecken und Sträucher	905	1,0	- 905
Zwischensumme			- 905
Planung (Ausgleich)			
Hecken	796	1,0	+ 796
Sträucher (extensiv)	114	1,0	+ 114
Zwischensumme			+ 910
Gesamtsumme			+ 5

Tab 6: Kompensationsbedarf für erhebliche unvermeidbare Beeinträchtigungen des Vegetationsbestandes (Hecken und Sträucher) (Grundlage Flächenermittlung Bestand: Biotopkartierung zum Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee/Gärtnergasse, TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung vom 20.01.2014; Grundlage Flächenermittlung Planung: Bilanzierung Flächenversiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten Index E, BHF Landschaftsarchitekten vom 20.02.2014)

Aus der Bilanzierung des Verlustes des vorhandenen Vegetationsbestandes (Hecken und Sträucher) ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von 905 m². Dieser kann durch die im Rahmen der Freianlagenplanung vorgesehenen Hecken- und Strauchpflanzungen vollständig ausgeglichen werden, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Es ergibt sich gegenüber der Bestandssituation eine Zunahme von 5 m² an Gehölzflächen.

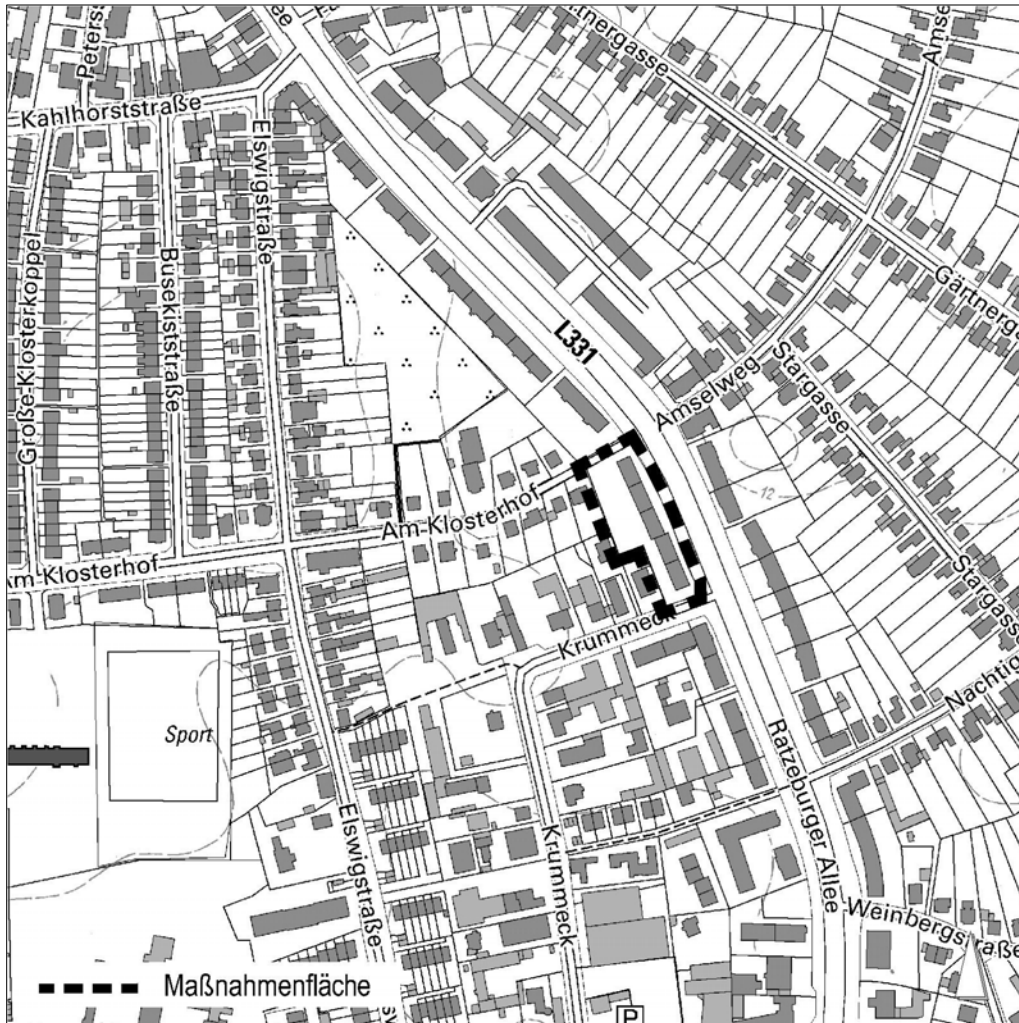
Hinsichtlich des vorhandenen Baumbestandes sind aufgrund der durchgeführten gem. § 3 Abs. 2 Nr. 2 der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck genehmigungsfreien Fällungen (siehe Schreiben der Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz / 3.391 - Naturschutz vom 20.02.2013) lediglich die verbliebenen zu fällenden Bäume im Plangebiet bilanzierungsrelevant. Grundlage der Bilanzierung bildet die geltende Fassung der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 (siehe § 8 Abs. 2).

