



## Vorlage

Verantwortliche Bereiche:  
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Karl-Heinz Bresch (E-Mail: karl-heinz.bresch@luebeck.de Telefon: 122-6134)

## **Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -, Satzungsbeschluss, und zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplanes, abschließender Beschluss (5.610)**

### Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
23.03.2016	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
18.04.2016	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
19.04.2016	Ausschuss für Umwelt, Sicherheit und Ordnung	Öffentlich	zur Vorberatung
26.04.2016	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
28.04.2016	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Die während der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) zum Entwurf der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen / Wasserkunst und zum Entwurf des Bebauungsplanes 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst – abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger öffentlichen Belange hat die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck geprüft und in die Abwägung eingestellt. Gleiches gilt für die Stellungnahmen aus vorangehenden Beteiligungsverfahren nach den §§ 3 und 4 BauGB, soweit sie für die Abwägungsentscheidung zu den vorgenannten Bauleitplänen noch von Belang sind.

Der Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) gebilligt.

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

2. Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen / Wasserkunst wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) beschlossen.

Die zugehörigen Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 3) gebilligt.

3. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Änderung des Flächennutzungsplanes dem Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein nach § 6 Abs. 1 BauGB zur Genehmigung vorzulegen und danach die Erteilung der

Genehmigung nach § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Änderungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung während der Sprechstunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

4. Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird der Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst – in der vorliegenden Fassung (Anlage 4) als Satzung beschlossen.

Die zugehörige Begründung wird in der vorliegenden Fassung (Anlage 7) gebilligt.

5. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft nach § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen, sobald die Genehmigung der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes vorliegt. 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 Bauleitplanverfahren beteiligt:

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 3.370 Feuerwehr
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr
- 5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; die vorgebrachten Anregungen und Bedenken sind geprüft und in die Abwägung eingestellt worden (siehe Anlage 1).

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

- Ja  
 Nein

Begründung:

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen nach § 3 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den aufzustellenden Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

- neu  
 freiwillig  
 vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

- Nein  
 Ja (Anlage 1)

**Begründung:**

siehe Anlagen 3 und 7

**Anlagen:**

- 1 Prüf- und Abwägungsbericht zu den im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
- 2 119. Änderung des Flächennutzungsplanes, Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan und Änderungsplan, Fassung zum abschließenden Beschluss
- 3 Begründung zur 119. Änderung der Flächennutzungsplanes, Fassung zum abschließenden Beschluss
- 4 Bebauungsplan 02.13.00 (Planoriginal), Fassung zum Satzungsbeschluss
- 5 B-Plan, Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 6 B-Plan, Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 7 Begründung zum Bebauungsplan 02.13.00, Fassung zum Satzungsbeschluss

Senator F. - P. Boden

**Bebauungsplan 02.13.00- St. Jürgen / Wasserkunst - und zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**  
**Stand: 26.02.2016**

**Vorbemerkung:**

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung und ggf. Abwägung der Stellungnahmen und Einwendungen aus folgenden Beteiligungsschritten:

Teil A: Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, einschließlich erneute Einholung der Stellungnahmen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB

Teil B: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Teil C: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

In den Teilen B und C werden all jene Stellungnahmen aus den vor der öffentlichen Auslegung durchgeführten Beteiligungsverfahren behandelt, die für die abschließende Abwägungsentscheidung zum Bebauungsplan und zur Änderung des Flächennutzungsplans nach wie vor von Belang sind, z.B. weil sie im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung gefunden haben.

Eine erneute Prüfung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise kann hier entfallen, da sämtliche Stellungnahmen (a) im weiteren Planungsverfahren berücksichtigt worden sind oder (b) die Inhalte der Bauleitpläne in einer Art und Weise geändert worden ist, sodass damit die Grundlage für den jeweiligen Einwand entfallen ist, oder (c) dieselben Einwander ihre im ersten Verfahrensschritt abgegebenen Stellungnahmen in den nachfolgenden Beteiligungsverfahren durch neue Stellungnahmen konkretisiert und aktualisiert haben (siehe Teile A und B).

Aufgestellt: Lübeck, den 26. Februar 2016

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 5.610.2 / Bre  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

**Bebauungsplan 02.13.00- St. Jürgen / Wasserkunst - und zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**  
**Teil A: Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**  
**Stand: 26.02.2016**

Vorbemerkung: Die öffentliche Auslegung des Bauungsplans 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst – und der zugehörigen 119. Änderung des Flächen-nutzungsplan wurde in der Zeit vom 28.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 durchgeführt. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gingen insgesamt 4 Stellungnahmen von Anwohnern, Bauherren und sonstigen Bürgerinnen und Bürgern mit abwägungsrelevanten Inhalten beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung ein (Nr. 1 bis Nr. 4). Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nachfolgend einwenderbezogen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 21.12.2015 über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

a) Insgesamt gingen 10 Stellungnahmen (Nr. 5 bis Nr. 14) mit bebauungsplanrelevanten Inhalten von den nachfolgend aufgeführten Behörden und sonsti-gen Trägern öffentlicher Belange ein:

5. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 28.01.2016)
6. Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein (Schreiben vom 30.12.2015)
7. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 28.01.2016)
8. BUND Schleswig-Holstein (Schreiben vom 29.01.2016)
9. AG 29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein (Schreiben vom 29.01.2016)
10. NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 26.01.2016)
11. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 26.01.2016)
12. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Obere Fischereibehörde (Schreiben vom 25.01.2016)
13. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 26.01.2016)
14. Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 25.01.2016)

b) Folgende Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen sowie Nachbargemeinden bzw. Ämter haben ausdrücklich keine Anregungen vorgebracht oder haben ausschließlich sonstige Hinweise gegeben, die ggf. in nachgeordneten bzw. anderen Planungsverfahren zu berück-sichtigen sind.

15. HL, Bereich Stadtgrün und Verkehr einschließlich Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 29.01.2016)
16. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 28.01.2016)
17. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 21.07.2015, erneut versand im Februar 2016)
18. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 29.01.2016)
19. TenneT TSO (Schreiben vom 11.01.2016)
20. Amt Schöneberger Land (Schreiben vom 25.01.2016)

21. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 28.12.2015)
22. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 12.01.2016)
23. Gemeinde Timmendorfer Strand (Schreiben vom 13.01.2016)
24. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 21.12.2015)
25. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr Lübeck, vorbeugender Brandschutz (Schreiben vom 04.01.2016)
26. HL, Bereich 4.041 Schule und Sport (Schreiben vom 18.01.2016)

c) Bei den übrigen, nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen, von denen keine Stellungnahmen eingegangen sind, wird gemäß entsprechender Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht
- Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abt. Landesplanung
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz
- Industrie und Handelskammer
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Stadtwerke Lübeck Netz GmbH
- Schleswig-Holstein Netz AG
- Stadtverkehr Lübeck
- Polizeidirektion Lübeck
- Katasteramt Lübeck
- Stadt Bad Schwartau
- Amt Berkenthin
- Amt Lauenburgische Seen
- Amt Nordstormarn
- Amt Trave-Land
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Landschaftspflegeverein Dummersdorfer Ufer
- Stadtbeauftragter für Naturschutz / Beirat für Naturschutz
- HL, Bereich 2.280 Wirtschaft, Hafen und Liegenschaften
- HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Abfallbehörde
- HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, Team Klima und Immissionen
- HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste, Jugendhilfeplanung

- HL, Bereich 4.401 Schule und Sport
- HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, obere Denkmalschutzbehörde
- HL, Bereich 5.691.3 Lübeck Port Authority – Wasserbau und Wasserwirtschaft
- HL, Frauenbüro
- HL, Seniorenbeirat
- HL, Stadtschülersprecher