Baumnummer gem. Biotopkartierung	Baumart	Kronendurchmesser in m	Stammumfang in cm	Anzahl der erf. Ersatzpflanzungen
Bestand				
37	Tanne	4,00	80	1
38	Ahorn	8,00	110	2
40	Birke	14,00	250	4
43	Fichte	keine Angabe	80	1
44	Fichte	keine Angabe	80	1
45	Fichte	keine Angabe	80	1
46	Fichte	keine Angabe	80	1
47	Fichte	keine Angabe	80	1
48	Eibe	keine Angabe	35	0
49	Eibe	keine Angabe	35	0
54	Buche	12,00	110	2
55	Buche	12,00	60	1
56	Buche	12,00	2 x 60 = 120	2
57	Buche	12,00	110	2
58	Buche	12,00	2 x 60 = 120	2
Zwischensumme				- 21
Planung (Ausgleich)				
Baumpflanzungen in WA1, WA2 und WA3	gemäß Pflanzliste 2	--	mind. 12/14	9
Zwischensumme				+ 9
Gesamtsumme				- 12

Tab. 7: Einzelbäume und Baumgruppen, Verlust und Ausgleichsbedarf (Grundlage Bestandserfassung: Biotopkartierung zum Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee/Gärtnergasse, TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung vom 20.01.2014; Grundlage Baumpflanzungen Planung: Bilanzierung Flächenversiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten Index E, BHF Landschaftsarchitekten vom 20.02.2014)

Gemäß Baumschutzsatzung ergibt sich ein Bedarf von 21 einheimischen, standortgerechten Bäumen, die als Ausgleich für die entfallenden Bäume zu pflanzen sind. Im Rahmen der Freianlagenplanung sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 insgesamt 9 anrechenbare Baumpflanzungen vorgesehen, so dass sich gegenüber der Bestandssituation ein Defizit von 12 Bäumen ergibt. Zudem besteht aus artenschutzrechtlicher Sicht ein zusätzlicher Kompensationsbedarf von 31 Bäumen (vgl. Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Prüfung, Punkt 7.3.3, Tabelle 2). Somit ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von 43 Baumneupflanzungen, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes umgesetzt werden müssen. Als entsprechende Ausgleichsflächen stehen eine Wohnbaufläche südlich des Plangebietes (MF1, Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstück 202/54) sowie eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des Stadtzentrums der Hanse-

stadt Lübeck (MF2, Gemarkung Vorrade, Flur 1, Flurstück 18/4, Lageplan s.o.) zur Verfügung. Beide Flächen befinden sich aktuell im Besitz des Lübecker Bauvereins eG.