Auswertungstabelle zu Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 Rechtsanwaltskanzlei in Vertretung eines Anwohners Bei der Wasserkunst (Schreiben vom 29.01.2016)</b>		
<p>1.1 <u>Unzureichende Ermittlung und Bewertung der verkehrlichen und immissionsbezogenen Auswirkungen auf umliegende Gebiete und Vorwurf von Gefälligkeitsgutachten</u></p> <p>Vom Einwender wird ein Abwägungsdefizit moniert, da im B-Plan-Aufstellungsverfahren und den in diesem Zuge erstellten Gutachten offenbar nicht wie zwingend notwendig überhaupt untersucht/geprüft worden sei, welche verkehrlichen und insbesondere auch immissionstechnischen Auswirkungen durch die auf der Hand liegende Zunahme der Verkehre gegeben sei. In keinem der ausliegenden Gutachten würden diese Aspekte wie notwendig geprüft und untersucht. Es liege somit nicht nur ein Abwägungsdefizit, sondern ein Fall des Abwägungsausfalls vor. Den Kriterien des § 1 Abs. 6 und insbesondere auch des § 1 Abs. 7 BauGB werde nicht ansatzweise Genüge getan.</p> <p>„Die vorliegenden schalltechnischen bzw. verkehrlichen Gutachten gehen offensichtlich fehlerhaft davon aus, dass es quasi zu keinerlei Zunahmen von Verkehren in die angrenzenden Gebiete/Straßenzüge kommt. Dies ist ersichtlich unzutreffend. Erklärlich sei dies wohl nur dadurch, dass es sich - was in den Gutachten deutlich zum Ausdruck kommt - um eine reine und damit schon unzulässige Investorenplanung handelt.“ Die Gutachter sind offenbar beauftragt und würden</p>	<p><u>für den B-Plan: Die verkehrlichen und lärmtechnischen Auswirkungen auf das angrenzende Wohngebiet werden in der B-Plan-Begründung dargelegt und in die Abwägung eingestellt.</u></p> <p>Der Vorwurf der unzureichenden Berücksichtigung der Belange der Anwohner des nördlich angrenzenden Wohngebietes wird zurückgewiesen. Unter 5.3.1 der Begründung wird zur Verkehrserschließung des neuen Wohngebietes u.a. ausgeführt. „Eine Durchbindung bis zur Straße Bei der Wasserkunst ist ausdrücklich nicht gewollt, um Durchgangsverkehre und damit verbundene Belastungen für die künftigen Bewohner ... des nördlich angrenzenden Wohngebietes zu vermeiden.“ Unter 5.3.2 wird außerdem u.a. ausgeführt: „Die Anordnung der möglichen Tiefgaragenzufahrten nahe zu den Einmündungen der Planstraße A und B in die umliegenden Straßen bzw. unmittelbar an Ratzeburger Allee beschränkt die Belastung durch Anwohnerverkehre auf kurze Teilabschnitte der Straßen und damit auf wenige Anlieger. Hierzu trägt auch wesentlich bei, dass die im östlichen Teilbereich vorgesehene Tiefgarage ausdrücklich keine Zufahrt an Planstraße C haben wird.“ Klarstellend wird hierzu ergänzt, dass gleichermaßen die Anlieger der neu entstehenden wie der angrenzend vorhandenen Grundstücke gemeint sind und durch den Ausschluss einer Tiefgaragenzufahrt an der Planstraße C die Anwohner der</p>	<p>klarstellen und Vorwürfe zurückweisen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>bezahlt vom Investor. Die gutachterlichen Stellungnahmen würden daher eine Gefälligkeit gegenüber den Investoren darstellen, um das gewünschte Planungsziel zu erreichen. Es fehle ersichtlich an der notwendigen Einbeziehung der Belange der angrenzenden Grundstücke in das B-Plan-Aufstellungsverfahren. Eine Abwägungsentscheidung, die bekanntlich zwingend zu treffen ist in rechtmäßiger Art und Weise, könne somit mangels hinreichender Ermittlung der tatsächlichen Grundlagen nicht zutreffend sein. Dies sei ausdrücklich zu beanstanden.</p>	<p>Planstraße auch die Anlieger der Straße Bei der Wasserkunst von Ziel- und Quellverkehren zur Tiefgarage verschont bleiben. Ergänzend ist hierzu klarzustellen, dass durch die Beschränkung der Erschließungsfunktion der Planstraße C auf die östlich angrenzenden 8 Villengrundstücke (mit ca. 10-12 Wohneinheiten) zu keiner signifikanten Zunahme des Verkehrsaufkommens in der Straße bei der Wasserkunst führen wird. Die aus den 10-12 über die Planstraße C erschlossenen Wohneinheiten ist mit rd. 60 zusätzlichen Fahrten am Tag zu rechnen. Dies hat der Lärmgutachter auch in seine Berechnungen für die Zunahme der Lärmbelastungen u.a. in der Straße bei der Wasserkunst eingestellt (siehe Anlage A4.1 des Lärmgutachtens). Die sich v.a. daraus ergebenden Lärmpegelzunahmen an den untersuchten Immissionsorten in der Straße Bei der Wasserkunst lagen sämtlich deutlich unter 1 dB(A).</p> <p>Dementsprechend wird in Kap. 5.5.1 der Begründung einleitend ausgeführt: „Das durch das neue Wohngebiet an der Wasserkunst induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den vorhandenen Straßen im Umfeld des Geltungsbereichs führt an den untersuchten Bestandsgebäuden an der Ratzeburger Allee, Hohelandstraße <u>und Straße Bei der Wasserkunst</u> nur zu relativ geringen Erhöhungen der Immissionen, die fast überall unterhalb der allgemein angenommenen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen.“ Derart geringe und allenfalls rechnerisch ermittelbare (aber eben vom Normalbewohner nicht hörbare) Pegelzunahmen rechtfertigen im Rahmen der Abwägung keine Planänderungen.</p> <p>Bezüglich der Fachgutachten, die der Bebauungsplanung zugrunde liegen, ist der Vorwurf der Erstellung von Gefälligkeitsgutachten zurückzuweisen. Die Erstellung der hier kritisierten Verkehrs- und Lärmschutzgutachten erfolgte in enger Abstimmung mit den betroffenen Bereichen und Abteilungen der Lübecker Verwaltung; dies trifft im Übrigen auch auf den übrigen erstellten Fachgutachten zu. Dass die Kosten für die Gutachten auf den Vorhabenträger abgewälzt werden, entlas-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>tet den städtischen Haushalt und rechtfertigt in keiner Weise den Vorwurf der unzureichenden Neutralität und Sachlichkeit.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	
<p>1.2 <u>Unrealistische Verkehrsprognose, keine Betrachtung der Auswirkungen auf angrenzenden Straßenzüge</u></p> <p>Die verkehrstechnische Stellungnahme der ARGUS GmbH vom 26.05.2015 befasst sich nur mit der Frage, ob und wie die Verkehre in Bezug auf die Ratzeburger Allee/die Hohe-landstraße abzuwickeln sind, jedoch nicht ansatzweise mit Auswirkungen der Zunahme der Verkehre auf die angrenzenden Straßenzüge. Dabei ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens von jedenfalls 1.400 Fahrten/Tag zu rechnen! Diese Annahmen beruhen allerdings wiederum auf einer in der Sache unrealistischen Prognosebetrachtung. Dies schon deshalb, weil die Annahme von "nur" 1,2 Kraftfahrzeugen angesichts der angedachten Struktur und des Charakters des Wohngebietes auszuschließen ist. Es ist davon auszugehen, dass pro „Haushalt“ zwei Kraftfahrzeuge zur Verfügung stehen mit entsprechenden Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Annahmen und Prognosen des Verkehrsgutachtens sind realistisch, die Auswirkungen auf die umliegenden Straßen sind im Lärmgutachten hinreichend dargelegt.</u></p> <p>Aufgabe des Verkehrsgutachtens war vorrangig die Entwicklung von Erschließungsvarianten im Vorfeld der Planung und der Nachweis der verkehrstechnischen Machbarkeit der ausgewählten Erschließungsvariante, die – wie oben und in der B-Plan-Begründung dargelegt – die verkehrlichen Auswirkungen auf die Straßen Bei der Wasserkunst und Wakenitzstraße weitestgehend minimiert. Die Bewertung der zusätzlichen Verkehrsbelastung von ca. 60 Fahrten pro Tag, die sich infolge der Entwicklung des Wohngebietes Wasserkunst auf die Anlieger der Straße Bei der Wasserkunst auswirken, war Gegenstand des Lärmschutzgutachtens. Wie oben dargelegt sind dabei für die betreffenden Grundstücke keine signifikanten Lärmzunahmen zu erwarten.</p> <p>Das vom Einwender vorgeschlagene Ansetzen eines Kfz-Besatzes von 2,0 Kfz je Haushalt wird von den Fachgutachtern und der zuständigen Abt. Verkehrsplanung aufgrund der innenstadtnahen Lage mit kurzen Wegen zu Nahversorgungseinrichtungen und zum Hauptversorgungszentrum Innenstadt, aufgrund der günstigen ÖPNV-Anbindung sowie nicht zuletzt aufgrund der zu erwartenden Haushaltsstruktur mit einem hohen Anteil älter kinderloser Haushalte mit max. einem Fahrzeug je Haushalt für völlig überzogen unrealistisch erachtet.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	<p>klarstellen und nicht berücksichtigen</p>
<p>1.3 <u>Fehlender Nachweis der erforderlichen Tiefgaragenplätze</u></p> <p>Es fehlt ein Nachweis für die notwendige Größe der Tiefgara-</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Begründung zum Bebauungsplan wird um Darlegungen zum möglichen Stellplatznachweis ergänzt.</u></p> <p>Für insgesamt rd. 185 Wohneinheiten im Geschosswohnungs-</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>gen. Bereits im B-Plan-Verfahren ist eine ausreichende Tiefgaragen-Kapazität sicherzustellen.</p>	<p>bau und 8 WE in Stadthäusern an der Planstraße A werden in den Tiefgaragen 210 Stellplätze zur Verfügung stehen, sodass hier der bauordnungsrechtlich zu führende Stellplatznachweis (zu fordern sind hier je nach Wohnungsgrößen 0,7 – 1,0 Stpl./WE) mehr als erfüllt werden kann. Auf den übrigen Stadthaus- und Villengrundstücken können jeweils 1-2 Stellplätze auf den Grundstücken angelegt werden, sodass auch hier ein hinreichender Stellplatznachweis möglich sein wird.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p>1.4 <u>Unzureichende Anzahl öffentlicher Parkplätze</u>  Öffentliche Parkplätze, die einen „überschießenden“ Bedarf allein der Anwohner abdecken können, sind ersichtlich nicht ausreichend geplant. Gründe hierfür sind ebenfalls nicht ersichtlich.  Dies wiegt umso schwerer, da zu den Verkehren der Bewohner insbesondere die Verkehre der Besucher gehören. Auch für diese ist - im wahrsten Sinne des Wortes - im neuen Wohngebiet kein „Platz“. Es sei nicht ansatzweise ersichtlich, dass in ausreichender Art und Weise Stellplatzflächen zur Verfügung stehen. Die bislang angedachten wenigen Einzelstellplatzflächen reichen nicht aus, um - was allein abwägungsgerecht wäre - davon ausgehen zu können, dass eine Belastung der angrenzenden Grundstücke nicht entsteht.  Dies in einer Situation, in welcher festzustellen ist, dass die angrenzenden Quartiere schon jetzt kaum ausreichende Räume für „Mehrverkehre“ sowohl im Hinblick auf den fließenden als auch auf den ruhenden Verkehr bieten.</p>	<p><i>für den B-Plan: Die in den öffentlichen Straßen vorgesehenen Stellplätze entsprechen den Standards und werden für ausreichend erachtet.</i></p> <p>Zu den privaten Stellplätzen auf den Baugrundstücken kommen nach derzeitigem Planungsstand 26 Besucherparkplätze in den öffentlichen Straßen. Die von dem für Verkehrsflächen zuständigen Bereich geforderte Quote von 10 % für Besucherparkplätze wird bei max. 240 Wohneinheiten somit erreicht. Aufgrund der innenstadtnahen Lage mit vergleichsweise kurzen Wegen zu zahlreichen anderen Lübecker Wohngebieten und der günstigen ÖPNV-Anbindung ist zudem davon auszugehen, dass ein nicht unerheblicher Teil des Besucherverkehrs auf Fahrrad- und Busbenutzer entfallen wird. Aufgrund der überdurchschnittlich hohen Versorgung mit privaten Stellplätzen in den Tiefgaragen und auf den Baugrundstücken (durchschnittlich 1,1 Stpl/WE) ist zudem davon auszugehen, dass die Besucherparkplätze in geringerem Umfang durch Anwohner in Anspruch genommen, als dies in anderen Wohngebieten mit erheblichen Stellplatzdefiziten auf den Grundstücken der Fall ist. Gleichwohl kann die Nutzung der angebotenen Besucherparkplätze durch Anwohner – auch des nördlich angrenzenden Wohngebietes – auch bei zusätzlichen Angeboten in öffentlichen Straßen nicht wirkungsvoll ausgeschlossen werden.</p>	<p>klarstellen und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>1.5 <u>Fehlende Überprüfung der Verkehrssicherheit in angrenzenden Quartieren</u></p> <p>Die Auswirkungen auch im Hinblick auf die Verkehrssicherheit in den angrenzenden Gebieten sind ebenfalls zu prüfen, was ebenfalls - abwägungsfehlerhaft – vollständig unterbleibt.</p>	<p><i>für den B-Plan: <u>Besondere Auswirkungen auf die Verkehrssicherheit in den umliegenden Straßen sind nicht zu erwarten.</u></i></p> <p>Die verkehrstechnische Machbarkeit der Verkehrskonzeption wurde gutachterlich nachgewiesen. Bei der Abstimmung des Verkehrskonzeptes im Vorfeld der Bebauungsplanung waren die Straßenverkehrsbehörde und die für Verkehrssicherheit zuständige Polizeidienststelle beteiligt. Im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan wurden von diesen für die Verkehrssicherheit zuständigen Trägern öffentlicher Belange keine Bedenken bezüglich der Planung vorgebracht.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>klarstellen</p>
<p>1.6 <u>Fehlende Betrachtung der Lärmbelastung umliegender Wohngebiete, dabei falsche Einstufung des Gebietscharakters des Wohngebietes bei der Wasserkunst</u></p> <p>Bei den angrenzenden Grundstücken handelt es sich um ein ruhiges, störungsfreies, „gehobenes“ reines Wohngebiet. Hieraus folgt der zu beurteilende Schutzcharakter. Insofern sind auch die Ausführungen in der ebenfalls vom Investor beauftragten und bezahlten schalltechnischen Untersuchung zu beanstanden. Schon die Einstufung des Gebietes ist fehlerhaft. Es handelt sich nicht um ein allgemeines, sondern um ein reines Wohngebiet mit entsprechenden Auswirkungen auf die lärmtechnische Beurteilung. Irgendwelche aktiven oder passiven Lärmschutzmaßnahmen sind abwägungsfehlerhaft nicht vorgesehen. Wiederholend wird angemerkt, dass die schalltechnische Untersuchung grundsätzlich darunter „leidet“, dass sie allein die Auswirkungen im Plangebiet untersucht, nicht jedoch wie notwendig - um überhaupt das Abwägungsmaterial wie notwendig zusammenstellen zu können - die Auswirkungen im angrenzenden reinen Wohngebiet. Dabei müsste sodann in eine gar nicht vorliegende aber notwendige Bewertung/gutachterliche Untersuchung auch die Frage aufgenommen werden, inwieweit durch den vorhande-</p>	<p><i>für den B-Plan: <u>Die Auswirkungen auf umliegende Wohngebiete werden betrachtet; das Lärmgutachten wurde bzgl. der Gebietseinstufung korrigiert.</u></i></p> <p>Zunächst einmal ist klarzustellen, dass sich das Lärmgutachten – entgegen der Behauptung des Einwenders – sehr wohl und ausführlich mit den Auswirkungen der Erschließung des geplanten Wohngebietes auf die umliegenden Wohngebiete auseinandersetzt und hierzu dezidierte Berechnungen zu ausgewählten Immissionsorten im näheren Umfeld beinhaltet. Diesbezüglich wird auf die Ausführungen unter 5.3.2 des Gutachtens verwiesen. Bei den Lärmberechnungen wurden dabei auch die jeweiligen Straßenbeläge gemäß RLS 90 berücksichtigt (siehe Anlagen unter A4 des Lärmgutachtens), wodurch sich in der Straße Bei der Wasserkunst aufgrund des dort vorhandenen Pflasterbelages deutlich höhere Lärmpegel ergeben haben, als dies bei einem glatten Asphaltbelag der Fall gewesen wäre.</p> <p>Bedauerlicherweise wurde in der Fassung des Lärmgutachtens zur öffentlichen Auslegung (Stand 28.10.2015) der Gebietscharakter der Wohngrundstücke beiderseits der Straße Bei der Wasserkunst und der Wakenitzstraße entgegen der Einstufung durch den Bereich Stadtplanung und Bauordnung vom Gutachter nicht als reines, sondern als allgemeines</p>	<p>klarstellen und teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>nen Straßenbelag eine besondere Belastung in lärmtechnischer Hinsicht für die Anwohner der Straßenzüge bei der Wasserkunst/Wakenitzstraße durch den Zusatzverkehr herbeigeführt wird.</p>	<p>Wohngebiet eingestuft. Dieser vom Einwender zu Recht bemängelte Fehler wurde korrigiert (vgl. Lärmgutachten vom 28.10.2015 mit Ergänzungen vom 18.02.2016). Für die Beurteilung der vorhandenen und künftigen Lärmbelastung ergibt sich daraus jedoch kein grundlegend neuer Sachverhalt, da für die Schutzbedürftigkeit vorhandener Wohnnutzungen gegenüber verkehrsanlagenbedingten Lärmzunahmen im Rahmen der Abwägung eher die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung heranzuziehen (16. BImSchV) als die bei der Neuplanung von Wohngebieten anzusetzenden Orientierungswerte der DIN 18.005. Gemäß 16. BImSchV sind aber die für reine und allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Immissionsgrenzwerte mit 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts gleich. Zudem bleiben die zu erwartenden berechneten Lärmpegelzunahmen unabhängig vom Schutzanspruch bei den Gebäuden in der Straße Bei der Wasserkunst deutlich unterhalb von 1 dB(A) und damit in einem Bereich, der allgemein als nicht wahrnehmbar gilt. Unbenommen dessen wird aber auch diese Lärmbelastung in die Abwägung eingestellt (siehe oben).</p> <p>Auf der anderen Seite wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes in Teilbereichen aber auch positiv auf die Lärmbelastung der Bestandsgrundstücke auswirken. So wird vor allem die geplante Errichtung der neuen viergeschossigen Gebäuderiegel an der Ratzeburger Allee (Teilgebiete WA1 und WA7) zu einer Lärminderung für die vorhandenen Wohngrundstücke an der Hohelandstraße und der Straße Bei der Wasserkunst führen, sodass hier auf den rückwärtigen Gartenflächen (anders als im Bestand und trotz neuer Tiefgaragenzufahrt) in Zukunft die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete teilweise unterschritten werden können. Da diese Verbesserungen vor allem die die Wohnqualität maßgeblich bestimmenden Außenwohnbereiche (Terrassen) betreffen, erscheinen die geringfügigen Verschlechterungen auf den Vorgartenseiten umso eher zumutbar und vertretbar.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>1.7 <u>Erforderliche Einstellung von Lärmbelastungen auch unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle in die Abwägung</u></p> <p>Die Schwelle der Abwägungsrelevanz kann sich bei Verkehrslärmerhöhungen dabei nicht allein durch einen Vergleich von Lärmwerten markieren. Selbst eine Lärmzunahme, die bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel, für das menschliche Ohr kaum hörbar ist, gehört zum Abwägungsmaterial. Abwägungsbeachtlich ist insbesondere auch eine unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegende Mehrbelastung der Anwohner mit Verkehrslärm aufgrund eines neu ausgewiesenen Wohngebietes, wenn die Lärmimmissionen zu einer Gesamtbelastung führen, die unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung liegt (vgl. nur VGH München, Urteil vom 05.10.2004- 14 N 02.926).</p> <p>Eine „Vorbelastung“ der Straßenzüge Bei der Wasserkunst/ Wakenitzstraße ist in relevanter Art nicht gegeben. Vielmehr erhöht sich konkret sowohl durch die fließenden Verkehre als auch durch den zu erwartenden Parkplatzsuchverkehr die Verkehrsmehrbelastung mit entsprechenden Auswirkungen auf den Verkehrslärm in relevanter Art und Weise.</p> <p>Abwägungsfehlerhaft wäre es auch, wenn durch das neue Wohngebiet Lärmimmissionen in einer bestehenden Anliegerstraße erfolgen und dabei Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes allein deswegen unterbleiben, um Grundstückspreise und Erschließungskosten niedrig zu halten (VGH München, Urteil vom 25.10.2005, 25 N 04642). Offenbar wird auch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes verkannt, wonach grundsätzlich davon auszugehen ist, dass jede planbedingte Zunahme des Verkehrslärms abwägungsbeachtlich ist. Dazu gehören auch Beeinträchtigungen in den Außenwohnbereichen, z.B. an der Straße „Bei der Wasserkunst“, die durch die neue, von der Hohelandstraße ange dachte Zufahrt entsprechend mehr belastet werden.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist das Interesse von Anliegern, von einer Zunahme des Anlie-</p>	<p><u>für den B-Plan: Sämtliche Verkehrs- und Lärmzunahmen werden in die Abwägung eingestellt.</u></p> <p>Auch wenn das Lärmgutachten für die umliegenden Straßen ausschließlich Lärmpegelerhöhungen unterhalb der sogenannten Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und in großen Teilen sogar unterhalb der allgemein angenommenen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) ermittelt, werden auch diese Lärmpegelerhöhungen in die Abwägung eingestellt, da unabhängig vom durchschnittlichen Hörempfinden die den Lärmpegelzunahmen zugrunde liegenden Verkehrszunahmen im Bereich von bis zu 11 % (z.B. in Teilabschnitten der Hohelandstraße sowie im östlichen Abschnitt der Straße Bei der Wasserkunst) subjektiv ggf. wahrgenommen werden. Dabei sind die Auswirkungen auf die betroffenen Grundstücke aufgrund der Geringfügigkeit der Veränderungen jedoch nicht so hoch zu gewichten, dass sie eine deutliche Reduzierung des Bebauungsumfangs und damit eine Reduzierung des vorhabeninduzierten Verkehrs rechtfertigen würden. Hier ist das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum (siehe 3.3 der B-Plan-Begründung) in der Abwägung deutlich höher zu gewichten als die nur geringfügig berührten privaten Belange der Anwohner des angrenzenden Wohngebietes. Darüber hinaus sind im Rahmen der Abwägung auch die Schutzinteressen für die künftigen Bewohner des neuen Wohngebietes zu berücksichtigen, weshalb z.B. eine zusätzliche Erschließungsstraße zwischen den Planstraßen A und C anstelle der Anbindung der Planstraße C an die vorhandene Wasserwerkerschließung und damit an die Straße Bei der Wasserkunst verworfen wurde (siehe unter 5.3.1 der B-Plan-Begründung).</p> <p>Nicht Nachvollziehbar ist die Aussage des Einwenders, dass eine „Vorbelastung“ der Straßenzüge Bei der Wasserkunst und Wakenitzstraße nicht in relevanter Weise gegeben sei, wo doch die Lärmberechnungen unter Berücksichtigung des vorhandenen Pflasterbelages ergeben, dass trotz des geringen Verkehrsaufkommens von unter 600 Kfz/Tag die Orientie-</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>gerverkehrs und des daraus resultierenden Verkehrslärms verschont zu bleiben, grundsätzlich abwägungserheblich (vgl. nur BVerwG, Beschluss vom 19.02.1992, 4 NB 11.91; Beschluss vom 18.03.1994, 4 NB 24.93; Urteil vom 21.10.1999 4 CN 1.98). Insbesondere im Beschluss vom 19.02.1992 hat das Bundesverwaltungsgericht auch entschieden, dass das Interesse von Anwohnern an der Vermeidung einer Verkehrszunahme selbst dann zum notwendigen Abwägungsmaterial gehört, wenn die damit verbundene Lärmzunahme - bezogen auf einen rechnerisch ermittelten Dauerschallpegel - für das menschliche Ohr kaum wahrnehmbar ist. Im Urteil vom 18.07.2013, 4 CN 3.12 und im Beschluss vom 12.01.2015, 4 BN 18.14 hat das Bundesverwaltungsgericht dies konkret noch einmal bestätigt</p>	<p>rungswerte der DIN 18.005 für reine Wohngebiete von tags 50 dB(A) und nachts 405 dB(A) und selbst die WA-Werte von 55/45 dB(A) überschritten werden.</p> <p>Da jedoch aufgrund der planungsbedingten geringen Veränderungen der Lärmbelastungen für die Anwohner Bei der Wasserkunst weder ein rechtlicher Anspruch, noch eine immissionsschutzfachliche Sinnhaftigkeit von Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen des Abwägungsprozesses hergeleitet werden kann, kann hier auch nicht der Vorwurf erhoben werden, es würde aus Kostengründen auf solche Maßnahmen verzichtet. In diesem Zusammenhang ist wiederholt klarzustellen, dass eine Abwägungsentscheidung gegen die Durchführung von Lärmschutzmaßnahmen, hier z.B. gegen den Austausch des Pflasterbelages in der Straße Bei der Wasserkunst gegen einen leiseren Asphaltbelag aufgrund fehlender Erforderlichkeit, nicht mit einem Abwägungsfehler oder gar Abwägungsausfall gleichzusetzen ist (wie vom Einwender moniert).</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>1.8 <u>Villenerschließung durch das neue Wohngebiet anstelle der Anbindung an die Straße Bei der Wasserkunst</u></p> <p>Sodann wird gerügt, dass den angedachten neuen Bewohnern der „Villen an der Wakenitz“ eine Zufahrt über die sog. Planstraße C ermöglicht werden soll, also konkret durch die Straßen Bei der Wasserkunst/Wakenitzstraße. Damit kommt es natürlich ebenfalls zu einer - bislang gar nicht in das Abwägungsmaterial eingestellten - konkreten Belastung dieser Straßenzüge und insbesondere des Grundstückes unseres Mandanten. Im Sinne des im B-Plan-Verfahren geltenden Grundsatzes der Konfliktvermeidung und -bewältigung ist dies ebenfalls abwägungsfehlerhaft, weil - gestützt auf schon durch die vom Investor vorgelegte verkehrstechnische Stellungnahme - es ohne Weiteres möglich ist, diese nicht unerheblichen Verkehre anders, nämlich durch das Wohngebiet zu führen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Eine zusätzliche Erschließungsstraße kommt im Ergebnis der Abwägung nicht in Betracht.</u></p> <p>Wie oben dargelegt, ist die zusätzliche Verkehrsbelastung der Straßen Bei der Wasserkunst und Wakenitzstraße durch Ziel- und Quellverkehre zu den Wakenitzvillen sehr wohl ermittelt und in die Abwägung eingestellt worden. Bei durchschnittlich zu erwartenden rd. 60 Fahrten pro Tag durch an und abfahrende Fahrzeuge zu bzw. von den Wakenitzvillen liegen die ermittelten Lärmpegelsteigerungen in der Straße Bei der Wasserkunst ausnahmslos unter 1,0 dB(A) und in großen Teilen sogar unter 0,5 dB(A), sodass eine Änderung der Verkehrsplanung im Rahmen der Abwägung nicht gerechtfertigt ist. Die vom Einwender vorgeschlagene zusätzliche Anbindung der Villengrundstücke über eine Straße quer durch den Baugebietsteil WA8 bis zur Planstraße A ist im Rahmen der Ent-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>wurfsplanung für das neue Baugebiet in Abwägung zwischen den mit dieser Lösung verbundenen starken Beeinträchtigungen der Bewohner des neuen Wohnquartiers mit den vergleichsweise geringfügigen Verbesserung für die Anwohner Bei der Wasserkunst nicht weiterverfolgt worden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>1.9 <u>Abwägungsfehlerhafte Führung des Wanderweges</u>  Dass in der bisherigen Abwägung auch die naturschutzrechtlichen Erwägungen fehlerhaft vorgenommen werden, insbesondere auf im Hinblick auf die nach den ausliegenden Unterlagen angedachte Führung des Wanderweges, wird ebenfalls ausdrücklich angemerkt.</p>	<p><u>für den B-Plan: Wegeführungen werden durch den Bebauungsplan nicht festgesetzt.</u></p> <p>Der Vorwurf eines Abwägungsfehlers bei der Darstellung des Wanderweges im Bereich des Wakenitzufers wird vom Einwender nicht weiter begründet.</p> <p>Bezüglich der Darstellung von Wegeführungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen in der Planzeichnung des Bebauungsplans ist aber ausdrücklich klarzustellen, dass es sich hierbei um Darstellungen <u>ohne</u> Normcharakter handelt, die lediglich dem planerischen Wunsch der planaufstellenden Gemeinde Rechnung tragen. Aufgrund des fehlenden Normcharakters der Wegedarstellung besteht für den nördlichen Teilabschnitt aber auch kein grundsätzlicher Dissens zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und den nicht der Abwägung unterliegenden Artenschutzbelangen. Solange eine Wegeführung im nördlichen Teilabschnitt des Ufergrünzuges aus den in der B-Plan-Begründung ausführlich dargelegten Gründen des Artenschutzes nicht angelegt werden kann, wird die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem südlichen Uferpark und dem Quartierspark am Wasserturm über die verkehrsarme Planstraße C hergestellt werden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p> <p>(Klarstellung: Die Darstellung des Flächennutzungsplans ermöglicht gleichermaßen eine Wegeführung entlang des Ufers wie auch versetzt durch das Wohngebiet.)</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 2 Rechtsanwalt in Vertretung eines Anwohners am Gartengang (Schreiben vom 21.01.2016)</b>		