Bei der Bewertung der durch den geplanten Eingriff beeinträchtigten Biotope werden die vorhandenen Zeilenbebauung umgebenden Grünflächen aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz mit einem Regelkompensationsfaktor von 0,5 bewertet. Sie weisen eine deutliche anthropogene Überprägung auf und sind durch eine geringe Artenvielfalt gekennzeichnet. Weiterhin werden sie intensiv gepflegt. Gemäß Baurechtserlass sind sie der Kategorie "kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte" zuzuordnen. Für die nordöstlich im Bereich der Eingriffsflächen befindliche Ruderalfläche wird trotz ihrer ebenfalls allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz ein Faktor von 1,0 angesetzt, da sie gegenüber den Grünflächen der Zeilenbebauung eine höhere Wertigkeit aufweist. Gemäß Baurechtserlass ist sie ebenfalls der Kategorie "kurzfristig wiederherstellbare Funktionen und Werte" zuzuordnen. Dies gilt ebenso für die unmittelbar vom geplanten Eingriff betroffenen Flächen der Hausgärten der angrenzenden Einzelhausbebauung (Erwerbsgrundstücke).

Zur Reduzierung des ermittelten Ausgleichsbedarfs kann bei Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz (Hausgärten mit artenarmen Rasenflächen und Siedlungsgehölzen weitgehend nicht heimischer Arten) die Hälfte der Flächen der geplanten Dachbegrünungen angerechnet werden.

Folgender Ausgleichsbedarf ergibt sich demnach für den Verlust von Biotopen im Plangebiet:

Biotoptypen gemäß Biotopkartierung		Flächengröße in m ²	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
Bestand				
SGa	Gärten bzw. Grünflächen um vorhandene Zeilenbebauung	12.956	0,5	- 6.478
SGa	Gärten angrenzende Einzelhausbebauung	575	1,0	- 575
RHm	Ruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte	191	1,0	- 191
Zwischensumme				- 7.244
Planung (Ausgleich/Ermäßigung)				
SGa	Rasen-, Stauden- und Gehölzflächen gem. Freianlagenplanung	5.266	1,0	+ 5.266
	Dachbegrünung (extensiv)	4.836	0,5	+ 2.418
Zwischensumme				+ 7.684
Gesamtsumme				+ 440

Tab. 8: Ausgleichsbedarf für den Verlust von Biotopen (Grundlage Flächenermittlung Bestand: Biotopkartierung zum Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee/Gärtnergasse, TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung vom 20.01.2014; Grundlage Flächenermittlung Planung: Bilanzierung Flächenversiegelung in den Allgemeinen Wohngebieten Index E, BHF Landschaftsarchitekten vom 20.02.2014)

Entsprechend der Bilanzierung der durch den geplanten Eingriff beeinträchtigten Biotope ergibt sich insgesamt ein Kompensationsbedarf von 7.244 m². Dieser kann durch die im Rahmen der Freianlagen- und Hochbauplanung vorgesehenen Grün- bzw. Vegetationsflächen vollständig ausgeglichen werden, so dass keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Es ergibt sich gegenüber der Bestandssituation rechnerisch eine Zunahme von 440 m² an anrechenbarer, gleichwertiger Biotopfläche.

6.7.3 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Entsprechend der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeiteten faunistischen Potentialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung sind folgenden CEF-Maßnahmen erforderlich:

CEF-Maßnahmen Koloniebrüter (Dohle *Corvus monedula*)

Es sind 20 spezielle Dohlen-Nisthilfen an geeigneten Gebäuden in unmittelbarer Umgebung der Planungsflächen vor Beginn der Arbeiten fachgerecht aufzuhängen und über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren ebenso fachgerecht zu warten. Sollten die Arbeiten abschnittsweise über mehrere Brutperioden erfolgen, können die Nisthilfen auch in den jeweils nicht von den Arbeiten betroffenen Gebieten der Planflächen ausgebracht werden. Hierbei ist darauf zu achten, dass die Standorte über die jeweilige gesamte Brutperiode ungestört bleiben (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.9a).

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahme muss so gestaltet sein, dass die Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte spätestens zum Beginn der nächsten sommerlichen

Aktivitätsphase der Tiere nach dem winterlichen Rückbaubeginn (01.03. des Folgejahres) vollständig wiederhergestellt ist.