<p>2.1 <u>Forderung einer mindestens absorbierende Ausführung der Lärmschutzwand</u></p> <p>Begründet wird die Forderung vor allem mit einer unzureichenden Betrachtung der Auswirkungen einer schallreflektierenden Lärmschutzwand auf die Wohnbebauung südlich der Wakenitzbrücke und der nach Einschätzung des Einwenders bei einer reflektierenden Ausführung zu erwartenden spürbaren Lärmzunahme.</p> <p>In der Stellungnahme werden zunächst mehrere Textabschnitte aus der B-Plan-Begründung zitiert, die die Varianten der möglichen Lärmschutzwände auf der Wallbrechtbrücke und insbesondere die Auswirkungen der 1,40 m hohen Lärmschutzwand auf das geplante Wohngebiet beschreiben.</p> <p>Hingewiesen wird dabei vor allem auf folgende Aussage in der schalltechnischen Untersuchung vom 30.10.2015: „Für die Bebauung südlich der Wallbrechtstraße ergeben sich unter Berücksichtigung der geprüften aktiven Lärmschutzmaßnahmen entlang der Wallbrechtstraße keine beurteilungsrelevanten Veränderungen der Beurteilungspegel.“ Aus Sicht des Einwenders sei nicht ansatzweise nachvollziehbar, wie der Gutachter zu dieser Aussage gekommen ist. Es sei nicht einmal ersichtlich, ob der Gutachter hierzu überhaupt irgendwelche Berechnungen angestellt hat. Wenn dies so sein sollte, haben diese Berechnungen keinen Eingang in die schalltechnische Untersuchung gefunden. Hier hätte aber ausführlich untersucht werden müssen, ob durch die 1,4 m hohe und den Schall reflektierende Lärmschutzwand Belastungen für die Bestandsbebauung auf der südlichen Seite der Wallbrechtbrücke durch Erhöhung des Lärms um mindestens 1 dB(A) entstehen würden. Eine Lärmerhöhung von mindestens 1 dB(A) wäre dabei deutlich wahrnehmbar.</p> <p>Ergänzend wird auch auf die von der Abt. 5.660.4. - Brückenbau - mit Schreiben vom 17.08.2015 vorgebrachten Beden-</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Lärmschutzwand wird mindestens absorbierend ausgeführt.</u></p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wurde um Berechnungen zur Lärmzunahme infolge einer Lärmschutzwand auf der Nordwestseite der Wakenitzbrücke für die potenziell betroffenen Grundstücke an der Ratzeburger Allee, im nördlichen Teil der Gärtnergasse und am Gartengang ergänzt (Untersuchung vom 26.01.2016). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einer wartungsarmen reflektierenden Ausführung der Lärmschutzwand an den betroffenen Wohngebäuden Lärmpegelsteigerungen im Bereich zwischen 0,6 und max. 1,4 dB(A) zu erwarten sind. Auch wenn die Lärmpegelsteigerungen damit nach Einschätzung des Lärmgutachters im nichtbeurteilungsrelevanten Bereich liegen, wurde von Seiten des Fachbereichs Planen und Bauen entschieden, dass die auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke zu errichtende Lärmschutzwand auf der Fahrbahnseite mindestens in absorbierender Bauweise ausgeführt werden muss, sodass die diesbezüglich ebenfalls berechneten Schallpegelzunahmen für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke mit max. 0,7 dB(A) deutlich unterhalb von 1,0 dB(A) liegen und damit für die Bewohner nicht wahrgenommen werden. Die mindestens lärmabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwand wird im Rahmen des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Vertrags geregelt werden. Die Durchführung der Baumaßnahme mit diesen Anforderungen wird dabei durch den Fachbereich Planen und Bauen sichergestellt werden; der Vorhabenträger trägt die Kosten.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>ken bezüglich einer möglichen Lärmbelastung der südlichen Seite der Wallbrechtstraße infolge der auf der Nordseite geplanten Lärmschutzwand hingewiesen.</p> <p>Es mag sein, dass - wie die schalltechnische Untersuchung ausführt - eine verworfene hochabsorbierende Lärmschutzwand keine positiven Auswirkungen auf das geplante Baugebiet hätte. Eine solche hochabsorbierende Lärmschutzwand würde jedoch möglicherweise dazu führen, dass auf der südlichen Seite der Wallbrechtbrücke keine Erhöhung des Lärmpegels mehr feststellbar wäre.</p>		
<p><u>2.2 Verzicht auf eine Lärmschutzwand auf der Nordseite der Wakenitzbrücke</u></p> <p>Verwiesen wird auf die von der Stadt auf Dauer zu tragenden Unterhaltungskosten für die Lärmschutzwand. Bei der geplanten Lage der Lärmschutzwand auf der nördlichen Seite sei mit einer hohen Feuchtigkeits- und Tausalzbelastung zu rechnen ist, wodurch die Dauerhaftigkeit der Lärmschutzwand erheblich reduziert ist. Sie wäre extrem pflege- und wartungsintensiv, wobei die dadurch entstehenden Kosten alleine von der Stadt zu tragen wären. Es stelle sich die Frage, ob es bei der bekannten finanziellen Situation der Hansestadt Lübeck angezeigt ist, erhebliche weitere Dauerausgaben zu "produzieren", nur damit im Baugebiet einige wenige weitere Grundstücke bebaubar werden.</p> <p>Ausweislich des Bebauungsplanes sei die Lärmschutzwand nämlich primär für die Erschließung der Teilgebiete WA8, WA9 und WA10 notwendig. In den Teilgebieten WA9 und WA10 ist dabei " ... eine villenartige Wohnbebauung vorgesehen ist, bei der das Wohnen zu einem großen Teil auch auf den gartenseitigen (und damit der Lärmquelle zugewandten) Terrassen stattfindet." Es sei nicht wirklich verständlich, warum die Hansestadt Lübeck mit erheblichen Kosten für den Unterhalt der Lärmschutzwand belastet werden soll, damit die Eigentümer der geplanten Villen den Garten bzw. die Terrassen nutzen können.</p>	<p><u>für den B-Plan: Der Verzicht auf eine Lärmschutzwand stellt keine sinnvolle Alternative dar.</u></p> <p>Die Unterhaltungskosten für die Lärmschutzwand auf der Wakenitzbrücke sind wie die Unterhaltungskosten für alle anderen Lärmschutzwände und sonstige technische Anlagen an Verkehrsstraßen durch die Stadt zu tragen. Die zuständige Fachabteilung nimmt die durchschnittlichen jährlichen Unterhaltungskosten mit 1 % der Herstellungskosten an, sodass hier 3.000 – max. 4.000 Euro pro Jahr für die Unterhaltung anfallen werden. Die Herstellungskosten werden hingegen vollständig durch den Vorhabenträger getragen.</p> <p>Bei der Bewertung der jährlichen Unterhaltungskosten im Verhältnis zum Nutzen ist klarzustellen, dass nicht nur einige wenige unmittelbar im Südosten des Plangebietes geplante Wohnnutzungen von der Lärminderung profitieren werden, sondern sämtliche Wohngebäude in den südöstlichen Baugebietsteilen WA5 bis WA10 mit zusammen ca. 140 Wohnungen sowie nicht zuletzt auch die vorhandene Wohnbebauung am Karl-Roß-Weg einschließlich der Kita an der Ecke Ratzeburger Allee. Darüber hinaus werden auch die neu entstehenden öffentlichen Grünflächen am Wakenitzufer spürbar von der Lärminderung durch die Lärmschutzwand profitieren. Im Verhältnis zu diesem Nutzen erscheinen die jährlichen Kosten absolut vertretbar.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p><u>für die FNP-Änderung: Die Wohnbauflächendarstellung bedarf keiner Änderung.</u></p> <p>Für die 119. FNP-Änderung hätte ein Verzicht auf die Lärmschutzwand eine Reduzierung der Wohnbauflächen-Darstellung im südöstlichen Teil des Plangebietes bedeutet. Da aus den vorangehend dargelegten Gründen jedoch eine Lärmschutzwand errichtet werden soll, kann die Wohnbauflächen-Darstellung in ihrem bisher vorgesehenen Umfang beibehalten werden.</p>	
<p>2.3 <u>Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand auf der Südseite der Brücke</u></p> <p>Hierzu wird angemerkt, dass die Mehrkosten einer zusätzlichen Lärmschutzwand auf der südlichen Seite der Brücke in Höhe von geschätzten 250.000,- € vor dem Hintergrund der durch den Verkauf der geplanten 250 Wohneinheiten in dem Baugebiet nicht ansatzweise ins Gewicht fallen. Alleine jedes der acht Wassergrundstücke sei mit einem Verkaufspreis von mehr als eine Million Euro alleine für den Boden ohne Berücksichtigung des darauf zu errichtenden Hauses anzusetzen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Eine Lärmschutzwand auf der Südseite der Brücke kann vom Vorhabenträger nicht gefordert werden.</u></p> <p>Zunächst soll nicht in Abrede gestellt werden, dass die Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand auf der Südseite der Brücke unter Lärmschutzaspekten sinnvoll ist, da die südlich angrenzenden Wohngrundstücke wie auch die Erholungsnutzung auf und entlang der Wakenitz von der Lärminderung profitieren würde. Gleichwohl besteht von Seiten der Anwohner südlich der Wakenitzbrücke kein rechtlicher Anspruch auf die Errichtung einer solchen Lärmschutzwand und nochweniger kann vom Vorhabenträger des nördlich der Brücke geplanten Wohngebietes die Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Südseite gefordert werden.</p> <p>Unabhängig davon wird der Fachbereich Planen und Bauen prüfen, ob die Finanzierung einer zusätzlichen Lärmschutzwand nicht anderweitig gesichert werden kann und/oder ob die Errichtung ggf. zu einem späteren Zeitpunkt möglich ist. In jedem Fall sollen im Rahmen der aktuell anstehenden Erneuerungsplanung für die Wakenitzbrücke die statischen und technischen Möglichkeiten für eine spätere Nachrüstung vorgesehen werden, sodass im Bedarfsfall hierfür nicht unverhältnismäßige Mehrkosten entstehen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 3 (Sammel-)Stellungnahme von 68 Anwohnern des Wohngebietes südlich der Wakenitzbrücke (Schreiben vom 29.01.2016)</b>		
<p>3.1 <u>Fehlender Nachweis, dass durch die geplante Lärmschutzwand keine zusätzliche Lärmbelastung für Grundstücke südlich der Wallbrechtstraße entsteht</u></p> <p>Die Einwender befürchten, dass durch die geplante Schallschutzwand zusätzlicher Lärm auf die südlich der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke gelegenen Wohngrundstücke reflektiert wird. Sie verlangen den Nachweis, dass jede geplante Maßnahme auf der Brücke zu keinen höheren Schallbelastungen führt, bezogen auf die derzeitige Situation.</p>	<p><u>für den B-Plan: Der schalltechnische Nachweis wurde ergänzt.</u></p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wurde um Berechnungen zur Lärmzunahme infolge einer Lärmschutzwand auf der Nordwestseite der Wakenitzbrücke für die potenziell betroffenen Grundstücke an der Ratzeburger Allee, im nördlichen Teil der Gärtnergasse und am Gartengang ergänzt (Untersuchung vom 26.01.2016). Im Ergebnis wurde festgestellt, dass bei einer wartungsarmen reflektierenden Ausführung der Lärmschutzwand an den betroffenen Wohngebäuden Lärmpegelsteigerungen im Bereich zwischen 0,6 und max. 1,4 dB(A) zu erwarten sind. Auch wenn die Lärmpegelsteigerungen damit nach Einschätzung des Lärmgutachters im nichtbeurteilungsrelevanten Bereich liegen, wurde von Seiten des Fachbereichs Planen und Bauen entschieden, dass die auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke zu errichtende Lärmschutzwand auf der Südseite mindestens in absorbierender Bauweise ausgeführt werden muss, sodass die diesbezüglich ebenfalls berechneten Schallpegelzunahmen für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke mit max. 0,7 dB(A) deutlich unterhalb von 1,0 dB(A) liegen und damit für die Bewohner nicht wahrgenommen werden. Die mindestens lärmabsorbierende Ausführung der Lärmschutzwand wird im Rahmen des mit dem Vorhabenträger abzuschließenden Vertrags geregelt werden. Die Durchführung der Baumaßnahme mit diesen Anforderungen wird dabei durch den Fachbereich Planen und Bauen sichergestellt werden; der Vorhabenträger trägt die Kosten.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<b>Nr. 4 (Sammel-)Stellungnahme von 22 Anwohnern der Wohnbebauung am Karl-Roß-Weg (Schreiben vom 22.01.2016)</b>		
<p>4.1 <u>Reduzierung und Anpassung der Bebauung</u></p> <p>Die geplante Bebauung aus wird „naturschutzrechtlichen Gründen“ für nicht vertretbar erachtet. Eine derartige Bebau-</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Bebauung soll im vorgesehenen Umfang und in der geplanten Dichte beibehalten werden.</u></p> <p>In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an einer dringen-</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>ung sollte in dieser Art und Größe unter Berücksichtigung des bestehenden „Landschaftsschutzgebietes“ nicht genehmigt werden. Angeregt wird daher eine Reduzierung und Anpassung der geplanten Bebauung.</p>	<p>den Verbesserung der Wohnraumversorgung im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck und der besonderen Lagegunst des innenstadtnahen Standortes wird der Entwicklung von Wohnbauflächen im geplanten Umfang (für bis zu 240 Wohneinheiten) Vorrang vor der Erhaltung einer vergleichsweise kleinen Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes eingeräumt.</p> <p>Die brachgefallene, innenstadtnahe Infrastrukturfläche ist für eine Wohngebietsentwicklung besonders geeignet. Sie ist verkehrlich sehr gut angebunden und aufgrund der Lage an der Wakenitz sehr attraktiv. Die Planung entspricht in besonderer Weise den Grundsätzen der Bauleitplanung und des Umweltschutzes gemäß den §§ 1 und 1a BauGB:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung,</li> <li>- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,</li> <li>- Wiedernutzbarmachung von Brachflächen,</li> <li>- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Minimierung der Kfz-Verkehre in der Stadt.</li> </ul> <p>In der Gesamtabwägung zwischen den Zielen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und den Zielen des Landschaftsschutzes wird die bisherige Planung daher weiter verfolgt. Im Zusammenhang mit dem LSG-Schutzstatus ist ergänzend klarzustellen, dass die im Plangebiet Wasserkunst als Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen, die bisher zum LSG Wakenitz und Falkenhusen gehörten, vor dem abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung und vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan aus dem LSG ausgegliedert sein werden. Dabei hat das LSG-Änderungsverfahren ebenso wie die Bauleitplanverfahren dem besonderen öffentlichen Interesse der Schaffung von Wohnraum Rechnung getragen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: Die Bauflächendarstellung soll aus vorangehend dargelegten Gründen im vorgesehenen Umfang beibehalten werden.</u></p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>4.2 <u>Erhalt von Sichtbeziehungen auf die Wakenitz für die Anwohner am Karl-Roß-Weg</u></p> <p>Für den Bereich des südlichen Uferparks wird bzgl. Standort, Art und Höhe der Baumpflanzungen um den Erhalt der bisher freien Sicht von den Wohngrundstücken am Karl-Roß-Weg auf die Wakenitz gebeten. Es sollten auf entsprechende „Sichtschneisen zur Wakenitz“ für die Anwohner einzuplanen bzw. uns bei der Grünflächenplanung mit einzubeziehen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Anregung ist im Rahmen der Entwurfsplanung für den Uferpark zu prüfen.</u></p> <p>Die konkrete Gestaltung des Uferparks einschließlich der Pflanzung von Bäumen wird nicht durch den Bebauungsplan festgesetzt. Dennoch wird die Anforderung an den für die Gestaltung von Grünflächen zuständigen Bereich (Stadtgrün und Verkehr) mit der Bitte weitergegeben, auch die Belange der Anwohner am Karl-Roß-Weg bei der Konkretisierung der Entwurfsplanung für den Uferpark zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.</p> <p>Gleichwohl werden im Bereich des Uferparks Bäume gepflanzt werden, sodass die (aufgrund der baumlosen Wiese) bisher bestehenden freie Blicke von den Grundstücken und Gebäuden am Karl-Roß-Weg auf die Wakenitz in dieser Form nicht beibehalten werden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>4.3 <u>Problematisierung lärmender Nutzungen im Bereich des südlichen Uferparks</u></p> <p>Bzgl. evtl. geplanter Bankgruppen/Spielplätze o.ä. sei zudem zu bedenken, dass sich der teilweise sehr laute „Treffpunkt unter der Wallbrechtbrücke“ entsprechend dorthin verlagern könnte. Dies sollte bei der Planung zu berücksichtigt werden, damit keine zusätzliche bzw. neue Lärmbelastung entsteht. (Ergänzend wird eine Lageplanskizze eingereicht.)</p>	<p><u>für den B-Plan: Mit der Nutzung von Parkanlagen üblicherweise verbundene Geräuschbelästigungen sind hinzunehmen.</u></p> <p>Es ist eine extensive Gestaltung der geplanten Grünflächen vorgesehen. Auch wenn im südlichen Uferpark bisher konkret kein Spielplatz vorgesehen ist, muss davon ausgegangen werden, dass die Grünfläche z.B. bei guten Wetterbedingungen von Kindern und Jugendlichen zum Aufenthalt und Spielen genutzt werden wird. Dieses ist für die Anwohner im üblichen Rahmen hinzunehmen. Temporäres Fehlverhalten wie z.B. das nächtliche Abspielen lauter Musik ist – wie in anderen Parkanlagen auch – ggf. polizeilich zu unterbinden. Im Umkehrschluss kann dass an keinem Ort auszuschließende Fehlverhalten einzelner Nutzer nicht dazu herangezogen werden, die Nutzung von Freiflächen durch die Öffentlichkeit bereits im Vorwege einzuschränken oder gar auszuschließen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>klarstellen und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>4.4 <u>Erhalt vorhandener Kiefern an der südöstlichen Ecke des WA8</u></p> <p>Die beiden Kieferngruppen sollten als besonders erhaltenswertes, optisch das „sehr große Baugebiet“ abgrenzende und aufwertende Naturelemente erhalten werden. Sie bilden eine optische Abgrenzung bzw. einen wichtigen Übergang des sehr großen Baugebietes zum „bestehenden Landschaftsschutzgebiet“ mit den großen Grünflächen, dem vielfältigen Tier- und Baumbestand sowie der Wakenitz.</p> <p>Anmerkung: Kieferngruppen in z.B. der Scharbeutzer Dünenmeile sind als erhaltenswert eingestuft und mussten bei der Bebauung berücksichtigt werden. Derartige Kieferngruppen werten jedes Baugebiet optisch auf und prägen das Gesamtbild positiv. (Ergänzend werden eine Lageplanskizze und Fotos beigefügt.)</p>	<p><i><u>für den B-Plan: Die betreffenden Kiefern sind nach Einschätzung der Fachgutachter und Fachbehörden nicht zwingend erhaltenswert.</u></i></p> <p>Die Kieferngruppen können auf Grund der geplanten Tiefgaragen und Gebäude nicht erhalten werden. Der geplanten Bebauung wird an diesen Stellen ein Vorrang eingeräumt, um eine angemessene Verdichtung im geplanten Baugebiet zu erreichen. Zudem sind die betreffenden Bäume von den das Bauvorhaben und die Bebauungsplanung betreuenden Landschaftsplanern als nicht zwingend zu erhalten eingestuft worden.</p> <p><i><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></i></p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>4.5 <u>Hinweis zum Baugrund</u></p> <p>Des weiteren wird darauf hingewiesen, dass es auf den Grundstücken am Karl-Roß-Weg durch die Bauarbeiten im Plangebiet Wasserkunst zu Erschütterungen/ggf. Bodenabsenkungen etc. Richtung Wakenitz und zu hierdurch bedingten Gebäudeschäden kommen könne. Der Baugrund sei mit großer Wahrscheinlichkeit besonders in dem Bereich zur Wakenitz sehr schlecht.</p> <p>Es wird gebeten, den Investor darauf hinzuweisen und entsprechende Schutzvorkehrungen bzw. Vorsorgemaßnahmen an unseren Gebäuden - vor Baubeginn - vorzunehmen.</p>	<p><i><u>für den B-Plan: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, der Bauherr wird darüber informiert.</u></i></p> <p>Der Bauherr hat für die weitere Bauplanung der von ihm geplanten Bauvorhaben ein Baugrundgutachten erstellen lassen. Unbenommen wird der Hinweis an den Bauherrn weitergegeben, sodass im Vorwege der Baumaßnahmen im Bedarfsfall auch Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden an den vorhandenen Nachbargebäuden getroffen werden können.</p> <p><i><u>für die F-Plan-Änderung: keine Relevanz</u></i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>4.6 <u>Verschiebung des Baukörper WA10 und Reduzierung der Geschossigkeit</u></p> <p>Unter Berücksichtigung des Baugrundes und zur Erhaltung der Kieferngruppe als Abgrenzung zur östlichen Grünfläche und der Wakenitz wird eine entsprechende Verschiebung des Baukörpers Nr. 28 (WA 10) z.B. nach Nordosten bzw. um eine entsprechende Halbierung/Verkleinerung des zulässigen Baukörpers angeregt.</p>	<p><i><u>für den B-Plan: Die geplanten Baukörperausweisungen und Geschossfestsetzungen werden beibehalten.</u></i></p> <p>Die vorgeschlagene Verschiebung des Baukörpers in nördlicher Richtung kommt nicht Betracht, da sie vollständig zu Lasten der an den Teilbereich WA10 angrenzenden Grün- und Wegeverbindung gehen würde. Es ist jedoch ausdrückliches Ziel der Planung, den südlichen Uferpark nicht nur über einen</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Darüber hinaus sollten die geplanten Geschosshöhen der Baukörper Nr. 8 (WA 8 Südost) sowie Nr. 28 (WA 10) unter Berücksichtigung der Einfügung in die Umgebung „Landschaftsschutzgebiet“ wie die angrenzenden Grünflächen/Wakenitzufer etc. sowie auch zu angrenzenden max. zweigeschossigen Gebäuden am Karl-Roß-Weg reduziert werden. (Ergänzend wird eine Lageplanskizze beigefügt.)</p>	<p>schmalen Wegestreifen mit der Planstraße C zu verbinden, sondern über eine angemessen breite Grünfläche, die der überörtlichen Verbindungsfunktion zwischen dem Uferwanderweg entlang der Wakenitz (im Südosten) und der Wakenitzstraße (im Norden) Rechnung trägt. Zudem sind in der Grünfläche auch Leitungstrassen für Regenwasserleitungen vorzusehen. Den öffentlichen Belangen wird daher hier Vorrang vor den (grundsätzlich nachvollziehbaren) privaten Interessen eingeräumt.</p> <p>Die vorgesehene Staffelung des Baukörpers mit straßenseitig und parkseitig jeweils zwei Geschossen (und einem dritten Geschoss lediglich in der Gebäudemitte im Bereich des Geländesprungs) wird hier für städtebaulich angemessen und vertretbar erachtet; dies auch deshalb, weil die geplante Neubebauung mehr als 20 m von der Eckbebauung am Karl-Roß-Weg entfernt liegt.</p> <p><i>für die F-Plan-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p>4.7 <u>Hinweise zu Fledermäusen und Brutvögeln</u>  Es wird um erneute gründliche Prüfung und Berücksichtigung/Erhalt vorhandener geschützter Fledermausarten und deren Quartiere sowie der geschützten Vogelbrutplätze in dem „Landschaftsschutzgebiet“ gebeten. Dabei wird u.a. auf den bestehenden Bunker im östl. Baugebiet im Bereich der Kieferngruppe hingewiesen; hier wurden mehrfach Fledermäuse von beobachtet.</p>	<p><i>für den B-Plan: Die Hinweise sind bekannt; die Lebensräume können nicht überall erhalten bleiben.</i></p> <p>Die Belange des Artenschutzes, insbesondere des Fledermausschutzes, wurden fachgutachterlich ermittelt und im Bebauungsplan berücksichtigt. Für die entfallenden Balzreviere und Wochenstuben werden Ersatzmaßnahmen ausgeführt. Winterquartiere z.B. im genannten Bunker, wurden nicht konkret nachgewiesen, sind jedoch nicht auszuschließen, sodass auch hierfür Ersatzmaßnahmen durchgeführt werden.</p> <p>Die Brutvogelfauna wurde ebenfalls detailliert erfasst und bewertet. Der Verlust von Lebensstätten für Gebäude- und Gehölzbrüter wird auf Ausgleichsflächen außerhalb des B-Plan-Gebietes und durch das Aufhängen von Nisthilfen im Plangebiet ausgeglichen.</p> <p><i>für die F-Plan-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>teilweise bereits berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 5 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 12.08.2015)</b>		
<p>5.1 <u>Ergänzung des festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechts für die Regenwasserleitung durch den Wakenitz-Ufergrünzug</u></p> <p>Die geplanten Regenwasserkanäle in Richtung Wakenitz zur Entsorgung des Niederschlagswassers von den östlich gelegenen WA-Flächen und Verkehrsflächen sind Anlagen, die sich in der Verwaltung des Bereiches Stadtgrün und Verkehr sowie der Eigentümer der WA-Flächen befinden werden. Das im öffentlichen Ufergrünzug an der Wakenitz für den Regenwasserkanal festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist daher entsprechend zu ergänzen.</p>	<p><i>für den B-Plan: Die Begünstigten des Leitungsrechtes werden <u>entsprechend der Anregung ergänzt.</u></i></p> <p><i>für die F-Plan-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen
<b>Nr. 6 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie SH (Schreiben vom 27.07. und 04.08.2015)</b>		
<p>6.1 <u>Berücksichtigung der Schallemissionen von der B75 bei den vorgesehenen Schallschutzmaßnahmen</u></p> <p>In verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht bestehen nur dann keine Bedenken gegen die Planung, wenn bei der Festlegung der Schallschutzmaßnahmen für die geplanten Wohnbebauung die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B75 (Wakenitzbrücke / Wallbrechtstraße) und die davon ausgehenden Schallemissionen ausreichend berücksichtigt werden.</p>	<p><i>für den B-Plan: Die von der B75 ausgehenden Lärmbeeinträchtigungen werden <u>umfassend berücksichtigt</u></i></p> <p>Im Hinblick auf die bestehenden Belastungen von der B75 sieht der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen und sonstige Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz vor. Zum Schutz vor dem Verkehrslärm von der B75 ist eine Lärmschutzwand im Verlauf der Wakenitzbrücke bis zur Überführung über die Ratzeburger Allee vorgesehen, deren Errichtung über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert wird. Durch die Lärmschutzwand wird erreicht, dass in großen Teilen der Plangebietes die für allgemeine Wohngebiete gemäß DIN 18.005 eingehalten und die Überschreitungen für die Gebäude an den äußeren Rändern der Wohngebietsteile WA8, WA9 und WA10 auf maximal 3 dB(A) begrenzt werden können. Gleichzeitig wird durch den Einsatz einer absorbierenden Lärmschutzwand vermieden, dass es durch Schallreflexionen für die Anwohner südlich der Wakenitzbrücke zu relevanten Zunahmen der vorhandenen Lärmbelastung kommt. Zusammen mit weiteren Festsetzungen zum passiven Lärmschutz</p>	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>wird ein ausreichender Schutz vor den Lärmimmissionen erreicht.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<b>Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 28.01.2016)</b>		
<p>7.1 <u>Kritik an der Überplanung von Bäumen mit hohem und mittlerem Erhaltungswert</u></p> <p>Die Untere Naturschutzbehörde erhält ihre Kritik aufrecht, dass nicht umfassend genug versucht wurde, wertvolle Bäume durch entsprechende Umplanungen der Tiefgaragenanlage und des Tiefgaragenumfangs zu erhalten bzw., dass in der Abwägung gegen den Erhalt erhaltenswerter Bäume entschieden wurde.</p>	<p><i>für den B-Plan: Die kritisierten Baumverluste waren v.a. in <u>Abwägung mit der Schaffung von Wohnraum und der Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen nicht zu vermeiden.</u></i></p> <p>Die Sachwänge und Abwägungsprozesse im Zuge der Entwurfsplanung, durch die letztendlich der Verlust eines großen Anteils potenziell erhaltenswerter Bäume im Bereich der geplanten Wohngebiete nicht vermieden werden kann, werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und erläutert. Im Westen ist ein Großteil der Bäume durch die Entscheidung für eine den Verkehrslärm abschirmende Gebäudeanordnung mit beruhigtem Innenhof betroffen. Im Osten führen die notwendigen Geländeangleichungen zur Umsetzung der baulichen Konzeption, der erforderliche großflächige Austausch von tlw. verunreinigtem Boden in den Filterbecken, die Entscheidung zur Errichtung von Tiefgaragen für ein weitgehend verkehrsfreies Wohnviertel und Zwangspunkte bei der Anbindung der Tiefgaragenzufahrten an die Erschließungsstraßen dazu, dass wertvolle Bäume nicht erhalten werden können.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>klarstellen und nicht berücksichtigen</p>
<p>7.2 <u>Aufstellung eines konkreten Pflegekonzeptes für die geplante „naturbelassene Grünfläche“ an der Wakenitz vor Beschluss des B-Plans</u></p> <p>Das geplante Pflegekonzept für die naturbelassene Grünfläche am Wakenitzufer soll vor Beschluss des B-Plans in Abstimmung mit den biologischen Fachgutachern und im Einvernehmen mit der unteren Naturschutzbehörde (UNB) konkretisiert und festgelegt werden.</p>	<p><i>für den B-Plan: <u>Das eingeforderte Pflegekonzept wird erstellt.</u></i></p> <p>Das geplante Pflegekonzept für die „naturbelassene Grünfläche“ ist in Bearbeitung und wird noch vor Satzungsbeschluss über den B-Plan mit der UNB abgestimmt werden. Die Umsetzung des Pflegekonzeptes wird dann in einem Vertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger gesichert werden.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>7.3 <u>Dauerhafter Erhalt des Fischotter-Schutzraums</u>  In der textlichen Festsetzung Nr. 6.7 ist die dauerhafte Erhaltung des Schutzraumes sicherzustellen. Er ist so anzulegen, dass er von Hunden nicht durchquert werden kann.</p>	<p><i>für den B-Plan: Die Festsetzung 6.7 wird ergänzt.</i>  In Abstimmung mit der UNB und den Fachgutachtern wird in der textlichen Festsetzung 6.7 nunmehr entlang der uferseitigen Grundstücksgrenzen der WA9-Grundstücke anstelle des bisher vorgesehenen Zauns eine 1,40 m hohe Mauer festgesetzt die den Schutzraum des Otters wirkungsvoll gegenüber Beeinträchtigungen durch angrenzende Wohnnutzungen absichern soll. Ergänzend sind am nördlichen und am südlichen Ende der nördlichen Ufergrünfläche jeweils Zäune vorgesehen, die uferseitig durch eine dichte Heckenpflanzung ergänzt werden, sodass ein Betreten für Menschen und Hunde verhindert wird. Mauern und Zäune sind dauerhaft zu erhalten. Details werden im Pflegekonzept geregelt (siehe oben).  Für den Fall, dass die für eine Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahme genehmigung doch erteilt werden kann, ist die Festsetzung so formuliert, dass dann auch ein hinterpflanzter Zaun zwischen Weg und Otterschutzbereich errichtet werden muss.  <i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>7.4 <u>Möglicher Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG durch den geplanten Wanderweg am nördlichen Ufergrünzug</u>  Ein Wanderweg am nördlichen Ufergrünzug mit Fischotter-Ruheraum würde gemäß Aussage im „Fachgutachten Fauna mit Artenschutzrechtlicher Prüfung“, Stand 02.11.2015 zum B-Plan 02.13.00, sowie nach Einschätzung der UNB und des für Artenschutz zuständigen Vertreters der Oberen Naturschutzbehörde im LLUR (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH) zu solchen Störungen für den Fischotter führen, dass die vorhandene Funktion der Fläche als Ruhestätte für die Art beschädigt und ein Verstoß gegen die artenschutzrechtliche Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten würde.</p>	<p><i>für den B-Plan: Der kritisierte Weg wird durch den B-Plan nicht festgesetzt, insofern steht der B-Plan auch nicht im Widerspruch zu Artenschutzbelangen.</i>  Gemäß Beschluss des Bauausschusses soll mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine durchgängige Wegeführung im Verlauf des Ufergrünzuges geschaffen bzw. eine Wegeführung nicht planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Dementsprechend ist zur öffentlichen Auslegung die Planzeichnung des Bebauungsplans in der Form geändert worden, dass (a) die Grünflächenfestsetzung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ über einen 5 m breiten Flächenstreifen nach Norden fortgesetzt (die Breite der „naturbelassenen Grünfläche“ wird dementsprechend von bisher 25 m auf 20 m reduziert) und (b) die geplante Wegefüh-</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Demnach wäre für die Errichtung des Wanderweges eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, die nur in Aussicht gestellt werden kann,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wenn zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art vorliegen und</li> <li>- wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind.</li> </ul> <p>Weiterhin wäre als Ersatz für den Verlust des bisher ungestörten Fischotter-Ruheraums eine Fläche im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang (Stadtwakenitz oder unmittelbar südliche der Wakenitzbrücke) so aufzuwerten, dass sie die Funktion eines ungestörten Tagesruheraums für den Fischotter erfüllen kann. Die Verfügbarkeit und Umsetzbarkeit einer geeigneten Maßnahmenfläche in dem in Frage kommenden Raum erscheint jedoch unrealistisch.</p> <p>Durch den Beschluss des Bauausschusses zur Fortführung des Uferwanderweges nach Norden entsteht somit ein ungelöster Konflikt, der nicht durch die UNB gelöst werden kann. Es wird die Inaussichtstellung einer Ausnahmegenehmigung von der Oberen Naturschutzbehörde unter den o.g. Voraussetzungen erforderlich. Dies ist bisher nicht gegeben.</p>	<p> rung in der Planzeichnung dargestellt wird. In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich klarzustellen, dass die in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommene Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges (wie sämtliche Wegedarstellungen) eine Darstellung ohne Normcharakter ist, die dem planerischen Willen der Hansestadt Lübeck Rechnung trägt. Solange ein öffentlicher Weg hier nach Einschätzung der Fachgutachter wie auch der für Artenschutz zuständigen Fachbehörden (UNB und LLUR) zu erheblichen Störungen des angrenzenden Ruheraums des Fischotters führen wird und dementsprechend das Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen wäre, kann der Weg aufgrund der nicht in Aussicht stehenden, artenschutzrechtlich aber erforderlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht errichtet werden.</p> <p>Aufgrund des fehlenden Normcharakters der Wegedarstellung besteht hier aber auch kein grundsätzlicher Dissens zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und den nicht der Abwägung unterliegenden Artenschutzbelangen. Solange eine Wegeführung im nördlichen Teilabschnitt des Ufergrünzuges aus den dargelegten Gründen des Artenschutzes nicht umgesetzt werden kann, wird die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem südlichen Uferpark und dem Quartierspark am Wasserturm über die verkehrsarme Planstraße C hergestellt werden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: Die vorgesehene Darstellung des Hauptwanderweges kann beibehalten werden.</u></p> <p>Auch wenn eine Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges derzeit aufgrund von Artenschutzbelangen nicht umsetzbar erscheint, wird auf der übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung der Zielsetzung einer durchgängigen Wegeverbindung Rechnung getragen. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung und Generalisierung auf der FNP-Ebene wird eine Führung des Hauptwanderweges in Teilabschnitten über verkehrsarme Anliegerstraßen durch die ge-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>wählte FNP-Darstellung nicht ausgeschlossen. Die Klärung, ob und unter welchen Voraussetzungen die angestrebte durchgängige Wegeführung entlang des Wakenitzufers realisiert werden kann oder ob ggf. in Teilbereichen ggf. auf Alternativrouten zurückgegriffen werden muss, bleibt nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten (siehe oben).</p>	
<p>7.5 <u>Keine Zustimmung zur Verkleinerung des Fischotter-Ruheraums ohne Nachweis der Umsetzbarkeit der dort geplanten vorgezogenen Vermeidungsmaßnahmen</u></p> <p>Derzeit ist nicht sichergestellt, dass die festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen, insbesondere die geplanten feuchten Senken in dem auf 20 m Breite verkleinerten Fischotter-Ruheraum, auch tatsächlich umgesetzt werden können, da hier auch eine Entwässerungsmulde geplant ist und der Baumbestand erhalten werden soll. Die Umsetzbarkeit ist jedoch Voraussetzung für die Beurteilung der UNB, ob damit auch ohne Wanderweg ein Verstoß gegen das artenschutzrechtliche Zugriffsverbot vermieden werden kann.</p> <p>Daher soll ein mit den Fachbiologen und den Entwässerungsplanern abgestimmtes Konzept erarbeitet werden, das die zu regelnden Belange Artenschutz, Baumschutz und Entwässerung verbindlich und einvernehmlich festlegt und die Umsetzbarkeit nachweist. Ohne diesen Nachweis kann die UNB kann den derzeitigen Planungen zur Verkleinerung der Schutzzone im Bereich des Fischotter-Ruheraums nicht zustimmen. Auch Unterhaltungsmaßnahmen müssen so festgelegt werden, dass die Funktion als Fischotter-Ruheraum nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p><u>für den B-Plan: Der Nachweis wird im Zuge des in Abstimmung mit der UNB erstellten Konzepts erbracht.</u></p> <p>Es wird ein detailliertes Planungskonzept für die gemäß Fachgutachten Fauna vorzusehenden Maßnahmen zur Aufwertung des Fischotter-Ruheraums unter Berücksichtigung der erforderlichen Entwässerungsleitung und Erhaltung des Baumbestandes erstellt und mit der UNB abgestimmt. Die Fertigstellung der abgestimmten Detailplanung erfolgt vor dem Satzungsbeschluss über den B-Plan.</p> <p>Ergänzend wird in diesem Zusammenhang klargestellt, dass die geplanten Senken nach Angaben im Fachgutachten Fauna nicht zwingend feucht ausgeprägt sein müssen, um den Lebensraumbereich aufzuwerten.</p> <p>Die Anforderungen an etwaige Unterhaltungsmaßnahmen für die Entwässerungsleitung werden mit einbezogen bzw. im o.g. Pflegekonzept aufgeführt. Die Umsetzung des Konzeptes wird durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden (siehe oben).</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>7.6 <u>Hinweis auf die mögliche Unwirksamkeit des B-Plans bei Nichtbeachtung der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung</u></p> <p>Werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung gemäß Fachgutachten Fauna nicht berücksichtigt, kann dies</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung werden berücksichtigt.</u></p> <p>Da B-Plan östlich der Wohngrundstücke im Teilgebiet WA9 keinen Weg festsetzt und erforderliche Maßnahmen für den Otterschutz einvernehmlich mit der UNB abgestimmt werden</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>zu einer Unwirksamkeit des B-Plans führen. Die artenschutzrechtlichen Regelungen nach Bundesnaturschutzgesetz bzw. die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zu den geplanten Vorhaben sind einer Abwägung im Rahmen eines Bauabwägungsverfahrens nicht zugänglich. Stehen B-Plan Festsetzungen den artenschutzrechtlichen Verboten entgegen und es stellt sich heraus, dass der Vollzug des B-Plans daran scheitern wird und Baugenehmigungen auf Zulassungsebene aus diesem Grund nicht erteilt werden dürften, ist der B-Plan nicht vollzugsfähig. Nach der Rechtsprechung ist ein vollzugsunfähiger B-Plan unwirksam.</p>	<p>(siehe oben), werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung beachtet. Somit kann der B-Plan rechtskräftig werden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	
<p><b>Nr. 8 BUND Schleswig-Holstein (Schreiben vom 29.01.2016)</b></p>		
<p>8.1 <u>Fehlende fachliche und rechtliche Beschlussfähigkeit des B-Plans und der dazugehörigen FNP-Änderung aufgrund der Lage im LSG „Wakenitz und Falkenhusen“</u></p> <p>Der B-Plan und die dazu nötige Änderung des F-Plans sind fachlich und rechtlich nicht beschlussfähig, da die von der Planung betroffenen Flächen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wakenitz und Falkenhusen“ in der geplanten Größenordnung aus fachlichen und rechtlichen Gründen nicht aus dem Biotopverbund der Wakenitz entlassen werden dürfen.</p> <p>Es wird Bezug genommen auf die ablehnenden Stellungnahmen des BUND im naturschutzrechtlichen Verfahren zur Entlassung der betroffenen Flächen aus dem LSG. Diese Stellungnahmen sind der Stellungnahme zur FNP-Änderung und zum B-Plan als Anlage beigelegt.</p> <p>Die Entlassung der Flächen aus dem LSG ist bisher aus der übergeordneten Planung und deren gültigen Vorgaben weder abgeleitet oder künftig ableitbar. Eine rechtsgültige Entscheidung im naturschutzrechtlichen Verfahren verbunden mit rechtl. Gehör für alle Naturschutzverbände bleibt abzuwarten.</p>	<p><u>für den B-Plan und die FNP-Änderung:</u> Die als <u>Bauflächen vorgesehenen Flächen sind vor den Beschlüssen über die Bauleitpläne aus dem LSG entlassen worden.</u></p> <p>Für die Neuabgrenzung des LSG in dem betreffenden Bereich ist eine Änderung der LSG-Verordnung durchgeführt worden. Der Bericht zur Änderung der Stadtverordnung für das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ ist dem Umweltausschuss und der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im Februar 2016 zur Kenntnis gegeben worden. Die zuständige untere Naturschutzbehörde beabsichtigt, noch im März die „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ bekannt zu machen, sodass die als Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen vor dem abschließenden Beschluss über die 119. FNP-Änderung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind.</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen des künftigen Uferparks am Waserturm und des Grünzuges entlang der Wakenitz verbleiben</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>dabei unverändert im LSG</p> <p>Die Entlassung aus dem LSG erfolgt gemäß § 15 LNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck als Untere Landesbehörde nach rein fachlichen Gesichtspunkten. Im Rahmen der Abwägung war dabei ganz wesentlich auch der dringende Bedarf nach Wohnbauflächen in der Hansestadt Lübeck zu berücksichtigen (siehe ausführliche Darlegungen in den Begründungen zu den Bauleitplänen).</p> <p>Die anerkannten Naturschutzverbände wurden im Rahmen des LSG-Änderungsverfahrens zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der UNB abgewogen.</p> <p>Die Mitwirkungsrechte der Verbände sind im § 63 BNatSchG definiert, den Verbänden ist z.B. zur Vorbereitung und Änderung von u.a. LSG-Verordnungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 63 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG).</p> <p>Rechtsbehelfe gegen die Aufstellung / Änderung von LSG-Verordnungen können gemäß § 64 BNatSchG nicht eingelegt werden.</p>	
<p>8.2 <u>Ablehnung der geplanten Bebauung im östlichen Teilbereich</u></p> <p>Eine Bebauung, die sich auf den als Innenbereich einzustufenden westlichen Teilbereich bezieht (WA1 bis WA5 gemäß B-Plan), kann mit den Zielen des Naturschutzes vereinbart werden. Dies ist unter Auflagen und bei ausreichendem Ausgleich auch für den südöstlichen Bereich an der Ratzeburger Allee (WA7) potentiell möglich mit entsprechender geringer Verkleinerung des LSG.</p> <p>Eine rechtmäßige Realisierung der geplanten Bebauung in den östlichen Teilgebieten WA9 und WA10 wird jedoch grundsätzlich ausgeschlossen und für das WA8 aufgrund der Bedeutung des Bereichs als Nahrungsraum für Fledermäuse abgelehnt.</p>	<p><u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: In Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Schaffung von Wohnbauflächen wird die bisherigen Wohnbauflächenabgrenzung beibehalten.</u></p> <p>Aufgrund des dringenden Bedarfs an Wohnungen in Lübeck wird an der Entscheidung festgehalten, die brachgefallenen Betriebsflächen des Wasserwerks bis an den 25 m breiten Uferstreifen der Wakenitz heran als Wohnbauflächen zu entwickeln. Die Bestandssituation im Geltungsbereich und die mit der Bebauung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft und auf geschützte Arten wurden im Rahmen der vorliegenden Fachgutachten zur Planung umfänglich ermittelt und bewertet. Die mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft können durch im B-Plan 02.13.00 festgelegten Maßnahmen tw. vermieden und</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>gemindert sowie ansonsten im erforderlichen Umfang kompensiert werden, so dass eine Bebauung im geplanten Umfang möglich ist.</p> <p>Gemäß Fachgutachten Fauna mit artenschutzrechtlicher Prüfung zum B-Plan 02.13.00 haben die Flächen im geplanten Teilgebiet WA8 keine hervorgehobene Bedeutung als Nahrungsraum für Fledermäuse, sodass deren Verlust keine essentielle Beeinträchtigung darstellt. Die bedeutenden Nahrungsräume (Gehölzbestände und Randstrukturen im Umfeld des Wasserturmes) bleiben gemäß B-Plan Festsetzungen erhalten.</p>	
<p>8.3 <u>Fehlende sachgerechte Abwägung und rechtskonforme Darlegung der Funktion des überplanten Uferabschnitts für den landesweiten Biotopverbund und den Arten- und Naturschutz</u></p> <p>Der überplante, einzig verbliebene naturnahe Bereich der „Stadtwakenitz“ gehört gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) integral zum Biotopverbund auf Landesebene. Durch die Umwidmung der betroffenen LSG-Flächen vom Außenbereich zum Innenbereich geht hier der landesweit begründete Vorrang für den Arten- und Naturschutz verloren. Die verbleibenden geschützten Biotope im Geltungsbereich reichen nicht aus zum Ausgleich dieses Verlustes, zumal sie durch die zukünftige öffentliche Zugänglichkeit zunehmend gestört sein werden und nicht mehr über die bisherige Raumtiefe verfügen. Dadurch gehen nicht nur seltene (Indikator)Arten, sondern darüber hinaus auch weitere charakteristische Biozönosen verloren.</p> <p>Diese besondere Funktion des Uferabschnitts wird in der Unterlage weder hinreichend erkannt und sachgerecht abgewogen, noch rechtskonform dargelegt. Die Begründung der FNP-Änderung beschränkt sich weitgehend auf Beschreibung.</p>	<p><u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Ein Vorrang für den landesweiten Biotopverbund ist im Bereich des Plangeltungsbereiches nicht gegeben; die Abwägung ist sachgerecht.</u></p> <p>In der Karte des geltenden Landesentwicklungsplans 2010 ist die „Stadtwakenitz“ und der überplante Bereich am Wakenitzufer nicht als Biotopverbundachse – Landesebene dargestellt. Die genannte landesweite Vorrangachse für den Arten- und Naturschutz an der Wakenitz erstreckt sich im Abschnitt zwischen Ratzeburger See bis zur Kleingartenanlage „Hohewarte“ im Lübecker Stadtgebiet. Sie erfasst jedoch nicht die „Stadtwakenitz“. Demnach besteht hier kein landesweit begründeter Vorrang für den landesweiten Biotopverbund.</p> <p>Die Bedeutung der teilweise naturnah geprägten und für die Wohnbebauung überplanten ehemaligen Wasserwerksflächen für den örtlichen Biotopverbund, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in der Hansestadt Lübeck wurde im Rahmen der Umweltprüfung auf fachgutachterlicher Grundlage (u.a. Fachgutachten Fauna, Fachbeitrag Biotoptypen, Baumkataster, Baugrunduntersuchung, Orientierende (Boden-)Untersuchung, Bericht zur Ausgliederung der Flächen aus dem LSG) sowie nach Auswertung vorliegender Informationen aus der Landschaftsplanung der Hansestadt Lübeck hinreichend dargelegt und in die Abwägung über eine Entwicklung dieses</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Standortes für Wohnbauflächen entsprechend eingestellt.</p> <p>In Abwägung mit der Bedeutung des Plangebietes Wasserkunst für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck und der Möglichkeit, in innenstadtnaher Lage insgesamt bis zu 240 Wohneinheiten durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu errichten, werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft als vertretbar erachtet.</p>	
<p>8.4 <u>Widerspruch zwischen der Baugebietsentwicklung an diesem Standort und den Grundsätzen der Bauleitplanung nach BauGB mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach §§ 1 und 1a BauGB</u></p> <p>Es werden Außenbereichsflächen überplant. Die Geländemodellierung, die Überbauung der Hangkante und die Anlage von Tiefgaragen sind kein schonender Umgang mit dem Boden, bei der gegebenen Lage und sehr guten ÖPNV-Anbindung werden im Hinblick auf den Klimaschutz Möglichkeiten zur Kfz-Beschränkung vertan, durch die Wiedernutzung der ehemaligen Wasserwerksbetriebsflächen werden zwischenzeitlich entstandene Biotopflächen zerstört. Die Neuversiegelung wirkt sich anders aus als die vorhandenen, oft überwachsenen Versiegelungsflächen des ehemaligen Betriebsgeländes.</p>	<p><u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebiets auf teilweise mit baulichen Anlagen versehenen Flächen entspricht den Zielen des Umweltschutzes.</u></p> <p>Die Wiedernutzbarmachung der teilweise bebauten, innenstadtnahen und in Wohngebiete integrierten ehemaligen Wasserwerksflächen für die Wohngebietsentwicklung reduziert grundsätzlich die zusätzliche Inanspruchnahme von unbebauten Flächen. Durch die Überbauung von teilweise versiegelten oder anthropogen überformten Böden wird die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt. Kfz-Verkehre werden im Vergleich zu Wohngebietsausweisungen auf freien Flächen am Stadtrand grundsätzlich vermindert und somit CO<sub>2</sub>-Emissionen im Sinne des Klimaschutzes grundsätzlich gering gehalten.</p>	klarstellen
<p>8.5 <u>Unzureichende Berücksichtigung von Alternativstandorten, Alternativlösungen und Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Auswirkungen</u></p> <p>Es wird verschwiegen bzw. ist nicht ersichtlich, ob die Bebauungspläne nicht geringer hätten ausfallen oder an anderen Standorten der Innenstadt hätten durchgeführt werden können, so z.B. auf den im Stadtentwicklungskonzept „Lübeck 2030“ in der Kategorie 1 aufgeführten Alternativstandorten für Wohngebietsentwicklungen, zu denen der BUND zustimmend Stellung</p>	<p><u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Der Standort Wasserkunst ist einer unter mehreren untersuchten und ausgewählten Standorte. Aufgrund des dringenden Bedarfs sollen sämtliche im Wohnungsmarktbericht 2015 aufgezeigten Wohnbauflächenpotenziale mittelfristig entwickelt werden.</u></p> <p>Wie bereits oben ausgeführt, erfolgt durch die Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Wasserwerksbetriebsflächen bereits eine grundsätzlich Minimierung von Auswirkungen auf die Schutzgüter des BNatSchG.</p>	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>genommen hat:</p> <p>W3 „Johannes-Keppler-Schule“, W5 „Falkenstraße“, W7 „Güterbahnhof“, W8 „Pinassengrundstück“, W10 „Medenbreite“, W12 „Schlachthof“, W13 „Triftstraße“, jeweils mit mehreren Hektar Fläche.</p> <p>Weiterhin werden die Auswirkungen zumindest auf Tiere, Pflanzen, Boden sowie Landschaft und biologische Vielfalt nicht genug im Sinne des BNatSchG berücksichtigt: Möglichkeiten von Alternativlösungen, Vermeidung sowie erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes werden ausgeblendet oder verkürzt. Es fehlen durchgreifende Konsequenzen zugunsten der Natur.</p>	<p>Ein Verzicht auf den Standort als Wohnbaufläche oder eine Reduzierung des Bebauungsumfangs als Alternativlösung kommt in der Abwägung mit dem bestehenden dringenden Bedarf an Wohnungen in Lübeck nicht in Betracht.</p> <p>Die im Plangebiet Wasserkunst nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von rd. 220 bis 240 Wohneinheiten, von denen rd. 185 WE und damit ein Großteil auf den Geschosswohnungsbau und rd. 35 bis 55 WE auf das Einfamilienhaussegment entfallen, tragen wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2020 bei. Dementsprechend waren die am Standort Wasserkunst vorgesehenen Wohneinheiten bereits im Wohnungsmarktkonzept 2013 zur Bedarfsdeckung berücksichtigt. Ihre Nichtdarstellung im Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung 2013“ (in der im März 2015 durch die Bürgerschaft beschlossenen Fassung) liegt allein darin begründet, dass hier – wie im Wohnungsmarktkonzept 2013 – aufgrund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens von einer baldigen Realisierung ausgegangen wurde. Im aktualisierten Wohnungsmarktbericht 2015, in dem alle Potenzialflächen der Wohnbauflächenentwicklung einschließlich der Flächen mit bereits bestehendem Baurecht und bereits laufenden Bauleitplanverfahren zusammengestellt sind, wird der Standort Wasserkunst als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche mit bis zu 250 Wohneinheiten berücksichtigt.</p> <p>Bei der Bewertung des Beitrags zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs kann dem Vorhaben am Standort Wasserkunst nicht entgegengehalten werden, hier würden überwiegend hochwertige Wohnungen im höherpreisigen Marktsegment entstehen. Wie die aktuelle Nachfrage nach genau solchen Wohnungen am Standort Wasserkunst wie auch an Standorten mit vergleichbaren Wohnungsangeboten (z.B. am Falkendamm) zeigt, besteht auch in diesem Marktsegment ein hoher Nachfragedruck. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch den Umzug der künftigen Bewohner des Plangebietes</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Wasserkunst Wohnungen in anderen Segmenten des Wohnungsmarktes freigezogen und hierdurch Umzugsketten ausgelöst werden.</p> <p>Im Rahmen der Abwägungsentscheidung für und wider einer Wohnbauflächenentwicklung auf dem ehemaligen Wasserkunstflächen an der Wakenitz ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass es sich bei der Entwicklung dieser Flächen für den Wohnungsbau um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, die der Entwicklung von Wohnbauflächen durch Außenentwicklung am Siedlungsrand unter Berücksichtigung landesplanerischer Ziele wie auch von Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes vorzuziehen ist. Dabei kann auch nicht vorgebracht werden, es stünden genügend andere innenstadtnahe für die Erschließung von Wohnbauflächen durch Innenentwicklung zur Verfügung, da sämtliche im Wohnbauflächenbericht 2015 aufgezeigten innenstadtnahen Potenzialflächen für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, wobei andere Standorte eine deutlich längere Planungs- und Entwicklungszeit erfordern, während die Bauleitplanverfahren für das Gelände an der Wasserkunst unmittelbar vor dem Abschluss stehen.</p> <p>In Abwägung mit der Bedeutung des Plangebietes Wasserkunst für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck und der Möglichkeit, in innenstadtnaher Lage insgesamt bis zu 240 Wohneinheiten durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu errichten, werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft für vertretbar erachtet.</p> <p>Unter dieser Prämisse wurden die nach Bundesnaturschutzgesetz geforderten Möglichkeiten zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter in Abwägung mit den Anforderungen zur Realisierung der geplanten Wohneinheiten geprüft und soweit wie möglich umgesetzt. Dies ist in den Begründungen und den Umweltberichten dargelegt.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>8.6 <u>Fehlende Beachtung landschaftsplanerischer Vorgaben und falsche Darstellung von Aussagen des Landesentwicklungsplans (LEP)</u></p> <p>Den Darstellungen im Landschaftsplan und in den übergeordneten Plänen auf Landesebene wird nicht entsprochen.</p> <p>Außerdem ist die Aussage zum Ziel der Landesplanung falsch, dass das Plangebiet zum „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ gehört, da dieser nur die Altstadtinsel umfasst. Allerdings ist die geplante massive Wohnbebauung dem Ziel „Tourismus und Erholung“ eher abträglich, zu dem Zweck bedarf es auch keiner Entlassung aus dem LSG.</p>	<p><i>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Darstellungen und Vorgaben des Landschaftsplans Lübeck sind in den Begründungen der Bauleitpläne enthalten und wurden bei der Planung soweit wie möglich berücksichtigt. Aus den Darstellungen des hier geltenden Landschaftsrahmenplans für den Planungsraum II und des landesweiten Landschaftsprogramms ergeben sich keine zu berücksichtigenden Vorgaben für die Planung.</i></p> <p>Der in der Karte des Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 für das Stadtgebiet Lübeck dargestellte „Schwerpunktraum für Tourismus und Erholung“ erstreckt sich über den erweiterten Innenstadtbereich zwischen Hauptbahnhof im Westen und St.-Jürgen-Ring bzw. Heiligen-Geist-Kamp im Osten und erfasst somit auch den Geltungsbereich dieser Planung. Gemäß LEP Erläuterungsbericht sind solche Schwerpunkträume besonders geeignet für eine marktgerechte Entwicklung des Tourismus sowie zur Umsetzung der tourismuspolitischen Zielsetzungen entsprechend der Tourismusstrategie des Landes Schleswig-Holstein. Hier sollen Maßnahmen zum gewerblichen Tourismus im Vordergrund stehen. Da der Geltungsbereich sich aufgrund der in Wohngebiete integrierten Lage besonders als Wohnstandort eignet, wird die landschaftsplanerische Zielsetzung zugunsten des dringlichen Wohnungsbedarfs untergeordnet.</p>	<p>bereits berücksichtigt bzw. klarstellen</p>
<p>8.7 <u>Erhebliche Beeinträchtigung des kulturhistorischen Landschaftsbildes mit dem denkmalgeschützten Wasserturm</u></p> <p>Landschaftsschutzgebiete sollen unter anderem auch „Vielfalt, Eigenart und Schönheit oder der besonderen kulturhistorischen Landschaft“ dienen. Dazu gehört hier auch der als Einzelbauwerk denkmalgeschützte Wasserturm, der ein architektonisch charakteristisches Zeugnis industrieller Bauweise, für die örtliche Situation markant und als öffentlicher Profanbau mit Charakter von hoher städtebaulicher Bedeutung ist. Mit der geplanten dichten hohen Bebauung wird die örtliche Situation erheblich verändert und beeinträchtigt. Das mit der Natur verbundene, historische Ensemble bleibt nicht mehr eigenstän-</p>	<p><i>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Planung schafft ein neues, sich in die Umgebung einfügendes Stadtbild.</i></p> <p>Auf die Grundsatzentscheidung zur Entlassung der überplanten Flächen des bisherigen Wasserwerksgeländes aus dem Landschaftsschutzgebiet zugunsten des dringenden Bedarfs an Wohnbauflächen wurde bereits in den vorangehenden Ausführungen eingegangen. In Abwägung dieses Bedarfs mit den Belangen und Zielen des Landschaftsschutzes sowie des Denkmalschutzes wurde der Wohngebietsentwicklung der Vorrang eingeräumt und damit auch der grundlegenden Veränderung des Geländes westlich und südlich des Wasserturms.</p> <p>Im Hinblick auf die mit der geplanten Bebauung verbundenen</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>dig, sondern wird halbseitig umbaut, der ungehinderte Blick darauf stadtsseitig verstellt.</p>	<p>Veränderungen des Landschafts- bzw. Ortsbildes wird darauf hingewiesen, dass der stadtsseitige Blick von Westen und Süden auf den Wasserturm und das historische Wasserwerkensemble schon lange durch randliche Gehölzbestände (vorwiegend Fichten und Douglasien) sowie Gebäude sehr eingeschränkt und verstellt ist, so dass ein ungehinderter Blick auf das historische Ensemble von Stadtseite schon lange nicht mehr möglich ist.</p> <p>Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes wurden auf der B-Plan Ebene im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und ein entsprechender Ausgleich festgelegt. Darüber hinaus wird der Wasserturm mit der umgebenden Grünfläche durch die Öffnung des bisher abgeschlossenen Werksgeländes für die Allgemeinheit nun erlebbar gemacht, weiterhin bleibt die bisher gar nicht von außen wahrnehmbare denkmalgeschützte Aktivkohlefilterhalle erhalten.</p>	