Zur Sicherstellung der fachgerechten Wartung wird der Abschluss eines Wartungsvertrages mit örtlichen Naturschutzverbänden oder Fachbüros empfohlen.

CEF-Maßnahmen Fledermäuse der Gehölze

Der Gehölzausgleich für die Fledermäuse kann multifunktional auf den Ausgleichsflächen für die Brutvögel erfolgen (siehe Punkt 6.7.4). Bis zur Entstehung von neuen Höhlungen in den Bäumen sind über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren Ersatzquartiere in Form von Höhlen- und Spaltenquartieren an Gebäuden oder Bäumen im Siedlungsbereich aufzuhängen. Es sind also ohne zeitlichen Verzug mindestens 5 Fledermausgroßraumhöhlen, 3 Fledermaushöhlenkästen und 3 Fledermaus-Flachkästen (oder vergleichbare Ersatzquartiere) fachgerecht aufzuhängen. Neben den Fledermaushöhlen ist ein Höhlenkasten für Brutvögel anzubringen (Meisenkasten) um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.9b). Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr gewartet werden (Prüfung auf Schadhaftheit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung).

Die zeitliche Umsetzung der Maßnahme muss so gestaltet sein, dass die Funktionsfähigkeit der Lebens- und Fortpflanzungsstätte spätestens zum Beginn der nächsten sommerlichen Aktivitätsphase der Tiere nach dem winterlichen Rückbaubeginn (01.03. des Folgejahres) vollständig wiederhergestellt ist.

Zur Sicherstellung der fachgerechten Wartung und damit der Wirksamkeit der Maßnahme wird der Abschluss eines Wartungsvertrages mit örtlichen Naturschutzverbänden oder Fachbüros empfohlen.

6.7.4 Ausgleichsmaßnahmen

Allgemeine Ausgleichsmaßnahmen

- Auf der mit der Ziffer 6 gekennzeichneten Fläche (Private Grünfläche) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig Strauchpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 (s.u., ausgenommen der Arten *Ribes alpinum* 'Schmidt' und *Ligustrum vulgare* 'Atrovirens') zu pflanzen und durch extensive Pflege dauerhaft zu unterhalten (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.6).
- Auf den mit Ziffer 1-5 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zweireihig mindestens 1 m breit und 1 m hoch standortgerechte, heimische Laubholzhecken der in Pflanzliste 1 aufgeführten Arten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.5).
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 sind insgesamt mindestens 540 m² Laubholzhecken gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.7b).
- Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 sind insgesamt mindestens 9 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.7a).

Da es nicht möglich ist, den naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich vollständig innerhalb des Plangebietes nachzuweisen, ist die Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen notwendig. Als entsprechende Ausgleichsflächen stehen eine Wohnbau-

fläche südlich des Plangebietes (MF1, Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstück 202/54) sowie eine derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche westlich des Stadtzentrums der Hansestadt Lübeck (MF2, Gemarkung Vorrade, Flur 1, Flurstück 18/4) zur Verfügung. Beide Flächen befinden sich aktuell im Besitz des Lübecker Bauvereins eG.

- Auf der externen Maßnahmenfläche MF1 sind insgesamt 11 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.8a).
- Auf der externen Maßnahmenfläche MF2 sind mindestens 1.600 m² Grundstücksfläche dauerhaft der natürlichen Sukzession zu überlassen. Als Initialpflanzung sind je 100 m² mindestens 3 standortgerechte, heimische Laubbäume gemäß Pflanzliste 2 und 10 standortgerechte, heimische Sträucher gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.8b).