<p>8.8 <u>Mängel in der Begründung zur Aufhebung des LSG; in der Folge Defizite bei der Abwägung zur FNP-Änderung</u></p> <p>Die Begründung zur Aufhebung des LSG im Bereich des Wasserwerks weist gravierende Mängel auf, die auf Defizite bei der Änderung des FNP durchschlagen.</p> <p>Bei der Beurteilung der Auswirkungen durch die Entlassung der Flächen aus dem LSG auf die Ziele, die für die Wakenitz im Teillandschaftsplan „Wakenitz“ gesetzt wurden, fehlt das dem Vorhaben diametral entgegenstehende Ziel „Erhöhung des Stellenwerts von Natur- und Artenschutz durch die Ausweisung naturnaher Landschaftsbereiche als Lebensbereiche für seltene und gefährdete Pflanzen und Tierlebensräume mit überregionaler Bedeutung“.</p> <p>Es wird verkannt, dass die zentralen Flächen im Geltungsbereich den verschiedenen Arten durch ihre Strukturvielfalt jeweils in unterschiedlicher Form als unersetzliche Teillebens-</p>	<p><u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Der Konflikt zwischen Wohnbauflächenentwicklung und Natur-/Landschaftsschutz wurde sachgerecht abgewogen.</u></p> <p>Es wird auf die „Begründung zur Aufhebung von Flächen aus dem LSG“ Bezug genommen, die zum naturschutzrechtlichen Verfahren für die Entlassung der als Wohnbauflächen vorgesehenen Teilbereiche des Wasserwerks aus dem LSG erstellt worden war.</p> <p>Darin wird dargelegt, dass sich die vom BUND angeführte Zielsetzung aus dem Teillandschaftsplan „Wakenitz“ von 1992 vor allem auf den südlichen, mehr naturnah geprägten Teil der Wakenitzniederung bezog, in dem die Voraussetzungen zur Ausweisung naturnaher Landschaftsbereiche als Lebensbereiche für seltene und gefährdete Pflanzen und Tierlebensräume für überregionale Bedeutung vorlagen und der in den übergeordneten Planungsebenen auch als landesweite Biotopverbundachse mit Vorrang für den Naturschutz dargestellt ist.</p>	<p>klarstellen</p> <p>Abwägung erfolgte im Rahmen der LSG-Änderung</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>räume dienen, so insbesondere der Altbaumbestand mit Bedeutung für den Artenschutz, der praktisch vollständig abgeholzt werden soll, und das Landschaftsbild sowie die zentralen Flächen als unverzichtbares Jagdhabitat für seltene Fledermausarten und als geschützte Lebensstätte für zahlreiche (u.a. Vogel-)Arten, für die in der Nähe andere Reviere nicht zur Verfügung stehen.</p> <p>Wenn der Bereich Naturschutz alle zu berücksichtigenden Belange eingehend geprüft und abgewogen hat, dann fehlen in den vorliegenden Unterlagen jedenfalls die notwendige Darstellung der Bewertungskriterien und ein detaillierter nachvollziehbarer Abwägungsvorgang. Die oben benannten, der Planung entgegengesetzten Aspekte sind nicht behandelt, obwohl sie mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Begründungen zur Änderung dieser Pläne bzw. des Gebietes einzustellen sind. In Hauptverbundachsen im Außenbereich ist den Naturbelangen jedenfalls der Vorrang einzuräumen. Es bedarf einer Argumentation von besonderem Gewicht, den Vorrang zu überwinden.</p>	<p>Entsprechend wurde dieser Teil des LSG im Jahr 1999 als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Weiter wird dort ausgeführt, dass die LSG-Flächen im Bereich der nördlichen Stadtwakenitz, in dem sich auch die Wasserwerksflächen und damit die Geltungsbereiche der 119. FNP-Änderung und des B-Plans 02.13.00 befinden, keine derartigen überregional bedeutsamen naturnahen Lebensbereiche für seltene und gefährdete Pflanzen und Tierlebensräume aufweisen. Insofern konnte die vom BUND angeführte Zielsetzung aus dem Teillandschaftsplan „Wakenitz“ bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das LSG, die durch die Entlassung der Wasserwerksflächen zu erwarten sind, vernachlässigt werden.</p> <p>Zwar haben die überplanten Flächen im zentralen Geltungsbereich ihren Wert als Nahrungshabitat für geschützte Fledermaus- und Lebensstätte für geschützte Vogelarten, sie sind aber nicht Bestandteil einer Biotopverbundachse mit landesweiter oder regionaler Bedeutung (siehe 88.3 und 8.6) und auch nicht per se von so hoher Bedeutung für die Ziele des Natur- und Artenschutzes, dass ihrer Erhaltung in der Abwägung mit dem dringenden Bedarf an Wohnungen, der in der Hansestadt Lübeck besteht (s.o.), der Vorrang einzuräumen war.</p> <p>Die mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft wurden fachgutachterlich ermittelt und bewertet. Im B-Plan 02.13.00 wurden so weit wie möglich Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt und für die verbleibenden Beeinträchtigungen die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen vorgesehen, sodass eine Bebauung im geplanten Umfang für vertretbar erachtet wird.</p>	
<p>8.9 <u>Entlassung von wertvollen Landschaftsschutzgebieten nur für den privilegierten Privatnutzen</u></p> <p>Eine wesentliche Funktion des Landschaftsschutzes ist gerade die Verhinderung der Überbauung von schutzwürdigen Landschaftsteilen. Die im LSG liegenden, für Wohnbebauung über-</p>	<p><u>für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Entwicklung von Bauflächen für Wohnungsbau in allen Marktsegmenten trägt insgesamt zur Deckung des Wohnungsbedarfs bei. Das öffentliche Interesse hieran ist nicht mit privilegierten Privatinter-</u></p>	<p>klarstellen Abwägung erfolgte im Rahmen der LSG-Änderung</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>planten Flächen haben aufgrund des parkartigen Charakters mit großem Baumbestand und der Nähe zur Wakenitz nicht nur Bedeutung als Lebensraum für eine artenreiche und strenggeschützte Tierwelt, sondern erfüllen als Bestandteil der in die Stadt führenden Grün- und Frischluftachse „Wakenitztal“ auch ökologische Verbundfunktionen. Daher ist die langjährige Unterschutzstellung im LSG mit dem damit verbundenen Schutz vor Überbauung weiter voll begründet.</p> <p>In diesen Schutzgebietsflächen ist nun vor allem „Villenwohnen an der Wakenitz“ vorgesehen. In der Abwägung steht dem langjährigen Gebietsschutz also nicht dringlicher sozialer Wohnungsbau gegenüber, sondern privilegierter Privatnutzen.</p>	<p><u>sen gleichzusetzen.</u></p> <p>Die Wakenitz hat als Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion besondere Ausgleichsfunktionen für Siedlungsgebiete. Der Geltungsbereich als direkt angrenzende, baumbestandene Grünfläche hat zwar ebenfalls klimatische Ausgleichsfunktion, allerdings mit wesentlich kleinerem Wirkungsbereich. Gemäß aktuellen Ergebnissen des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck zum Themenbereich Stadtklimafunktionen liegt der Geltungsbereich allerdings nicht in einer Luftleitbahn. Seine Bedeutung für die Kaltluftlieferung in die angrenzenden Siedlungsflächen ist mäßig.</p> <p>Die Bedeutung der teilweise naturnah geprägten und für die Wohnbebauung überplanten ehemaligen Wasserwerksflächen für den örtlichen Biotopverbund, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in der Hansestadt Lübeck wurde im Rahmen der Umweltprüfung auf fachgutachterlicher Grundlage (u.a. Fachgutachten Fauna, Fachbeitrag Biotoptypen, Baumkataster, Baugrunduntersuchung, Orientierende (Boden)-Untersuchung, Bericht zur Ausgliederung der Flächen aus dem LSG) sowie nach Auswertung vorliegender Informationen aus der Landschaftsplanung der Hansestadt Lübeck hinreichend dargelegt und in die Abwägung über eine Entwicklung dieses Standortes für Wohnbauflächen entsprechend eingestellt.</p> <p>In Abwägung mit der Bedeutung des Plangebietes Wasserkunst für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck (siehe ausführliche Darlegungen unter 8.5) und der Möglichkeit, in innenstadtnaher Lage insgesamt bis zu 240 Wohneinheiten durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu errichten, werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft vertretbar erachtet.</p> <p>Bei der Bewertung des Beitrags zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs kann dem Vorhaben am Standort Wasser-</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>kunst nicht entgegengehalten werden, hier würden überwiegend hochwertige Wohnungen im höherpreisigen Marktsegment entstehen. Wie die aktuelle Nachfrage nach genau solchen Wohnungen am Standort Wasserkunst wie auch an Standorten mit vergleichbaren Wohnungsangeboten (z.B. am Falkendamm) zeigt, besteht auch in diesem Marktsegment ein hoher Nachfragedruck. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch den Umzug der künftigen Bewohner des Plangebietes Wasserkunst Wohnungen in anderen Segmenten des Wohnungsmarktes freigezogen und hierdurch Umzugsketten ausgelöst werden.</p>	
<p>8.10 <u>Ungerechtfertigter Verlust von mehr als 300 Bäumen ohne angemessenen Ausgleich.</u></p> <p>Der Verlust von mehr als 300 Bäumen ist nicht ausreichend begründet und damit nicht gerechtfertigt, insbesondere nicht bei denjenigen, die als Teil von geschützten Biotopen im LSG verbleiben sollen.</p> <p>Die geplante Anpflanzung von jungen Bäumen im Wohngebiet kann den Baumverlust nicht ansatzweise ausgleichen, da ja künftig das bisherige Biotop und seine Wechselwirkungen zwischen Fauna und Flora fehlen werden. Außerdem fehlt ein eigener Ausgleich für die Entlassung aus dem LSG. Wald und Gehölze in Schutzgebieten haben mehr Wert als Einzelbäume im Innenbereich. Daher ist ein Ausgleich nach Baumschutzsatz allein nicht ausreichend bemessen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Der nicht zu vermeidende Verlust von Bäumen wird angemessen kompensiert.</u></p> <p>Die Sachzwänge und Abwägungsprozesse im Zuge der Entwurfsplanung, durch die letztendlich der Verlust eines großen Anteils erhaltenswerter Bäume im Bereich der geplanten Wohngebiete nicht vermieden werden kann, werden in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt und erläutert. Im Westen ist ein Großteil der Bäume durch die Entscheidung für eine verkehrslärmabschirmende Gebäudeanordnung mit beruhigtem Innenhof betroffen. Im Osten führen die notwendige Geländeangleichung zur Umsetzung der baulichen Konzeption, der erforderliche großflächige Austausch von tlw. verunreinigtem Boden in den Filterbecken, die Entscheidung zur Errichtung von Tiefgaragen für ein weitgehend verkehrsfreies Wohnviertel und Zwangspunkte bei der Anbindung der Tiefgaragenzufahrten an die Erschließungsstraßen dazu, dass wertvolle Bäume nicht erhalten werden können.</p> <p>In Abwägung mit der Bedeutung des Plangebietes Wasserkunst für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck und der Möglichkeit, in innenstadtnaher Lage insgesamt bis zu 240 Wohneinheiten durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu errichten, wird die Fällung von insgesamt 315 Bäumen im westlichen und südlichen Teilbereich des</p>	<p>klarstellen und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Plangebietes Wasserkunst für vertretbar erachtet.</p> <p>Der Ausgleichsbedarf für die zu fällenden Bäume wurde gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck ermittelt. Diese gilt für das gesamte Stadtgebiet, unabhängig von Innenbereich oder Außenbereich, bei den Vorgaben zur Errechnung des Ausgleichsbedarfs werden keine Bezüge zum Biotopwert des Standortes des betroffenen Baumes gefordert.</p> <p>Weder in der Baumschutzsatzung noch im Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 9. Dezember 2013, der ansonsten für die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung bei Bebauungsplänen anzuwenden ist und der auch hier Grundlage für die sonstige Eingriffs-/Ausgleichsermittlung war, wird ein erhöhter Ausgleichsbedarf für betroffene Bäume oder Flächen in einem Schutzgebiet gefordert.</p> <p>Insofern wurde Ausgleich nach den hier heranzuziehenden Vorgaben für die Hansestadt Lübeck und das Land Schleswig-Holstein ermittelt und insofern ausreichend bemessen.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p>8.11 <u>Besondere Kritik an der geplanten Überbauung der ökologisch und geomorphologisch besonders bedeutenden Hangflächen zur Wakenitz</u></p> <p>Die neue Grenzziehung löst die ökologisch und geomorphologisch besonders bedeutenden Hangflächen zur Wakenitz zu großen Teilen aus dem LSG heraus. Durch die Nutzung der Hangkanten für die Wohnbebauung wird ein Geschoss als Souterrain zugelassen und die Umwandlung von Hangflächen als Teil der Hausgärten im Schutzstreifen zur Wakenitz ermöglicht.</p>	<p><i>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Hangkante wird nicht als schutzbedürftig eingeschätzt; die Einbeziehung in die Bauflächendarstellung bzw. –festsetzung bleibt unverändert.</i></p> <p>Die im Bereich der geplanten Wohnbebauung liegenden Hangflächen zur Wakenitz entsprechen nicht der ursprünglichen Geomorphologie an dieser Stelle. Der heutige Geländeverlauf der Wasserwerksflächen zur Wakenitz hin ist weitgehend das Ergebnis von Anschüttungen und Überformungen im Rahmen der langjährigen Betriebstätigkeiten und Erweiterungen auf dem Gelände. Die Herauslösung der zur Wakenitz gelegenen Flächen auf der Hangkante aus dem Landschaftsschutzgebiet</p>	<p>klarstellen und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>betrifft daher keinen ursprünglichen Wakenitzhang mit besonderer geomorphologischer Bedeutung.</p> <p>Insofern ist eine Ausnutzung der Hangkante, die am Ostrand des bisherigen befestigten Lagerplatzes bzw. der ehemaligen Filterbecken verläuft, für eine gestaffelte (zum Ufer hin niedrigere) Bebauung vertretbar.</p>	
<p>8.12 <u>Keine dauerhafte Absicherung für den Ausschluss von baulichen Anlagen in den Villengärten im Schutzstreifen an der Wakenitz</u></p> <p>Da der Schutzstreifen nur im Außenbereich gilt und die Gartenflächen der Villenbebauung mit der B-Plan Aufstellung zum Innenbereich umgewidmet wird, ist nicht dauerhaft abzuschließen, dass in den Gärten auch „bauliche Anlagen“ errichtet werden. Ohne sorgsame Abwägung der damit ermöglichten Folgen wird der Schaffung attraktiver Baugrundstücke zugunsten weniger Privatinteressenten der Vorrang eingeräumt gegenüber den Interessen der Allgemeinheit am Schutz wertvoller Landschaftsteile.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen in Verbindung mit dem Ausschluss von Nebenanlagen im 50-m-Abstand zum Ufer entspricht der Uferschutzregelung nach BNatSchG.</u></p> <p>Die Baufenster für die östliche Baureihe zur Wakenitz hin (Teilgebiete WA 9 und WA10) reichen bis auf maximal 50 m an das Wakenitzufer heran, diese Entfernung entspricht dem gemäß § 61 BNatSchG für den Außenbereich geltenden Schutzstreifen an Gewässern, so dass Hauptgebäude nur außerhalb dieses Schutzstreifens errichtet werden dürfen. Im B-Plan wird zudem festgesetzt, dass in den Gartenflächen innerhalb des 50 m Uferstreifens die Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen, Stellplätzen, Sitzplätzen sowie sonstigen baulichen Anlagen ausgeschlossen ist. Einzige Ausnahmen bilden Terrassen, die direkt an die Hauptgebäude anbinden, untergeordnete Gartenwege sowie Grenzmauern oder Abzäunungen der Baugrundstücke bis maximal 1,50 m Höhe. Hiermit wird eine legale Errichtung solcher Anlagen innerhalb des 50 m Uferstreifens ausgeschlossen.</p> <p>Die geplanten Gärten befinden sich heute in einem mesophilen Grünland mit einigen Baumgruppen, der ökologische Wert ist als „mittel“ einzustufen. Wertvolle Bäume sind gemäß B-Plan-Festsetzungen zu erhalten.</p> <p>Aus den obigen Ausführungen wird deutlich, dass die zukünftigen Gärten sehr von Grün geprägt sein werden und die Zielsetzung des Gewässerstreifens gewahrt bleibt.</p>	<p>klarstellen / bereits hinreichend berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Die oben aufgeführten Nutzungsbeschränkungen dienen dem öffentlichen Interesse der Wohnraumschaffung unter besonderer Berücksichtigung der Lage im 50-m-Schutzstreifen. Eine Bevorzugung von Privatinteressen ist nicht erkennbar.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: Die Darstellung von Bauflächen nahe zum Wakenitzufer kann aus den vorgenannte Gründen beibehalten werden.</i></p>	
<p>8.13 <u>Wahrscheinliche Vergrämung und dauerhafte Vertreibung des Fischotters durch die geplante Wohn- und Naherholungsnutzung in Ufernähe</u></p> <p>Die Lebensraumqualität in den ufernahen Bereichen für den Fischotter, die sich durch langjährige und weiträumige Abgeschottetheit entwickelt hat und der nun nachweislich und auch nachvollziehbar dort einen Ruheraum angenommen hat, wird durch die Gartennutzung und Nutzbarmachung des Uferstreifens für die Naherholung verlorengehen. Schon werden dazu führen, dass der verbleibende Schutzstreifen nicht die erforderliche Qualität einer Ruhezone behalten und der Otter sehr wahrscheinlich vergrämt wird.</p> <p>Ein Weg würde weitere erhebliche Störungen bedeuten. Die geplanten Maßnahmen (niedriger Zaun mit vorgelagerter Bepflanzung) erfüllen in keiner Weise die erforderlichen Schutzanforderungen und können dem Nutzungsdruck dauerhaft nicht standhalten. Die Satzung enthält keine verbindlichen Aussagen dazu, wie der Zaun auf Dauer gegen Versuche, ans Wakenitzufer zu gelangen, überwacht und gesichert werden soll.</p>	<p><i>für den B-Plan: Der Lebensraum des Fischotters bleibt erhalten; eine Vergrämung ist nicht zu erwarten.</i></p> <p>Durch die geplanten und im B-Plan festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen für den Lebensraumbereich des Fischotters östlich der geplanten Villengärten und durch die geplante Abschottung dieses Bereichs durch eine Mauer bzw. einen für Hunde nicht überwindbaren hinterpflanzten Zaun bleibt die Qualität als Ruhezone für den Fischotter aufrecht erhalten.</p> <p>Die Detailplanung für diese Maßnahmen wird noch vor Satzungsbeschluss über den B-Plan in Abstimmung mit der UNB erstellt, ebenso wie ein Pflegekonzept für den Bereich und das Programm für das geplante Monitoring zur Wirksamkeit der Maßnahmen, zu dessen Umfang auch die Kontrolle auf Funktionalität des Zaunes gehört. Die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen, des Pflegekonzeptes und des Monitorings wird in die mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Verträge zum B-Plan 02.13.00 übernommen. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, dass der verbleibende Schutzstreifen die erforderliche Qualität einer Ruhezone für den Fischotter behalten wird.</p> <p>Der zwischen der festgesetzten „naturbelassenen Grünfläche“ und den Wohngrundstücken verlaufende 5 m breite Grünflächenstreifen dient als Pufferzone zwischen beiden Bereichen und für Kontrollen im Rahmen des Monitorings und im Hinblick auf Versuche, sich Zutritt zum Wakenitzufer zu verschaffen.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>8.14 <u>Schwer kalkulierbare Risiken und Auswirkungen auf den Otterlebensraum durch die geplante Ableitung von Niederschlagswasser in die Wakenitz</u></p> <p>Die direkte Ableitung von Niederschlagswasser aus den östlichen Teilbereichen und von der Planstraße C durch den Otterlebensraum in die Wakenitz ist mit schwer kalkulierbaren Risiken verbunden und nicht angemessen. Dass die in dieser Planung zur Versickerung anzulegenden flachen Senken für die Aufwertung des Otterlebensraum geeignet sein sollen, wird bestritten, denn verschmutztes Regenwasser von einer Straße kann den geruchsempfindlichen und hohe Ansprüchen an die Wasserqualität stellenden Otter aus dem Lebensraum vergrämen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Regenwasser wird nicht in den Ruheraum des Fischotters geleitet.</u></p> <p>Durch die im Fischotter-Ruheraum geplante Entwässerungsleitung wird nur unbelastetes Niederschlagswasser von den westlich gelegenen Wohnbaugrundstücken (WA8, WA5) zur Wakenitz abgeleitet. Eine Versickerung des Wassers im Otterruheraum ist nicht geplant, das Wasser wird direkt in die Wakenitz abgeleitet. Die Verwendung des anfallenden Wasser für die zur Aufwertung des Otter-Ruheraums geplanten Senken wird nicht weiterverfolgt. Die Detailplanung für die Aufwertungsmaßnahmen im Otterruheraum und die erforderlichen Maßnahmen zur Durchleitung des Regenwassers werden miteinander abgestimmt unter der Maßgabe, dass durch die Durchleitung keine negativen Auswirkungen auf die Lebensraumqualität des Otter-Ruheraums entstehen.</p> <p>Das Straßenabwasser von der Planstraße C wird weiter südlich vom Wendeplatz aus außerhalb des Otter-Ruheraums in die Wakenitz abgeleitet. Dabei erfolgt eine Vorreinigung vor der Ableitung. Eine Verschlechterung des Wakenitzwassers ist nicht zu befürchten.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>klarstellen</p>
<p>8.15 <u>Unzureichendes Monitoring für den Fischotter-Lebensraum und Gefährdung des einzigen geeigneten Lebens- und Trittsteinbereichs an der Stadtwakenitz</u></p> <p>Das im Abstand von 3 Jahren vorgesehene „Monitoring“ bietet keinerlei Gewähr, da ein geändertes Verhalten wandernder Otter damit zu spät und ohne wirksame Mittel gegenüber den Ursachen festgestellt wird. Auf längere Sicht wird das Zusammenwirken aller Störfaktoren zum Verlust des einzigen geeigneten Lebens- und Trittsteinbereichs an der stadtnahen Wakenitz führen. Diese Gefährdung ist wegen ihrer landesweiten Bedeutung als Wanderkorridor naturschutzfachlich und – rechtlich nicht vertretbar.</p>	<p><u>für den B-Plan: Das Monitoring wird mit der UNB einvernehmlich festgelegt.</u></p> <p>Das Programm für das geplante Fischotter - Monitoring ist noch nicht festgelegt, die Anregung zur Häufigkeit der Begehungen und Erfassungen wird bei der detaillierten Festlegung und Abstimmung mit der UNB berücksichtigt werden. Unter Voraussetzung der vorgezogenen Umsetzung der geplanten Aufwertungsmaßnahmen und Verzicht auf einen öffentlichen Weg in diesem Bereich kann nach fachgutachterlicher Einschätzung die Funktion der Ruhezone für den Fischotter erhalten bleiben.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>tlw. berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>8.16 <u>Fehlende kritische und belastbare Wirkungsprognose für betroffene geschützte Fledermäuse</u></p> <p>In den aus Sicht des Artenschutzes entscheidenden Fragen fehlt es an einer kritischen und belastbaren Wirkungsprognose mit realistischer Einbeziehung langjähriger Erfahrung und genauer Kenntnis der Teillebensräume und Quartiere. So greift die Einschätzung der Betroffenheiten der Fledermäuse und die dafür vorgesehene Kompensation durch Spaltenkästen zu kurz, da der Verlust der Jagdhabitats als nicht essentiell bedeutsam eingestuft wird, obwohl der arten- und zahlreichen Fledermauskolonie die meisten und entscheidenden Jagdhabitats entzogen werden. Wenn außerdem noch die konkreten Wochenstuben oder Winterquartiere nicht bekannt sind, ist nicht nur der Verlust einzelner Individuen zu erwarten sondern wird indirekt gebilligt, dass die lokale Population einer seltenen Art insgesamt eingehen wird.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die vorliegende Wirkungsprognose ist ausreichend.</u></p> <p>Die Wirkungsprognose und Bemessung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ersatzmaßnahmen für die betroffene geschützte Fledermausfauna erfolgt auf Grundlage mehrerer Begehungen im Abstand von zwei Jahren, durchgeführt von einem anerkannten Fachgutachterbüro.</p> <p>Die ausgeführten Kartierungen wurden bezüglich des Untersuchungsumfanges vorher mit der UNB abgestimmt. Die Beurteilungen der Auswirkungen auf die Fledermäuse wurden von einem landesweit anerkannten Spezialisten vorgenommen.</p> <p>Maßgebend für die Einschätzung der Auswirkungen ist die Tatsache, dass im Plangebiet keine Wochenstuben, aber eine Vielzahl von Balzquartieren gefunden wurden. Außerdem wurden keine Winterquartiere angetroffen. Aufgrund der hohen Strukturvielfalt im Planungsgebiet ist von einer hohen Jagdhabitatnutzung auszugehen. Dieses wurde durch die Auswertung der Horchboxen belegt.</p> <p>Es verbleiben der Verlust von Balzrevieren und Jagdhabitats. Die entfallenden Balzreviere werden durch das Anbringen von Spaltenkästen im Plangebiet selbst und in der nahen Umgebung kompensiert. Dieses ist nach Auffassung der Fachgutachter und der zuständigen Behörden ausreichend.</p> <p>Der Verlust von Jagdhabitats ist kein Verbotstatbestand. Es ist davon auszugehen, dass der Bereich um den Wasserturm auch weiterhin als Jagdhabitat genutzt wird und die neu angelegten Grünanlagen zwischen den geplanten Gebäuden nach einiger Zeit ebenfalls wieder in einem geringen Maße zum Jagen genutzt werden. Zusätzlich bietet der angrenzende Wake-nitzbereich reichlich Jagdhabitats an.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>8.17 <u>Mängel bei der Handhabung der Ausgleichsregelung</u> Für das Landschaftsbild wurde multifunktionaler Ausgleich vorgesehen, dies ist aber nur anwendbar, wenn die Ausgleichsflächen in dieser Form überhaupt aufwertbar sind. Dies ist auf der vorgesehenen Ökokontofläche in Groß Steinrade nicht gegeben.</p> <p>Außerdem erscheint der Ausgleichsbedarf im WA8, WA9 und der Planstraße C nicht hoch genug, weil die Abschläge für vorhandene Vollversiegelung die tatsächlichen Zustände der oberen Bodenschicht nicht hinreichend berücksichtigen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Der Ausgleich wurde sachgerecht und ausreichend bemessen.</u></p> <p>Die für den Ausgleich herangezogenen Flächen im Ökokonto Groß Steinrade waren im Ursprungszustand Ackerfläche. Mit den als Ausgleich herangezogenen Maßnahmen auf den Flächen (Entwicklung von Extensivgrünland sowie Anlage von Feldgehölzen) ist neben der Aufwertung der der Bedeutung für den Naturhaushalt gleichzeitig auch eine landschaftsbildwirksame Aufwertung verbunden. Insofern ist hier eine Heranziehung der Flächen als multifunktionaler Ausgleich für das Landschaftsbild möglich.</p> <p>Die Teilgebiete WA8, WA9 und die Planstraße C liegen die großflächigen ehemaligen Filterbecken, die an der Sohle durchgängig mit Beton versiegelt sind und deren Randmauern bis an die Oberfläche ragen. Zwischen den Filterbecken verläuft zudem ein leicht überwachsener Fahrweg mit einer Befestigung aus Kopfsteinpflaster, am östlichen Rand der Filterbecken befindet sich ein großer vollversiegelter Lagerplatz. Diese Befestigungen wurden als vorhandene Teil- oder Vollversiegelungen in die Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für die Bodenversiegelung eingestellt. Für die auf den Filterbecken vorhandene Vegetation (mesophiles Grünland, Brachflächen mit Gehölzaufwuchs) wurde ein gesonderter Ausgleichsbedarf ermittelt. Insofern wurde in diesem Bereich auch der tatsächliche Zustand der oberen Bodenschicht in dem erforderlichen Umfang berücksichtigt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 9 AG 29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein (Schreiben vom 29.01.2016)</b></p>		
<p>9.1 <u>F-Plan-Änderung kann erst genehmigt werden, wenn Entlassung aus dem LSG rechtswirksam ist</u></p> <p>Die AG-29 wendet sich dagegen, dass behördenintern die Entlassung aus dem LSG als Parallelverfahren zur F-Planänderung vereinbart wurde. Gegen die Entlassung be-</p>	<p><u>für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die als Bauflächen vorgesehenen Flächen sind vor den Beschlüssen über die Bauleitpläne aus dem LSG entlassen worden.</u></p> <p>Für die Neuabgrenzung des LSG in dem betreffenden Bereich ist eine Änderung der LSG-Verordnung durchgeführt worden.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen und klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>stehen massive Bedenken, die bei der Unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck fristgerecht geltend gemacht wurden. Sie kann nicht rechtswirksam werden, ohne der AG-29 vollumfänglich Einlegung von Rechtsmitteln zu ermöglichen. Der entsprechende Erlass des Landes gibt aber vor, dass Genehmigungsfähigkeit erst gegeben ist, wenn die Entlassung überplanter Flächen rechtswirksam abgeschlossen ist.</p>	<p>Der Bericht zur Änderung der Stadtverordnung für das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ ist dem Umweltausschuss und der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im Februar 2016 zur Kenntnis gegeben worden. Die zuständige UNB beabsichtigt, noch im März die „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ bekannt zu machen, sodass die als Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen vor dem abschließenden Beschluss über die 119. FNP-Änderung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind.</p> <p>Die öffentlichen Grünflächen des künftigen Uferparks am Wasserturm und des Grünzuges entlang der Wakenitz verbleiben dabei unverändert im LSG</p> <p>Die Entlassung aus dem LSG erfolgt gemäß § 15 LNatSchG durch die Untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck als Untere Landesbehörde nach rein fachlichen Gesichtspunkten. Im Rahmen der Abwägung war dabei ganz wesentlich auch der dringende Bedarf nach Wohnbauflächen in der Hansestadt Lübeck zu berücksichtigen (siehe ausführliche Darlegungen in den Begründungen zu den Bauleitplänen).</p> <p>Die anerkannten Naturschutzverbände wurden im Rahmen des LSG-Änderungsverfahrens zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert, die eingegangenen Stellungnahmen wurden von der UNB abgewogen.</p> <p>Die Mitwirkungsrechte der Verbände sind im § 63 BNatSchG definiert, den Verbänden ist z.B. zur Vorbereitung und Änderung von u.a. LSG-Verordnungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben (§ 63 Abs. 2 Nr. 1 BNatSchG).</p> <p>Rechtsbehelfe gegen die Aufstellung/Änderung von LSG-Verordnungen können gemäß § 64 BNatSchG nicht eingelegt werden.</p>	