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Heckenpflanzungen</i>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Ribes alpinum 'Schmidt'	Alpen-Johannisbeere
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Schwarzgrüner Liguster
<i>Strauchpflanzungen</i>	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaeus	Pfaffenhüttchen
Genista tinctoria	Färberginster
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rubus spec.	Brombeer Wildarten
Salix purpurea	Purpurweide
Salix aurita	Öhrchenweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Tab. 9: Pflanzliste 1 – Hecken- und Strauchpflanzungen

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus fragula	Faulbaum
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus glabra	Bergulme
Ulmus minor	Feldulme

Tab. 10: Pflanzliste 2 - Baumpflanzungen

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

- Es sind 3 Höhlenbrüterkästen, 3 Nischenbrüterkästen und ein Sperlingskoloniekasten zeit- und ortsnah sowie fachgerecht aufzuhängen. Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren gewartet werden (Prüfung auf Schadhafteit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung). Es wird empfohlen für die fachgerechte Wartung einen Wartungsvertrag mit örtlichen Naturschutzverbänden oder Fachbüros abzuschließen (vgl. textliche Festsetzung Bebauungsplan Nr. 7.9c).
- Neuanlage bzw. Wiederherstellung der planungsbedingt beseitigten Gehölzflächen und Bäume im Verhältnis 1:1. Anzupflanzen sind heimische Bäume und Sträucher, nach Möglichkeit auch Obstbäume (vgl. textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nrn. 7.5, 7.6, 7.7a, 7.7b, 7.8a, 7.8b).

Die im Folgenden dargestellte Ausgleichsmaßnahme ist nur erforderlich, wenn sich bei der Begehung der Gebäude eine entsprechende Nutzung herausstellen sollte, die einen artenschutzrechtlichen Ausgleich erforderlich macht:

- Ohne zeitlichen Verzug ist eine fallbezogen festzulegende Anzahl Fledermaushöhlenkästen, Spaltenkästen und Fledermausgroßraumhöhlen fachgerecht und ortsnah im Siedlungsbereich aufzuhängen. Neben den Fledermaushöhlen ist ein Höhlenkasten für Brutvögel anzubringen (Meisenkasten) um zu verhindern, dass Vögel die Fledermauskästen besetzen. Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr über einen Zeitraum von mindestens 20 Jahren gewartet werden (Prüfung auf Schadhafteit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung). Es wird empfohlen für die fachgerechte Wartung einen Wartungsvertrag mit ortsansässigen Organisationen oder Fachbüros abzuschließen.

6.8 Beschreibung der verwendeten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Zur Erstellung des vorliegenden Umweltberichtes wurde in erster Linie die Anlage 1 BauGB zu § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 verwendet. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wurde entsprechend den Vorgaben des gemeinsamen Runderlasses des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 03.07.1998 abgearbeitet. Die Bilanzierung der Baumverluste erfolgte anhand der Vorgaben der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.

Die Bestandserhebungen und -bewertungen der einzelnen Schutzgüter erfolgten weitgehend anhand eigener Erhebungen und Kartierungen vor Ort, der Darstellungen im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (Beschlussfassung vom 04.03.2008) sowie der vorliegenden Fachgutachten (Verkehr, Lärm, Baugrund).

Im Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Regelungen des Naturschutzrechtes wurde für den Bebauungsplan eine gesonderte faunistische Potenzialanalyse mit artenschutzrechtlicher Prüfung (BBS Umwelt, Beratender Biologe VBIO Stefan Greuner-Pönicke, Kiel) erarbeitet.

6.9 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Mögliche erhebliche Umweltauswirkungen der Plandurchführung sind gemäß § 4 c BauGB zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe einzuleiten.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen ist im Bauantrag nachzuweisen. Eine entsprechende Überprüfung empfiehlt sich ca. 1 Jahr nach Abschluss der Bauarbeiten des jeweiligen Bauabschnittes. Die abschließende Regelung erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag zwischen der Hansestadt Lübeck und dem Lübecker Bauverein eG.

Die Umsetzung der außerhalb des Plangebietes befindlichen Kompensationsmaßnahmen ist nach Fertigstellung zeitnah der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen. Anschließend ist über einen Zeitraum von 5 Jahren der Entwicklungszustand durch ein jährlich vorzulegendes Protokoll zu dokumentieren.