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>9.2 <u>LSG-Unterlagen nicht korrekt</u></p> <p>Die diesbezügliche Unterlage von PROKOM vom 15.7.15, die den Rechtsakt begründen soll, gibt den heutigen Stand nicht richtig wieder. Z.B. ist die Erweiterung des LSG in Eichholz entfallen. Die übrigen Erweiterungen sind marginal oder fachlich ungeeignet.</p>	<p><u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die bemängelte LSG-Unterlage wurde bereits zur öffentlichen Auslegung korrigiert.</u></p>	<p>bereits berücksichtigt</p>
<p>9.3 <u>Entlassung aus dem LSG wird nicht akzeptiert</u></p> <p>Das Dokument liefert keine inhaltlichen Argumente für den Bedarf an der vorgesehenen (Luxus)Bebauung. Die Planung begründet nicht, warum es aus Gründen des Gemeinwohls geboten sein soll, in diesem Abschnitt des überregionalen Biotopverbundnetzes die öffentlichen Belange von Landschafts- und Artenschutz zurückzustellen.</p> <p>Mit der Bauleitplanung in Verbindung mit geplanten Teilaufhebung des LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ soll die Überbauung eines Gebietes ermöglicht werden, das aufgrund seines parkartigen Charakters mit großem Baumbestand und der unmittelbaren Nähe zur Wakenitz nicht nur Bedeutung hat als Lebensraum für eine artenreiche und hochgradig geschützte Tierwelt (Vögel, Fledermäuse, Fischotter), sondern als Bestandteil der in die Stadt führenden Grün- und Frischluftachse „Wakenitztal“ zusätzliche ökologische Verbundfunktionen wahrnimmt. Die Einbeziehung in das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ und der damit verbundene Schutz vor einer Überbauung war und ist damit für das betroffene Gebiet ausdrücklich begründet.</p>	<p><u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Entlassung aus dem LSG erfolgt in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung dringend benötigter Wohnbauflächen.</u></p> <p>In der Karte des geltenden Landesentwicklungsplans 2010 ist die „Stadtwakenitz“ und der überplante Bereich am Wakenitzufer nicht als Biotopverbundachse – Landesebene dargestellt. Die genannte landesweite Vorrangachse für den Arten- und Naturschutz an der Wakenitz erstreckt sich im Abschnitt zwischen Ratzeburger See bis zur Kleingartenanlage „Hohewarte“ im Lübecker Stadtgebiet. Sie erfasst jedoch nicht die „Stadtwakenitz“. Demnach besteht hier kein landesweit begründeter Vorrang für den landesweiten Biotopverbund.</p> <p>Die Bedeutung der teilweise naturnah geprägten und für die Wohnbebauung überplanten ehemaligen Wasserwerksflächen für den örtlichen Biotopverbund, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in der Hansestadt Lübeck wurde im Rahmen der Umweltprüfung auf fachgutachterlicher Grundlage (u.a. Fachgutachten Fauna, Fachbeitrag Biotoptypen, Baumkataster, Baugrunduntersuchung, Orientierende (Boden)Untersuchung, Bericht zur Ausgliederung der Flächen aus dem LSG) sowie nach Auswertung vorliegender Informationen aus der Landschaftsplanung der Hansestadt Lübeck hinreichend dargelegt und in die Abwägung über eine Entwicklung dieses Standortes für Wohnbauflächen entsprechend eingestellt.</p> <p>In Abwägung mit der Bedeutung des Plangebietes Wasserkunst für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck und der Möglichkeit, in innenstadtnaher Lage insgesamt bis zu 240 Wohneinheiten durch Maßnahmen der</p>	<p>klarstellen und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Innenentwicklung zu errichten, werden die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Auswirkungen auf Natur und Landschaft als vertretbar erachtet.	
<p>9.4 <u>Natur- und Artenschutz nicht ausreichend gewürdigt</u>          Sie enthält auch entscheidende Fehler bei der Beurteilung der Auswirkungen auf die im Teillandschaftsplan gesetzten Ziele. In der Tabelle 2 (S. 26 ff) fehlt gerade das dem Vorhaben diametral Entgegenstehende: „<i>Erhöhung des Stellenwertes von Natur- und Artenschutz durch die Ausweisung möglichst zusammenhängender, wenig gestörter naturnaher Landschaftsbereiche als Lebensbereiche für seltene und gefährdete Pflanze und Tierlebensräume mit überregionaler Bedeutung</i>“. Dem steht insbesondere entgegen, das gerade ufernahe Bereiche, die dem Otter nachweislich als Lebensraum dienen, für die Naherholung nutzbar gemacht werden sollen.</p>	<p><u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Aussagen des Teillandschaftsplanes gelten im Planungsgebiet nur bedingt für die FNP-Änderung.</u></p> <p>Es wird auf die „Begründung zur Aufhebung von Flächen aus dem LSG“ Bezug genommen, die zum naturschutzrechtlichen Verfahren für die Entlassung der als Wohnbauflächen vorgesehenen Teilbereiche des Wasserwerks aus dem LSG erstellt worden war.</p> <p>Darin wird dargelegt, dass sich die Zielsetzung aus dem Teillandschaftsplan „Wakenitz“ von 1992 vor allem auf den südlichen, mehr naturnah geprägten Teil der Wakenitzniederung bezog, in dem die Voraussetzungen zur Ausweisung naturnaher Landschaftsbereiche als Lebensbereiche für seltene und gefährdete Pflanzen und Tierlebensräume für überregionale Bedeutung vorlagen und der in den übergeordneten Planungsebenen auch als landesweite Biotopverbundachse mit Vorrang für den Naturschutz dargestellt ist. Entsprechend wurde dieser Teil des LSG im Jahr 1999 als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Weiter wird dort ausgeführt, dass die LSG-Flächen im Bereich der nördlichen Stadtwakenitz, in dem sich auch die Wasserwerksflächen und damit die Geltungsbereiche der 119. F-Plan Änderung und des B-Plans 02.13.00 befinden, keine derartigen überregional bedeutsamen naturnahen Lebensbereiche für seltene und gefährdete Pflanzen und Tierlebensräume aufweisen. Insofern konnte die Zielsetzung aus dem Teillandschaftsplan „Wakenitz“ bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das LSG, die durch die Entlassung der Wasserwerksflächen zu erwarten sind, vernachlässigt werden.</p> <p>Zwar haben die überplanten Flächen im zentralen Geltungsbereich ihren Wert als Nahrungshabitat für geschützte Fledermaus- und Lebensstätte für geschützte Vogelarten, sie sind</p>	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>aber nicht Bestandteil einer Biotopverbundachse mit landesweiter oder regionaler Bedeutung und auch nicht per se von so hoher Bedeutung für die Ziele des Natur- und Artenschutzes, dass ihrer Erhaltung in der Abwägung mit dem dringenden Bedarf an Wohnungen, der in der Hansestadt Lübeck besteht, der Vorrang einzuräumen ist.</p> <p>Der Ruheraum des Fischotters wird erhalten und durch Mauern und Zäune geschützt.</p>	
<p>9.5 <u>Planungsgebiet besitzt einen hohen Biotopwert</u>  Die AG-29 teilt u.a. auch nicht die Bewertung in Tab.1 (S.23), dass ein „<i>hoher Biotopwert: nicht vorhanden</i>“ sei. Das ergibt sich im Übrigen auch aus den Angaben im Fachgutachten des Büros Greuner – Pönicke vom 2.11.15. Insbesondere wird der Wert der alten, für den Artenschutz wie für das Landschaftsbild sehr entscheidenden Bäume verkannt, aber auch der Biotopwert als Nahrungs- und Habitatgrundlage für die zahlreichen und seltenen Fledermausarten.</p> <p>Damit wird gleichzeitig verdeutlicht, dass die 119. Änderung des FNP auf einer fachlich nicht belastbaren Grundlage steht.</p>	<p><u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Der Biotopwert ist mittel bis niedrig.</u></p> <p>Die Bedeutung der teilweise naturnah geprägten und für die Wohnbebauung überplanten ehemaligen Wasserwerksflächen für den örtlichen Biotopverbund, den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in der Hansestadt Lübeck wurde im Rahmen der Umweltprüfung auf fachgutachterliche Grundlage (u.a. Fachgutachten Fauna, Fachbeitrag Biotoptypen, Baumkataster, Baugrunduntersuchung, Orientierende (Boden-)Untersuchung, Bericht zur Ausgliederung der Flächen aus dem LSG) sowie nach Auswertung vorliegender Informationen aus der Landschaftsplanung der Hansestadt Lübeck hinreichend dargelegt und in die Abwägung über eine Entwicklung dieses Standortes für Wohnbauflächen entsprechend eingestellt.</p> <p>Auf der Grundlage der erarbeiteten Unterlagen wurden Einstufungen in die Kategorien „mittlere / niedrige Biotopwerte“ vorgenommen, da die betroffenen Biotope in der Region / im Land nicht stark gefährdet, nicht sehr naturnah und nicht regenerierbar sind. Sie sind überwiegend „Biotope aus 2. Hand“ jüngeren bis mittleren Alters und ausgleich- bzw. ersetzbar.</p>	klarstellen
<p>9.6 <u>Unzureichende Berücksichtigung von Blickbeziehungen auf den Wasserturm und die (nördliche) Hangkante</u>  Eine hohe Bebauung mit bis zu 5 Geschossen und Überbauung bzw. Durchdringung der prägenden Hangkante verträgt</p>	<p><u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Hangkante ist auch heute nur eingeschränkt wahrnehmbar; die Erlebbarkeit des Wasserturm wird verbessert.</u></p> <p>Der stadtsseitige Blick von Westen und Süden auf die Hangkan-</p>	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>sich nicht mit den verbleibenden Teilen des LSG und dem gestörten Blick auf den namensgebenden Baudenkmal „Wasserkunst“.</p>	<p>te, den Wasserturm und das historische Wasserwerkensensemble wird schon lange durch randliche Gehölzbestände (vorwiegend Fichten und Douglasien) sowie Gebäude sehr eingeschränkt und verstellt, so dass ein ungehinderter Blick auf das historische Ensemble von Stadtseite schon lange nicht mehr möglich ist.</p> <p>Die mit der geplanten Bebauung verbundenen Beeinträchtigungen des Landschafts- und Ortsbildes wurden auf der B-Plan Ebene im Rahmen der Ausgleichsmaßnahmen ermittelt und ein entsprechender Ausgleich festgelegt. Darüber hinaus wird der Wasserturm mit der umgebenden Grünfläche durch die Öffnung des bisher abgeschlossenen Werksgeländes für die Allgemeinheit nun erlebbar gemacht, weiterhin bleibt die bisher gar nicht von außen wahrnehmbare denkmalgeschützte Aktivkohlefilterhalle erhalten.</p>	
<p>9.7 <u>Überbauung der ökologisch wertvollen Hangkante an der Wakenitz zugunsten weniger privater Interessenten</u></p> <p>Besonders kritisch zu betrachten und abzulehnen ist, dass die vorgesehene neue Grenzziehung die ökologisch und geomorphologisch besonders bedeutenden Hangflächen zur Wakenitz aus dem LSG in großen Teilen ausschließt, um die Bebauung der Hangkanten und die Umwandlung der Hangflächen in private Hausgärten zu ermöglichen. Die Schaffung attraktiver Baugrundstücke zugunsten einiger weniger Privatinteressenten soll hier offensichtlich Vorrang eingeräumt werden vor den Interessen der Allgemeinheit am Schutz wertvoller Landschaftsteile.</p>	<p><i>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die Hangkante wird nicht als schutzbedürftig eingeschätzt; die Einbeziehung in die Bauflächendarstellung bzw. –festsetzung bleibt unverändert.</i></p> <p>Die im Bereich der geplanten Wohnbebauung liegenden Hangflächen zur Wakenitz entsprechen nicht der ursprünglichen Geomorphologie an dieser Stelle. Der heutige Geländeverlauf der Wasserwerksflächen zur Wakenitz hin ist weitgehend das Ergebnis von Anschüttungen und Überformungen im Rahmen der langjährigen Betriebstätigkeiten und Erweiterungen auf dem Gelände. Die Herauslösung der zur Wakenitz gelegenen Flächen auf der Hangkante aus dem Landschaftsschutzgebiet betrifft daher keinen ursprünglichen Wakenitzhang mit besonderer geomorphologischer Bedeutung.</p> <p>Insofern ist eine Ausnutzung der Hangkante, die am Ostrand des bisherigen befestigten Lagerplatzes bzw. der ehemaligen Filterbecken verläuft, für eine Bebauung mit Souterrain vertretbar.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>9.8 <u>Infragestellen der Sinnhaftigkeit von LSG-Ausweisungen bei Entlassung von Teilflächen</u></p> <p>Die AG-29 lehnt die geplante Bebauung in Verbindung mit der (Teil-)Aufhebung des LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ insbesondere deswegen ab, weil eine wesentliche Funktion des Landschaftsschutzes gerade die Verhinderung der Überbauung von schutzwürdigen Landschaftsteilen ist. Wenn dieser Schutz ohne zwingenden Grund, der im vorliegenden Fall nicht erkennbar ist, aufgehoben werden soll, wird die Sinnhaftigkeit von LSG-Ausweisungen generell in Frage gestellt.</p>	<p><u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Die LSG-Ausweisung bleibt auch weiterhin sinnvoll.</u></p> <p>Die aus dem LSG zu entlassene Fläche (ca. 2,5 ha) ist im Verhältnis zu den ausgewiesenen LSG-Gebieten und dem NSG im Bereich der Wakenitz (ca. 1000 ha) sehr klein. Die schützende Funktion der o.g. Schutzgebiete wird durch die Entlassung nicht in Frage gestellt. Dieses gilt umso mehr, als der zu entlassende Bereich durch die Nutzungen der Trinkwassergewinnung anthropogen überformt ist und für die Öffentlichkeit nicht zur Verfügung steht.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>9.9 <u>Unzureichende Fischotter-Schutzmaßnahmen</u></p> <p>Die Maßnahmen zum Schutz des Fischotters erfüllen in keiner Weise die Anforderungen an einen wirksamen Schutz. Der verbleibende Schutzstreifen an der Wakenitz ist zu schmal um eine wirksame ökologische Lebensraum- und Verbundfunktion aufrecht zu erhalten. Allein die von den angrenzenden Grundstücken ausgehenden menschlichen Lärm- Geruchs- (einschließlich von Hunden) und Lichteinwirkungen machen eine dauerhafte Vertreibung des Otters aus dem Uferbereich bzw. die Meidung des Gebietes durch den Otter wahrscheinlich. Zudem verbinden sich mit der geplanten Führung des Wanderweges unterhalb der Hanggrundstücke zwangsläufig erhebliche Beeinträchtigungen bzw. Störungen des Fischotter-Lebensraumes. Weiterhin enthält die Satzung keine verbindlichen Festlegungen darüber, wie der geplante Zaun mit der vorgelagerten Bepflanzung auf Dauer gegen mit hoher Sicherheit zu erwartende Öffnungsversuche zur Wakenitz von den zukünftigen Anliegergrundstücken aus gesichert werden soll. Das Zusammenwirken der Flächen- und Lebensraumverluste und der genannten Störfaktoren führt mit (hoher) Sicherheit zum Verlust des einzigen geeigneten Lebens- und Trittsteinbereich an der stadtnahen Wakenitz. Dieses ist naturschutzfach-</p>	<p><u>für die FNP-Änderung und den B-Plan: Der Fischotter-Lebensraum wird hinreichend geschützt; die Darstellung bzw. Festsetzung von Bauflächen bleibt unverändert.</u></p> <p><u>für den B-Plan:</u> Durch die geplanten und im B-Plan festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen für den Lebensraumbereich des Fischotters im Uferstreifen östlich der geplanten Villengärten und die geplante Abschottung dieses Bereichs durch einen dauerhaften, für Hunde nicht überwindbaren Zaun mit begleiteten Gehölzen als Sichtschutz soll die Qualität als Ruhezone für den Fischotter aufrecht erhalten bleiben.</p> <p>Die Detailplanung für diese Maßnahmen wird noch vor Satzungsbeschluss des B-Planes in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erstellt, ebenso wie ein Pflegekonzept für den Bereich und das Programm für das geplante Monitoring zur Wirksamkeit der Maßnahmen, zu dessen Umfang auch die Kontrolle auf Funktionalität des Zaunes gehört. Die Umsetzung der Aufwertungsmaßnahmen, des Pflegekonzeptes und des Monitorings wird in die mit dem Investor abzuschließenden städtebaulichen Verträge zum B-Plan 02.13.00 übernommen. Dadurch werden die Voraussetzungen geschaffen, dass der verbleibende Schutzstreifen die erforderliche Qualität einer Ruhezone für den Fischotter behalten wird.</p> <p>Der zwischen der festgesetzten „naturbelassenen Grünfläche“</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>lich und –rechtlich nicht hinnehmbar.</p>	<p>und den Wohngrundstücken verlaufende 5 m breite Grünflächenstreifen dient als Pufferzone zwischen beiden Bereichen und für Kontrollen im Rahmen des Monitorings und im Hinblick auf Versuche, sich Zutritt zum Wakenitzufer zu verschaffen. Dieser Streifen kann bis zur endgültigen Klärung der artenschutzrechtlichen Zulässigkeit eines öffentlichen Weges für die Allgemeinheit in diesem Bereich abgesperrt werden.</p>	
<p>9.10 <u>Verlust von Fledermaus-Jagdhabitaten wird nicht ausreichend kompensiert</u></p> <p>Das B-Plangebiet ist Lebensraum, vor allem Jagdhabitat für mindestens sieben Fledermausarten. Die geplante Aufhängung von Fledermauskästen als hinreichende Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Jagdhabitate darzustellen, ist fachlich und rechtlich völlig unakzeptabel. Bezüglich der EU-rechtlich streng geschützten Arten verbleiben erhebliche Kompensationsdefizite.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen sind ausreichend.</u></p> <p>Die im B-Plan festgesetzten Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Verlust von Fledermaus-Lebensstätten sind im Einvernehmen mit dem Artenschutz-Gutachter und der UNB erfolgt. Kompensationsdefizite sind aus fachlicher Sicht nicht erkennbar. Ein Ausgleich für den Verlust von Jagdhabitaten ist rechtlich nicht durchsetzbar, da angrenzend, im Bereich der Wakenitz einschließlich angrenzender Flächen, ausreichend Jagdhabitate zur Verfügung stehen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>klarstellen und nicht berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 10 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 26.01.2016)</b></p>		
<p>10.1 <u>Freihaltung des 50-m-Gewässerschutzstreifen</u></p> <p>Der NABU bleibt bei seiner ablehnenden Haltung zur massiven Nutzung und Bebauung dieses innerstädtischen wertvollen Naturbereichs, auch wenn einige der Abwägungsgründe nachvollziehbar sind. Der NABU plädiert erneut für eine vollständige Freihaltung des 50 m Schutzstreifens, d.h. ohne oder zumindest mit einer wesentlich geringeren Einbeziehung privater Gartenanteile. Der Erhalt wertvoller Naturbereiche muss Vorrang erhalten vor dem Interesse, attraktive Ufergrundstücke lukrativ vermarkten zu können. In diesem Zusammenhang werden die CEF-Maßnahmen zugunsten des Fischotters, d.h. die Errichtung eines gestalterisch verstärkten Zaunes ausdrücklich begrüßt. Hierzu ist sicher zu stellen,</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Festsetzung nicht überbaubarer Grundstücksflächen in Verbindung mit dem Ausschluss von Nebenanlagen im 50-m-Abstand zum Ufer entspricht der Uferschutzregelung nach BNatSchG.</u></p> <p>Die Baufenster für die östliche Baureihe zur Wakenitz hin (Teilgebiete WA 9 und WA10) reichen bis auf maximal 50 m an das Wakenitzufer heran, diese Entfernung entspricht dem gemäß § 61 BNatSchG für den Außenbereich geltenden Schutzstreifen an Gewässern, so dass Hauptgebäude nur außerhalb dieses Schutzstreifens errichtet werden dürfen. Im B-Plan wird zudem festgesetzt, dass in den Gartenflächen innerhalb des 50 m Uferstreifens die Errichtung von Nebenanlagen und Ne-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>dass die Umfriedung regelmäßig überprüft und unterhalten wird, eine dafür verantwortliche Institution festgelegt wird und bei evtl. Schäden zeitnahe Ausbesserung/ Reparatur erfolgt.</p>	<p>bengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen, Stellplätzen, Sitzplätzen sowie sonstigen baulichen Anlagen ausgeschlossen ist. Einzige Ausnahmen bilden Terrassen, die direkt an die Hauptgebäude anbinden, untergeordnete Gartenwege sowie Grenzmauern oder Abzäunungen der Baugrundstücke bis maximal 1,50 m Höhe. Hiermit wird eine legale Errichtung solcher Anlagen innerhalb des 50 m Uferstreifens ausgeschlossen.</p> <p>Die geplanten Gärten befinden sich heute in einem mesophilen Grünland mit einigen Baumgruppen, der ökologische Wert ist als „mittel“ einzustufen. Wertvolle Bäume sind gemäß B-Plan-Festsetzungen zu erhalten.</p> <p>Aus den obigen Ausführungen wird deutlich, dass die zukünftigen Gärten sehr von Grün geprägt sein werden und die Zielsetzung des Gewässerstreifens gewahrt bleibt.</p> <p>Die oben aufgeführten Nutzungsbeschränkungen dienen dem öffentlichen Interesse der Wohnraumschaffung unter besonderer Berücksichtigung der Lage im 50-m-Schutzstreifen. Eine Bevorzugung von Privatinteressen ist nicht erkennbar.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: Die Darstellung von Bauflächen nahe zum Wakenitzufer kann aus den vorgenannte Gründen beibehalten werden.</u></p>	
<p>10.2 <u>Fachgerechte Durchführung der Pflanzungen und Überprüfung auf Wirksamkeit</u></p> <p>Die ausgedehnten und detaillierten Maßnahmen zu Pflanzungen, zum Schutz und zur Entwicklung der Natur sind anzuerkennen. Entscheidend wird sein, dass ihre Ausführungen von Anfang an fachkundig begleitet und später auf Wirksamkeit und Nutzen überprüft werden. Der NABU regt an, dass verstärkt Obst bzw. Früchte tragende Laubbäume gepflanzt werden, z.B. Mehl-, Vogelbeeren und dergleichen. In Tz. 6.1 sollte deshalb die Kann-Bestimmung zweckmäßigerweise zugunsten einer zwingenden Formulierung geändert werden.</p>	<p><u>für den B-Plan: Von einer fachgerechte Ausführung der Pflanzungen kann ausgegangen werden.</u></p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Pflanzungen von Fachfirmen ausgeführt werden, die die gültigen DIN-Normen etc. beachten müssen. Auch liegt es im Interesse der Investoren, dass die Pflanzungen sich gut entwickeln und damit ihre geplante Wirksamkeit entfalten, sodass der angestrebte „grüne“ Gebietscharakter erreicht und gewahrt wird. Eine Schlussabnahme der durch B-Planfestsetzungen vorgeschriebenen Pflanzungen durch die UNB wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages zu Ausgleichsmaßnahmen geregelt werden.</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Es ist davon auszugehen, dass zur Freiraumgestaltung nicht nur die festgesetzten Bäume, sondern auch weitere Obstbäume, Groß- und Kleinsträucher etc. gepflanzt werden. Die Wahlfreiheit bezüglich der Bäume wird beibehalten, um im Plangebiet möglichst viel Großgrün zu erhalten. Der Investor wird aber auf den Wunsch nach Früchte tragenden Laubbäumen hingewiesen.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p>10.3 <u>Ablehnung eines Weges neben dem Teillebensraum des Fischotters</u></p> <p>Hingegen wird die offenbar geplante Wegführung des Hauptwanderweges unmittelbar entlang des Teillebensraumes des Fischotters vom NABU abgelehnt. Diese Wegführung - zugleich auf direkt an den Privatgärten entlang - dürfte überdies vermutlich auch weiteres Konfliktpotential mit den zukünftigen Eigentümern enthalten. Umso mehr ist eine Vergrößerung eines möglichst ungestörten Uferschutzstreifens unter Verringerung der Anteile der Privatgärten und eine verkürzte Direktanbindung an die Planstraße C zu fordern.</p>	<p><i>für den B-Plan: <u>Der kritisierte Weg wird durch den B-Plan nicht festgesetzt, insofern steht der B-Plan auch nicht im Widerspruch zu Artenschutzbelangen.</u></i></p> <p>Gemäß Beschluss des Bauausschusses soll mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine durchgängige Wegführung im Verlauf des Ufergrünzuges geschaffen bzw. eine Wegführung nicht planungsrechtlich ausgeschlossen werden. Dementsprechend ist zur öffentlichen Auslegung die Planzeichnung des Bebauungsplans in der Form geändert worden, dass (a) die Grünflächenfestsetzung mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Parkanlage“ über einen 5 m breiten Flächenstreifen nach Norden fortgesetzt (die Breite der „naturbelassenen Grünfläche“ wird dementsprechend von bisher 25 m auf 20 m reduziert) und (b) die geplante Wegführung in der Planzeichnung dargestellt wird. In diesem Zusammenhang ist ausdrücklich klarzustellen, dass die in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommene Wegführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges (wie sämtliche Wegedarstellungen) eine Darstellung ohne Normcharakter ist, die dem planerischen Willen der Hansestadt Lübeck Rechnung trägt. Solange ein öffentlicher Weg hier nach Einschätzung der Fachgutachter wie auch der für Artenschutz zuständigen Fachbehörden (UNB und LLUR) zu erheblichen Störungen des angrenzenden Ruheraums des Fischotters führen wird und dementsprechend das Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen wäre, kann der Weg aufgrund der nicht in</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Aussicht stehenden, artenschutzrechtlich aber erforderlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht errichtet werden.</p> <p>Aufgrund des fehlenden Normcharakters der Wegedarstellung besteht hier aber auch kein grundsätzlicher Dissens zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und den nicht der Abwägung unterliegenden Artenschutzbelangen. Solange eine Wegeführung im nördlichen Teilabschnitt des Ufergrünzuges aus den dargelegten Gründen des Artenschutzes nicht umgesetzt werden kann, wird die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem südlichen Uferpark und dem Quartierspark am Wasserturm über die verkehrsarme Planstraße C hergestellt werden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: Die vorgesehene Darstellung des Hauptwanderweges kann beibehalten werden.</u></p> <p>Auch wenn eine Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges derzeit aufgrund von Artenschutzbelangen nicht umsetzbar erscheint, wird auf der übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung der Zielsetzung einer durchgängigen Wegeverbindung Rechnung getragen. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung und Generalisierung auf der FNP-Ebene wird eine Führung des Hauptwanderweges in Teilabschnitten über verkehrsarme Anliegerstraßen durch die gewählte FNP-Darstellung nicht ausgeschlossen. Die Klärung, ob und unter welchen Voraussetzungen die angestrebte durchgängige Wegeführung entlang des Wakenitzufers realisiert werden kann oder ob ggf. in Teilbereichen ggf. auf Alternativrouten zurückgegriffen werden muss, bleibt nachgeordneten den Planungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten (s.o.)</p>	
<b>Nr. 11 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Obere Fischereibehörde (Schreiben vom 25.01.2016)</b>		
<p>11.1 <u>Betroffenheit des Vereins der Wakenitzangler e.V. prüfen</u> Zu Maßnahme 6. 7 auf S.5/8 (vorgezogene CEF-Maßnahme Einfriedung und Betretungsverbot des nördlichen Uferstrei-</p>	<p><u>für den B-Plan: Eine unmittelbare Betroffenheit des Vereins ist nicht erkennbar</u> Bis auf die öffentliche Grünfläche im südlichen Teil des B-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>fens an der Wakenitz) wird empfohlen, falls noch nicht geschehen, die Betroffenheit des Vereins der Wakenitzangler e.V. zu prüfen.</p>	<p>Plans befindet sich das im Plangebiet befindliche Wakenitzufer auf dem Gelände der Stadtwerke, das eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist. Eine Betroffenheit der Angler im Sinne einer Verschlechterung der Angelmöglichkeiten durch die Festsetzungen des B-Planes ist insofern nicht erkennbar, zumal die Uferbereiche auch schon heute gesetzlich geschützt sind.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><b>Nr. 12 Hansestadt Lübeck, Untere Wasserbehörde (Schreiben vom 26.01.2016)</b></p>		
<p>12.1 <u>Dezentrale Oberflächenentwässerung</u></p> <p>Die schadloسة Beseitigung des Regenwassers ist mit einer möglichst gewässerschonend gestalteten, dezentralen Oberflächenentwässerung in Einklang zu bringen.</p> <p>Die örtliche Zuführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Kreislauf, möglichst durch Versickerung über die belebte Bodenzone, ist in geeigneten Fällen der Fortleitung des gesammelten Niederschlagswassers vorzuziehen.</p> <p>Daher sollen folgende Punkte zur Oberflächenentwässerung bzw. Regenwasserbewirtschaftung besonders berücksichtigt werden und Eingang in die Planung finden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flächenverfügbarkeit/ Versickerungsmöglichkeiten</li> <li>- Bemessung von (temporären) Retentionsräumen</li> <li>- Möglichkeit der multifunktionalen Flächennutzung</li> <li>- Notwasserwege bei Starkregenereignissen</li> <li>- Maßnahmen zur Minimierung des Oberflächenwasserabflusses</li> </ul> <p>Aufgrund des hohen Schutzbedürfnisses und zur Verminderung des Belastungspotenzials sollen die Einleitstellen in die Wakenitz möglichst naturnah gestaltet werden.</p>	<p><i>für den B-Plan: Eine Dezentrale Oberflächenentwässerung ist bereits vorgesehen.</i></p> <p>Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse (Geschiebelehm) und der zu entwässernden Tiefgaragen und Gebäude kann das Regenwasser nur in einem geringen Maße versickert werden. Soweit wie möglich werden Fußwege, Zufahrten, Stellplätze in seitliche Vegetationsflächen entwässert, die geplanten Dachbegrünungen und versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen führen ebenfalls zu einer reduzierten Regenwasserspense. Ein temporärer Retentionsraum ist im Bereich WA1 / WA2 vorgesehen, der östliche Bereich wird aufgrund der großflächigen Gebäude- und Tiefgaragen etc. direkt in die Wakenitz entwässert. Die Einleitstellen werden naturnah gestaltet. Konkrete Festlegungen werden in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren erfolgen.</p> <p>Notwasserwege für außergewöhnliche Starkregenereignisse werden in der nachfolgenden Erschließungsplanung vorgesehen. Möglich sind sie in den Straßen und gehen in Richtung Osten zum südlichen Teil der Planstraße C und von dort, z.B. über die öffentliche Grünfläche zwischen WA9 und WA10, zur Wakenitz.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>weitgehend bereits berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>12.2 <u>Erforderliche Anträge stellen</u></p> <p>Sowohl für eine eventuelle Versickerung in das Grundwasser als auch für die Einleitung des Niederschlagwassers in die Wakenitz sind entsprechende Anträge nach §8 WHG bei der unteren Wasserbehörde der HL einzureichen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Hinweise sind bekannt.</u></p> <p>Die Hinweise zur Genehmigungspflicht werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Der Vorhabenträger wird die erforderlichen Anträge stellen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>12.3 <u>Hinweise zu erlaubnispflichtigen Grundwassernutzungen</u></p> <p>Folgende Eingriffe in das Grundwasser sind als sog. Gewässerbenutzungen nach den Wassergesetzen erlaubnispflichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- eine Bauwasserhaltung, also das Abpumpen und damit Absenken von Grundwasser zur Trockenlegung der Baugrube und Einleiten des geförderten Wassers in das Grundwasser oder im Ausnahmefall in ein oberirdisches Gewässer</li> <li>- das durch Baukörper (insbesondere der Tiefgaragen) oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser. Hierbei ist die abgeleitete Wassermenge zu quantifizieren und der Verbleib nachzuweisen.</li> <li>- das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser)</li> </ul> <p>Für Grundwasserabsenkungen während der Bauphase sind spätestens acht Wochen vor Baubeginn schriftlich die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzuholen.</p> <p>Nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist beim Entnehmen von Grundwasser &gt; 5.000 m<sup>3</sup> eine standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls nötig. Dadurch verlängert sich ggf. die Antragsbearbeitung entsprechend.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Hinweise sind bekannt.</u></p> <p>Die Hinweise zu den erlaubnispflichtigen Grundwassernutzungen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p><b>Nr. 13 Hansestadt Lübeck, Untere Bodenschutzbehörde (Schreiben vom 26.01.2016)</b></p>		
<p>13.1 <u>Keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten mit Gefahrenabwehrbedarf im Geltungsbereich</u></p>	<p><u>für den B-Plan: Der Hinweis wurde bereits beachtet.</u></p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>bereits berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Auf Grundlage der vorliegenden Orientierenden Untersuchungen zur Altlastenerkundung bzw. Gefährdungsabschätzung wird festgestellt, dass innerhalb des Geltungsbereichs keine schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten (i.S.d. BBodSchG) mit Gefahrenabwehrbedarf vorliegen.</p>		
<p>13.2 <u>Fachgerechter Ausbau der ehemaligen Filterbecken einschließlich Entsorgung und Wiederverfüllung</u></p> <p>Die Bodenqualität ist aufgrund der meist deutlichen Unterschreitung der entsprechenden Prüfwerte mit der geplanten Wohnbebauung vereinbar, wenn der Bereich der ehemaligen Filterbecken inklusive der dort eingelagerten Bodenmaterialien mit lokalen Schadstoffanreicherungen und wechselnden Anteilen an Bauschutt zurückbebauet worden ist.</p> <p>Diese Rückbaumaßnahmen sind von einem altlastenerfahrenen Gutachter zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde unaufgefordert nach Abschluss der Arbeiten vorzulegen. Wenn anschließend eine Wiederverfüllung der Filterbecken durch unbelastete Böden erfolgt ist, ist auch in diesem Bereichen die Bodenqualität mit der geplanten Wohnnutzung unter dem Vorsorgeaspekt gesunder Wohnverhältnisse vereinbar.</p>	<p><i>für den B-Plan: Die Hinweise sind bereits bekannt.</i></p> <p>Der Vorhabenträger ist bereits über möglicherweise erforderlich werdende bodenverbessernde Maßnahmen informiert worden.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>klarstellen</p>
<p><b>Nr. 14 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 25.01.2016)</b></p>		
<p>14.1 <u>Hinweis auf potenzielle Kampfmittelfunde</u></p> <p>Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Der Bauträger sollte frühzeitig informiert werden, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p><i>für den B-Plan: In Teil B – Text – des B-Plans ist ein entsprechender Hinweis bereits enthalten.</i></p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>bereits berücksichtigt</p>

**Bebauungsplan 02.13.00- St. Jürgen / Wasserkunst - und zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplans**  
**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**  
**Teil B: Auswertung der im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**  
**Stand: 04.11.2015 mit Ergänzungen vom 26.02.2016**

Vorbemerkung: Der nachfolgende Auswertungsbericht basiert auf dem Prüf- und Abwägungsbericht vom 04.11.2015, den der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck vor dem Beschluss über den Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung zur Kenntnis genommen hat. Der Bericht wurde um all jene Stellungnahmen bzw. Anregungen und Bedenken gekürzt, deren Inhalte bereits im Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung Berücksichtigung gefunden haben, sodass diesbezüglich eine Abwägungsentscheidung nicht mehr erforderlich ist, oder die aufgrund aktuellerer Stellungnahmen derselben Träger öffentlicher Belange überholt sind. Soweit die Anregungen und Bedenken der früheren Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneuert bzw. konkretisiert wurden, erfolgt die Abwägung und Prüfung im zugehörigen Auswertungsbericht (siehe Teil A).

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 Stadtwerke Lübeck Netz GmbH (Schreiben vom 19.08.2015)</b>		
<p>1.1 <u>Festsetzung eines Mischgebietes am Standort der ehemaligen Aktiv-Kohlefilterhalle, die als Ausstellungshalle umgenutzt werden soll</u></p> <p>Da die denkmalgeschützte Halle keine versorgungstechnische Funktion mehr hat, soll die bisherige Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Ausstellungshalle“ in ein Mischgebiet geändert werden.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Die Erhaltung der denkmalgeschützten Aktivkohlefilterhalle war eine Bedingung der Denkmalschutzbehörde bei ihrer Zustimmung zu der geplanten Wohngebietsentwicklung im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles „Wasserwerk Wakenitz“. Die Halle soll in Zukunft als Ausstellungshalle und Dokumentationszentrum für die Wassergewinnung im Wasserwerk Wakenitz genutzt werden. Weiterhin soll dort ein Blockheizkraftwerk für das neue Wohngebiet untergebracht werden. Beide Nutzungen sind in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig bzw. zulassungsfähig. Dementsprechend ist das Grundstück in die WA-Festsetzung für das angrenzende Wohngebiet eingeschlossen worden. Da die Nutzung der Halle für die geplanten Nutzungen gesichert werden soll, wird das Grundstück ergänzend (das WA überlagernd) als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausstellungshalle, Blockheizkraftwerk“ festgesetzt.</p> <p><u>für die FNP-Änd.:</u> Die an dem Standort ausgewiesene „Fläche für Versorgungsanlagen „Wasser“ ist entfallen. Der Standort wird als Wohnbaufläche dargestellt.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr, Abteilung Brückenbau (Schreiben vom 17.08. 2015)</b>		
<p>2.1 <u>Optimierungsvorschläge für einen Lärmschutz auf der Wakenitzbrücke</u></p> <p>Es sollte eine Variante mit einer zusätzlichen LSW (evtl. schallabsorbierend) im Bereich der Mittelkappe zwischen nördlicher und südlicher Fahrbahn geprüft werden.</p> <p>Schallreflexionen, die die Bebauung südlich der Wakenitz betreffen könnten, sind noch zu prüfen, um auf möglich Anspruchsforderungen der dortigen Anwohner auf Schallschutz reagieren zu können.</p> <p>Falls eine Lärmschutzwand errichtet werden soll, dann wird eine transparente LSW befürwortet.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Die Variante mit einer zusätzlichen Lärmschutzwand in der Brückenmitte ist ergänzend untersucht worden (siehe Variante 6 des Lärmschutzgutachtens vom 28.10.2015). Durch eine zusätzliche Lärmschutzwand im Bereich der Mittelkappe könnten Lärmpegelminderungen von bis zu 4 dB(A) und die Einhaltung des Orientierungswerts von 55 dB(A) an fast allen Gebäuden erreicht werden. Zur Vermeidung von Reflektionen in das vorhandene südliche und das neu geplante Wohngebiet wäre die Lärmschutzwand beidseitig hochabsorbierend auszuführen. In Abwägung der zu erreichenden zusätzlichen Wirkung und der zusätzlichen Kosten wurde jedoch Abstand genommen von der Errichtung einer zusätzlichen Lärmschutzwand auf der Fahrbahnmitte.</p> <p>Am nordöstlichen Fahrbahnrand kommt eine transparente LSW nicht in Betracht, da die Durchsehbarkeit aufgrund von zu erwartenden Graffiti ohnehin nicht gewährleistet werden kann.</p> <p>Schallreflexionen an der geplanten Lärmschutzwand auf der Nordseite der Brücke führen nach Aussage des Lärmschutzgutachtens zu keinen signifikanten Erhöhungen der Lärmbelastung für die südlich gelegene Wohnbebauung.</p> <p><i>Erg. vom 26.02.2016: Zu den Lärmpegelerhöhungen für das südlich der Brücke gelegene Wohngebiet sind gesonderte Berechnungen durchgeführt worden (siehe schalltechnische Untersuchung vom 26.01.2016). Im Ergebnis dieser Berechnungen hat die Bauverwaltung entschieden, dass die auf der Nordseite der Brücke vorgesehene Lärmschutzwand zur Fahrbahn hin mindestens absorbierend ausgeführt werden wird. Die Baumaßnahme wird durch die Stadt durchgeführt werden; die Kosten trägt gemäß Erschließungsvertrag der Vorhabenträger)</i></p> <p>Die Materialwahl für die geplante Lärmschutzwand erfolgt im Rahmen der weiteren Planung für das Brückenbauwerk.</p> <p><u>für die FNP-Änd.:</u> Keine Relevanz</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>2.2 <u>Bedingungen für die Errichtung einer LSW auf der Wakenitzbrücke</u></p> <p>Die geplante LSW-Variante wird aus Unterhaltungsgründen abgelehnt. Sofern durch vorgesetzte Stellen oder politische Gremien der Beschluss zur Errichtung einer LSW gefasst wird, sind folgende Bedingungen zu erfüllen und Hinweise zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vollständige Kostenträgerschaft durch den Verursacher,</li> <li>- Frühzeitige Einbindung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr, Abt. Brückenbau in die Vertragsgestaltung und Verhandlungen mit dem Investor, dabei Berücksichtigung erhöhter Unterhaltungskosten bei Festlegung des Ablösebetrags.</li> <li>- Ab 2016 bis 2018 ist die Generalinstandsetzung des Brückenbauwerks vorgesehen. Nur in diesem Rahmen kann die LSW errichtet werden. Ein nachträglicher Bau ist nicht mehr möglich. Daher sind ein kurzfristiger Planungsauftrag und eine Kostenübernahmegarantie erforderlich.</li> <li>- Um auf evtl. Anforderung der Anwohner südlich der Brücke auf Schallschutz reagieren zu können, sollten bei der Generalinstandsetzungen auch auf der Südseite der Brücke zumindest die notwendigen Verankerung für eine LSW vorgesehen werden. Die Kostenträgerschaft ist zu klären.</li> </ul>	<p><u>für den B-Plan:</u> In Abwägung mit den positiven Lärmminde- rungseffekten der geplanten Lärmschutzwand für die Bewohner des künftigen Wohngebietes Wasserkunst wie auch der An- wohner des Karl-Roß-Weges soll nicht auf eine Lärmschutz- wand verzichtet werden.</p> <p>Die Herstellungskosten für die Lärmschutzwand sollen voll- ständig durch den Vorhabenträger übernommen werden; dies wird in einem städtebaulichen Vertrag (Erschließungsvertrag) zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geregelt werden. Wie oben dargelegt können dabei vom Vorhabenträger aus rechtlichen Gründen keine Ablösezahlungen für die Unterhal- tung der Lärmschutzwand gefordert werden.</p> <p>Die auf der Nordseite der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke geplante Lärmschutzwand wird im Rahmen der Generalin- standsetzung realisiert werden. Die Planungskosten für die Errichtung der LSW sind ebenfalls vom Vorhabenträger zu übernehmen.</p> <p>Für die Anwohner der südlich der Brücke gelegenen Grundstü- cke besteht kein Anspruch auf die Durchführung von Schall- schutzmaßnahmen. Im Rahmen der Lärmaktionsplanung der Stadt ist auch kein Erfordernis zur Errichtung einer LSW ermit- telt worden. Die Errichtung einer LSW auf der Nordseite ist al- lein dem planungsrechtlichen Erfordernis geschuldet, dass die neu geplante Wohnbebauung Lärmschutzmaßnahmen erfor- dert. Ob auf der Südseite ggf. zu einem späteren Zeitpunkt noch Lärmschutzmaßnahmen erfolgen und hierfür vorsorglich Vorrichtungen vorgesehen werden sollen, kann nicht im Rah- men dieses Bebauungsplanverfahrens entschieden werden</p> <p><u>für die FNP-Änd.:</u> Keine Relevanz</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Untere Naturschutzbehörde (Schreiben vom 21.08.2015)</b></p>		
<p>3.1 <u>Darstellung einer Wegealternitive zum Wanderweg am Wakenitzufer in der FNP-Änderung</u></p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Keine Relevanz</p> <p><u>für die FNP-Änd.:</u> In der F-Plan-Änderung wird nur die langfris-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Die im B-Plan dargestellte Führung des Wakenitzwanderweges vom Uferpark über die Planstraße C ist eine aktuelle Kompromisslösung wegen des Fischotters, grundsätzlich bleibt es aber landschaftsplanerisches Ziel der Hansestadt Lübeck, den Weg vollständig entlang der Wakenitz zu führen. Daher sollten in der F-Plan Änderung beide Wegevarianten dargestellt werden.</p>	<p>tig angestrebte Wegeführung entlang der Wakenitz dargestellt, da eine ufernahe Führung des Wegs die langfristige Zielsetzung über den Geltungsbereich hinaus ist. Eine zusätzliche Darstellung der gemäß B-Plan durch die Grünflächen im Gebiet verlaufenden Wegebeziehung wird auf der FNP Ebene als nicht für sinnvoll erachtet. Die UNB hat dieser Vorgehensweise im weiteren Abstimmungsverfahren zugestimmt.</p>	
<p>3.2 <u>Keine zweigeschossige Villenbebauung an der Wakenitz</u> Die geplante zweigeschossige Bebauung der Villen an der Wakenitz (WA9 und WA10) wird abgelehnt, da zum Wasser hin nicht der Eindruck einer „mehrgeschossige Häuserfront“ entstehen soll. Damit sich die Bebauung landschaftsbildlich harmonischer an den angrenzenden Naturraum der Wakenitzniederung anfügt, sollte lediglich ein Vollgeschoss und ein landseitiges Staffelgeschoss mit mindestens 8 m Rücksprung zulässig sein.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Um in den geplanten Villen eine für diesen Standort angemessene Wohnfläche in den relativ schmal ausgeprägten Doppelvillen zu gewährleisten, kann auf eine teilweise zweigeschossige Bebauung zur Planstraße C hin nicht verzichtet werden. Die optischen Wirkungen zur Wakenitz hin werden durch den Erhalt des Ufergehölzes und des Baumbestandes im Ufergrünzug sowie durch die Ausbildung eines 5 m tiefen Rücksprungs im obersten Geschoss begrenzt. <u>für die FNP-Änd.:</u> Keine Relevanz</p>	nicht berücksichtigen
<p>3.3 <u>Aufwertung der Schwimmblattvegetation vor dem Ufer</u> Als Maßnahme zur Aufwertung der Schwimmblattvegetation am Wakenitzufer wird eine durchgängige Schwimmbalkenkette vor dem Bestand vorgeschlagen, die an anderer Stelle gute Wirkung gezeigt hat.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Die Maßnahme kann leider nicht aus Gründen des Ausgleichs gefordert werden. Aufgrund des ungünstigen Kosten-Nutzen-Verhältnisses (d.h. der im Vergleich zum hohen Mitteleinsatz geringen Ausgleichswirkung) wurde von der vorgeschlagenen Maßnahme Abstand genommen. Das Ausgleichserfordernis wird an anderer Stelle nachgewiesen. <u>für die FNP-Änd.:</u> Keine Relevanz</p>	nicht berücksichtigen
<p>3.4 <u>Vorgaben für die vegetationsfähige Überdeckung von Tiefgaragen und Dachflächen</u> Für eine gesicherte Entwicklung von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist eine 100 cm starke Überdeckung auf 4 x 4 m<sup>2</sup> Fläche festzusetzen, ggf. auch eine Stabilitätsverankerung. Für Dachbegrünungen ist eine Substratdicke zu definieren, 10 cm sind sinnvoll.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Nach fachgutachterlicher Auskunft ist an Baumstandorten eine Mindestüberdeckung von 80 cm für eine gesicherte Entwicklung der geplanten Bäume ausreichend. Stärkere Überdeckungen würden auch höhere Anforderungen an die Tiefgaragenstatik bedeuten. Für die geplanten Extensivbegrünungen auf den Dächern wird eine Mindestüberdeckung von 8 cm für ausreichend erachtet. Dies wurde zwischenzeitlich mit der UNB abgestimmt. <u>für die FNP-Änd.:</u> Keine Relevanz</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>3.5 <u>Verzicht auf den geplanten Zaun am Wasserturm</u>  Der 1,80 m hohe Zaun am Wasserturm wird als optisch unangemessen abgelehnt. Es sollten unauffälligere Sicherungsmaßnahmen direkt am oder im Turm umgesetzt werden, um ihn harmonisch in die Grünanlage zu integrieren.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Ein Zaun von 1,80 m Höhe um den Wasserturm wird von Seiten der Stadtwerke aus Sicherheitsgründen (Trinkwasserspeicher) für erforderlich erachtet. Der B-Plan trifft insofern baugestalterische Festsetzungen zur Begrenzung der Höhe und Vorgaben für die Materialwahl für den Zaun.  <u>für die FNP-Änd.:</u> Keine Relevanz</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 4 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 11.08.2015)</b></p>		
<p>4.1 <u>Ablehnung der geplanten Wohnbebauung auf dem Wasserwerksgelände</u>  Dem innenstadtnah gelegenen und bisher nur sehr gering bebauten Planungsgebiet kommt ein hoher naturkundlicher Wert zu. Dies wird belegt durch die für diese Lage bemerkenswerten Vorkommen von Vogelarten wie Grünspecht, Kolkkrabe, Sperber und Gänsesäger, einer Vielfalt an streng geschützten Fledermausarten sowie dem Nachweis des Fischotters. Zudem hat das Gebiet einen hohen bioklimatischen Wert für den Stadtteil.  Für die Hansestadt Lübeck hat der Wert dieses Naturbereichs jedoch keine Bedeutung bei ihrer Entscheidung, das Gelände zugunsten einer Bebauung zu vermarkten und bebauen zu lassen.  Nachdem die Entscheidungen dafür auf den politischen und wirtschaftlichen Ebenen bereits frühzeitig gefallen sind, erscheint die Aufforderung an die Vertreter des Naturschutzes zur Abgabe einer Stellungnahme im Rahmen der Bauleitplanverfahren nur noch wie ein Alibi, um eine Beteiligung zu suggerieren.  Die vorgelegte Planung wird daher abgelehnt.</p>	<p><u>für den B-Plan und für die FNP-Änd.:</u> Das teilweise bebaute und seit längerem brachgefallene Gelände des Wasserwerks weist zwar bezogen auf seinen innerstädtischen Standort einen relativ hohen Wert für Arten und Biotope auf, eine Wohngebietsentwicklung in dieser innenstadtnahen, in Wohngebiete integrierten Lage entspricht aber auch in besonderer Weise den Grundsätzen der Bauleitplanung mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach §§ 1 und 1a BauGB für Baugebietsentwicklungen; im Einzelnen:  - städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung,  - sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,  - Wiedernutzbarmachung von Flächen,  - Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Minimierung von Kfz-Verkehren in der Stadt.  Ohne die Einbeziehung der östlichen Teilbereiche des Geländes mit höherwertigem Baumbestand und Biotopstrukturen, aber bereits anthropogen überformten Flächen der ehemaligen Filterbecken und versiegelten Lagerflächen könnte nur der kleinere westliche Teil des Geländes für die Wohnbebauung genutzt werden, sodass nur ca. ein Drittel der geplanten Wohneinheiten realisiert werden könnten. Potenziale für die Schaffung von Wohnraum in dieser günstigen integrierten Lage blieben ungenutzt.  Unter Abwägung dieser Aspekte mit den Belangen von Natur und Umwelt soll an dem Standort eine Wohnbebauung grund-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>sätzlich ermöglicht werden. Dabei soll das Gelände für die Öffentlichkeit geöffnet werden und im Bereich der Wakenitz und am Wasserturm Grünflächen unbebaut bleiben. An der Wohngebietsentwicklung wird daher festgehalten.</p> <p><i>Erg. vom 26.02.2016: In Abwägung mit der Bedeutung des Standortes Wasserkunst für die Deckung des akuten Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck ist auch die Stadtverordnung für das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ geändert worden. Dabei wurden die künftigen Bauflächen aus dem LSG ausgegliedert. Die LSG-Änderungsverordnung wird vor den abschließenden Beschlüssen über die Bauleitpläne bekannt gemacht werden und damit in Kraft treten.</i></p>	
<p>4.2 <u>Reduzierung und Anpassung der geplanten Bebauung zur Erhaltung möglichst vieler hochwertiger Bäume</u></p> <p>Die geplante massive Bebauung ist zugunsten einer weniger dichten Bebauung anzupassen bzw. zu ändern. Insbesondere sind möglichst viele der älteren, hochwertigen Bäume zu erhalten, wofür ggf. auch die Tiefgaragen zu verschieben sind. Weiterhin ist der 50 m –Uferschutzstreifen zu erhalten und die Privatgärten entlang des Wakenitzufers zu verringern.</p> <p>Eine deutliche Verkleinerung der geplanten Bebauung ist auch im Interesse einer bei Notfällen vielleicht wieder erforderlich werdenden Wasserentnahme hier aus der Wakenitz geboten.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Die vorgesehene Bebauungsstruktur ist das Ergebnis des vorgeschalteten gutachterlichen städtebaulichen Wettbewerbs und der Weiterentwicklung der beiden Siegerentwürfe zum vorliegenden städtebaulichen Konzept. Die vorgesehene Bebauung mit abnehmender städtebaulicher Dichte in Richtung Wakenitz passt sich grundsätzlich in die städtebauliche Struktur der umgebenden Bebauung ein und ergibt sich gleichzeitig den Anforderungen einer wirtschaftlichen Umsetzung des Gesamtprojektes. Unter dieser Prämisse bleibt der 50 m Uferstreifen grundsätzlich bebauungsfrei, wird aber im landseitigen 25 m Streifen Bestandteil der Villengärten.</p> <p>Der Verlust des höherwertigen Baumbestandes im Gebiet ergibt sich im westlichen Teilbereich vor allem der Entscheidung für eine straßenorientierte geschlossene Randbebauung mit lärmabschirmender Wirkung für die dahinter liegenden geplanten und vorhandenen Wohnnutzungen. Im östlichen Teilbereich wird die Erforderlichkeit von Baumfällungen bedingt durch mehrere Sachzwänge und Anforderungen an die Planung. Dazu gehören der aus Bodenschutz und abfallrechtlichen Gründen erforderliche komplette Bodenaustausch der mäßig belasteten Füllböden in den ehemaligen Filterbecken und die erforderliche Geländeangleichung aufgrund des 3 m Höhenversprungs im</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Teilgebiet WA8. Weiterhin ist die Lage der Tiefgaragenzufahrt südlich der denkmalgeschützten Halle aus verkehrlichen Gründen vorgegeben. Die Positionierung der Gebäude mit dazwischen liegender Tiefgarage zur direkten Anbindung der Gebäude an die unterirdischen Stellplätze für ein verkehrsfreies Wohnquartier führen letztendlich dazu, dass auch die einzelnen, besonders erhaltenswerten Bäume nicht erhalten werden können. Eine Verkleinerung der Tiefgaragen wäre nur bei Aufgabe des angestrebten Ziels eines weitgehend verkehrsfreien Wohngebietes möglich. Für die zu Umsetzung der Planung zu beseitigenden Bäume werden Ersatzpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes durch entsprechende Festsetzungen geregelt.</p> <p><u>für die FNP-Änd.:</u> keine Relevanz</p>	
<p>4.3 <u>Ablehnung der Herausnahme eines Teils des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“</u></p> <p>Die zunehmend erkennbare Neigung, Landschaftsschutzgebiete für geeignet erscheinende Baugebiete „anzuknabbern“, fördert einen immer sorgloseren und verantwortungsloseren Umgang mit dem „Schutzgut Natur“ in innerstädtischen oder randlichen Lagen von Siedlungen. Planungs- und Entscheidungsträgern sollte bewusst werden, dass Schutzgebiete und ihre Abgrenzungen nicht dazu geschaffen wurden, um sie beim ersten sich bietenden Anlass zugunsten wirtschaftlicher Interessen aufzugeben.</p> <p>Die Herausnahme eines Teils des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“ wird daher grundsätzlich abgelehnt.</p>	<p><u>für den B-Plan und die F-Plan Änd.:</u> Die Herausnahme der Flächen aus dem LSG ist in einem eigenständigen naturschutzrechtlichen Verfahren erfolgt, das von der zuständigen UNB durchgeführt worden ist. Das Beteiligungsverfahren zur Änderung der LSG-Verordnung ist parallel zur öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne durchgeführt worden.</p> <p><i>Erg. vom 26.02.2016: In Abwägung mit der Bedeutung des Standortes Wasserkunst für die Deckung des akuten Wohnraumbedarfs der Hansestadt Lübeck ist auch die Stadtverordnung für das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ geändert worden. Dabei wurden die künftigen Bauflächen aus dem LSG ausgegliedert. Die LSG-Änderungsverordnung wird vor den abschließenden Beschlüssen über die Bauleitpläne bekannt gemacht werden und damit in Kraft treten.</i></p> <p>Die Ausgliederung der Schutzgebietsflächen erfolgte unter der Bedingung, dass der 50 m breite Uferstreifen an der Wakenitz von Bebauung freigehalten wird und in einer Tiefe von 25 m zur öffentlichen Grünfläche wird. Weiterhin verbleiben die Grünflächen um den Wasserturm im LSG.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