6.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbs erarbeitet und bewertet. Es handelt sich bei dem geplanten Vorhaben um eine städtebauliche Innenentwicklung mit verdichteter Bebauung, die bereits bebaute bzw. genutzte Flächen beansprucht. Es findet somit ein "Recycling" von Bauflächen statt, das den unmittelbaren Bebauungsdruck im Außenbereich des Stadtgebietes verringert und damit einer unerwünschten Zersiedlung der freien Landschaft entgegenwirkt. Somit entspricht die Planung den gesetzlichen Anforderungen gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB.

6.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die folgende Zusammenfassung verdeutlicht das Ausmaß der zu erwartenden Auswirkungen auf die jeweiligen im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigenden Schutzgüter.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes ist durch die geplanten Gebäude eine zusätzliche Versiegelung des Bodens erforderlich. Anlagebedingt stellt somit die vorgesehene Bebauung eine Veränderung des Bodens dar. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind im Wesentlichen für beide Teilbereiche des Plangebietes (südlich bzw. nördlich der Ratzeburger Allee) gleich und somit nicht unterschiedlich zu bewerten.

Wie in Punkt 6.7 dargestellt, werden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich vorgesehen, so dass der geplante Eingriff weitestgehend vollständig kompensiert werden kann. Da innerhalb des Plangebietes nicht alle naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden können, sind zusätzliche externe Ausgleichsflächen notwendig. Diesen werden entsprechende Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Maßnahmenfläche 1 (MF1) befindet sich unmittelbar südlich des Plangebietes (Gemarkung St. Jürgen, Flur 13, Flurstück 202/54). Es handelt sich dabei um eine genutzte Wohnbaufläche. Maßnahmenfläche 2 (MF2) befindet sich westlich des Stadtzentrums der Hansestadt Lübeck (Gemarkung Vorrade, Flur 1, Flurstück 18/4) und wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Beide Flächen befinden sich aktuell im Besitz des Lübecker Bauvereins eG.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel der Begründung verwiesen.

7.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Die bisherige Wohnbebauung und Gartennutzung im Plangebiet wird durch die Neubauplanungen vollständig ersetzt werden. Die bisherige Wohnnutzung bleibt durch die Neubauvorhaben gesichert.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch das Neubauvorhaben wird sich die Zahl der Wohneinheiten reduzieren. Die Anzahl der Bewohner wird sich nicht nennenswert bzw. verkehrsrelevant erhöhen, so dass es zu keinem signifikanten Neu- bzw. Mehrverkehr im Rahmen der Prognosegenauigkeit kommt. Eine detaillierte Prognoserechnung ist daher entbehrlich.

7.4 Folgebedarfe

Die Anzahl der Wohneinheiten wird bei Realisierung der gesamten Baumaßnahmen von bisher 233 WE auf ca. 206 WE abnehmen. Dabei werden entsprechend den heutigen Anforderungen die Wohneinheiten großzügiger geschnitten. Das Konzept sieht einen Mix aus teilweise geförderten Wohnsituationen vor (seniorengerecht, Studentenwohnen, kleine bis mittlere Wohnungen).

Es sind keine Folgebedarfe über den bisher bestehenden Ausstattungsgrad hinaus zu erwarten.

7.5 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen

Durch die Planung eines Wohngebietes werden die Belange von Kindern und Jugendlichen insofern berührt, als die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens in der geplanten Größe gemäß Landesbauordnung einen Bedarf an Kinderspielplätzen auslöst. Gemäß § 8 Abs. 2 LBO kann dabei alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden. Ein solcher Gemeinschaftsspielplatz ist am östlichen Rand des nördlichen Blocks vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt die betreffende Fläche dementsprechend als (private) Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz fest. Errichtung und Unterhaltung des Spielplatzes liegen in der Zuständigkeit des Lübecker Bauvereins als Bauherr. Über ein mögliches Erfordernis weiterer kleiner und dezentral anzuordnender Einrichtungen für das Kleinkinderspiel (Sandkästen etc.) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Bauaufsichtsbehörde zu prüfen und zu entscheiden.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

Städtebaulicher Vertrag

Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf den Grundstücken östlich und westlich der Ratzeburger Allee in einem Abschnitt nördlich der Einmündungen Am Klosterhof und Amselweg:

Ratzeburger Allee 47 b bis 51 c (ungerade), Ratzeburger Allee 50 bis 70 (gerade) sowie die rückwärtigen Teile der Grundstücke Gärtnergasse 18 bis 48 (gerade) und Amselweg 1 bis 7 (ungerade) ein neues Wohnquartier mit Geschosswohnungsbau und Reihenhausbebauung zu errichten. Grundlage ist der städtebauliche Entwurf des ersten Preisträgers DISSING + WEITLING architecture aus Kopenhagen und die nachfolgend abgestimmte Planung gemäß Aufstellungsbeschluss. Der erforderliche Ausgleich wird soweit möglich auf dem Baugrundstück und ansonsten auf einer separaten Fläche, die im weiteren Verfahren zu benennen ist, durchgeführt.

Erschließungsvertrag

Zur Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans ist die Herstellung einer öffentlichen Erschließungsanlage erforderlich. Über die Herstellung dieser Anlage hat die Hansestadt Lübeck einen städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) im Sinne des § 11 Abs. 1 Nr. 1 BauGB mit dem Lübecker Bauverein geschlossen. Vertragsgemäß verpflichtet sich der LBV, die Straße gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans herzustellen und anschließend der Hansestadt Lübeck zu übergeben. Die festgesetzte Straße überplant einen kleinen Teil des Erbbaugrundstücks Gärtnergasse 30. Über dieses Grundstück verfügen derzeit weder die Stadt noch der LBV. Der Lübecker Bauverein ist bestrebt das Grundstück zu erwerben. Als Zwischenlösung ist die Herstellung der Erschließungsstraße (verkehrsberuhigter Bereich) in dem betreffenden Bereich unter Aussparung des Erbbaurechtsgrundstücks als Engstelle möglich.

Vertrag zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen des Monitorings nach § 1 a BauGB:

Der Vorhabenträger wird die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes übernehmen.

Dies gilt hinsichtlich der Unterhaltung nicht, soweit die Ausgleichsmaßnahmen nach dem Bebauungsplan auf öffentlichen Grünflächen oder auf Baugrundstücken Dritter festgesetzt werden. Der Vorhabenträger trägt jedoch die Kosten für die Herstellung dieser Maßnahmen. Dazu zählen auch die Kosten für die Maßnahmen auf den einzelnen Grundstücken.

9. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

Als laufende Kosten der Hansestadt Lübeck sind die zukünftigen Unterhaltungskosten der geplanten öffentlichen Straßenverkehrsfläche zu berücksichtigen.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 17.06.2013 die Aufstellung des Bebauungsplanes 02.11.00 – Ratzeburger Allee / Gärtnergasse beschlossen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan 02.11.00 kann aus der Wohnflächendarstellung des geltenden Flächennutzungsplanes entwickelt werden, sodass der Flächennutzungsplan keiner Änderung bedarf.

Planungsanzeige gemäß § 16 (1) Landesplanungsgesetz

Der Abteilung Landesplanung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 13.08.2013 angezeigt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 19.08.2013 bis einschließlich 30.08.2013 durch Aushang in Räumen der Bauverwaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Zum frühzeitigen Beteiligungsverfahren haben sich insgesamt 55 Bürger und Bürgerinnen geäußert. In den Stellungnahmen werden insbesondere Einwände gegen die Variante 2, die eine Bebauung der rückwärtigen Erbbaugrundstücke vorsah, vorgebracht.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte insbesondere auch deshalb verzichtet werden, da die bei Bebauungsplanung für ein Wohngebiet zu berücksichtigenden Belange von Kindern- und Jugendlichen frühzeitig ermittelt und durch die Festsetzung einer Fläche für einen Gemeinschaftsspielplatz in die Planung eingestellt worden sind (siehe hierzu auch Pkt. 7.5). Darüber hinaus war im Hinblick auf die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen zu berücksichtigen, dass es sich bei der Bebauungsplanung gemäß Baugesetzbuch um eine rein flächenbezogene Planung mit Nutzungszuweisungen für gegeneinander abzugrenzende Flächen handelt. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich hingegen der Bebauungsplanung und ist nachfolgenden Planungen der öffentlichen Hand oder – wie hier gegeben – des jeweiligen Bauherrn vorbehalten.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1)

Insgesamt wurden 55 Stellen (2 Ministerien, 26 Städtische Bereiche und 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange) angeschrieben. Davon sind 30 Stellungnahmen eingegangen (0 Ministerien, 19 städtische Bereiche und 11 Behörden/sonstige Träger öffentlicher Belange). In 29 Stellungnahmen werden keine Einwände gemacht (eine Stellungnahme wird offen gehalten). Davon werden bei 17 Stellungnahmen Anregungen zur Planung gemacht. Die Anregungen wurden in der weiteren Entwurfsbearbeitung berücksichtigt und zum Teil eingearbeitet.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3(2) BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde vom 02. Juli bis 04. August 2014 gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Insgesamt gingen 12 Stellungnahmen ein. Die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen umfassten die Themenbereiche Lärmimmissionen und Schallschutz, Festlegung der Pachtgrundstücke als privates Gartenland und den Geländehöhenunterschied in einem Teil des Gebietes.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB parallel zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB wurde gemäß § 4a Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Dabei wurden insgesamt 55 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 27.06.2014 angeschrieben und um Stellungnahme gebeten. Insgesamt gingen 26 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung ein. Dabei wurde in keiner der Stellungnahmen grundlegende Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht.

In 16 Stellungnahmen, die beim Bereich Stadtplanung eingingen, wurden ausdrücklich keine Bedenken und auch sonst keine bebauungsplanrelevanten Anregungen und Hinweise vorgebracht. Für die übrigen beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange kann gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung davon ausgegangen werden, dass hier ebenfalls keine Bedenken bestehen und keine Anregungen vorzubringen waren.

Beschränkung der erneuten Einholung der Stellungnahmen auf die von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit sowie auf die berührten Träger öffentlicher Belangen gem. § 4 a Abs. 3 Satz 4

Nach der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belangen und nach der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs des Bebauungsplans vorgenommen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die Änderungen und Ergänzungen sind in der Anlage 1 Teil A zusammengestellt mit Erläuterungen, welche Stellungnahmen von der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Trägern öffentlicher Belange eingeholt wurden.

10.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014
- In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. November 2003, zuletzt geändert durch Landesverordnung vom 15. Dezember 2010 (GVOBl. S. 850)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz der Natur vom 24. Februar 2002 (GVOBl. S. 301)

10.3 Fachgutachten

Zum Bebauungsplan wurden folgende Gutachten erstellt:

1. Gutachten zur verkehrlichen Erschließung und Anbindung des Plangebietes, urbanus GbR Lübeck, Februar 2014
2. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 02.11.00, ALN Akustik Labor Nord GmbH Lübeck, Dezember 2013
3. Faunistische Potenzialanalyse mit Artenschutzrechtlicher Prüfung, BBS Büro Greuner-Pönicke Kiel, April 2014
4. Biotopkartierung zum Bebauungsplan 02.11.00 Ratzeburger Allee/Gärtnergasse, TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung, Januar 2014

Lübeck, den 02.02.2015

Fachbereich 5, Planen und Bauen
5.610 – Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung:
TOPOS Stadtplanung Landschaftsplanung Stadtforschung

in Abstimmung mit

Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Alice-Yvonne Beyerle

Plananhang 2: Städtebaulicher Entwurf (1. Preis Wettbewerb Dissing und Weitling mit TOPOS)