**Bebauungsplan 02.13.00- St. Jürgen / Wasserkunst - und zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplans**

**Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen**

**Teil C: Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen**

**Stand: 12.06.2015 mit Ergänzungen vom 26.02.2016**

Vorbemerkung: Der nachfolgende Auswertungsbericht basiert auf dem Auswertungsbericht zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 12.06.2015. Er enthält sämtliche von den Einwendern vorgebrachten Anregungen und Bedenken, soweit sie für die Bauleitplanung auch nach der Erstellung des Entwurfes zur öffentlichen Auslegung unverändert für den Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan bzw. den abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung von Belang sind. Auf die Wiedergabe einzelner Inhalte wurde nur in wenigen Fällen verzichtet, sofern die vorgebrachten Anregungen und Bedenken bereits im Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung Berücksichtigung gefunden haben, sodass diesbezüglich eine Abwägungsentscheidung nicht mehr erforderlich ist, oder die aufgrund aktuellerer Stellungnahmen Einwender überholt sind. Soweit die Anregungen und Bedenken der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der öffentlichen Auslegung erneuert bzw. konkretisiert wurden, erfolgt die Abwägung und Prüfung im zugehörigen Auswertungsbericht (siehe Teil A).

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<b>Nr. 1 Einwender A (Schreiben vom 16.07.2014)</b>		
<p>1.1 <u>Bedenken, ob die Leitidee „Wohnen im Park“ überhaupt umgesetzt werden kann.</u> Die Bedenken, ob die im städtebaulichen Konzept dargestellte durchgrünte Bebauung überhaupt erreicht werden kann, werden vor allem mit der geplanten Tiefgarage begründet.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Die Benken werden nicht geteilt. Zum einen bleiben auch außerhalb der Tiefgaragenflächen noch ausreichende Flächen für Baumpflanzungen, zum anderen können auch auf der Tiefgarage bei hinreichender Bodenüberdeckung kleinere Bäume gepflanzt werden. <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	klarstellen und nicht berücksichtigen
<p>1.2 <u>2 Hausgruppen à 3 Villen anstelle der geplanten 3 Hausgruppen à 2 Villen im Bereich der Wakenitzvillen</u> Es bestehen Bedenken, ob der Großbaumbestand im Bereich der geplanten Villengärten zur Wakenitz hin erhalten bleiben kann, wie es bisher im städtebaulichen Konzept dargestellt ist. Durch die angeregte Änderung der Bebauungskonzeption wäre zwischen den beiden Hausgruppen eine öffentliche Wegefläche mittig mit dem alten Baumbestand als Teil des öffentlichen Grüns möglich.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Die auf den rückwärtigen Grundstücksflächen in den Gärten gelegenen Bäume können in großen Teilen erhalten werden. Auf den straßenseitigen Grundstücksflächen erscheint ein Baumerhalt auch bei der angeregten Bildung von nur zwei Hausgruppen aufgrund der auch in diesem Fall geringen Abstände zwischen den beiden Baublöcken kaum möglich. Der vorgesehenen Bildung von 3 Hausgruppen mit jeweils 2 Häusern wird aufgrund der besseren Nutzungsqualität der Grundstücke (keine zu beiden Seiten angebauten Mittelhäu-</p>	nicht berücksichtigen

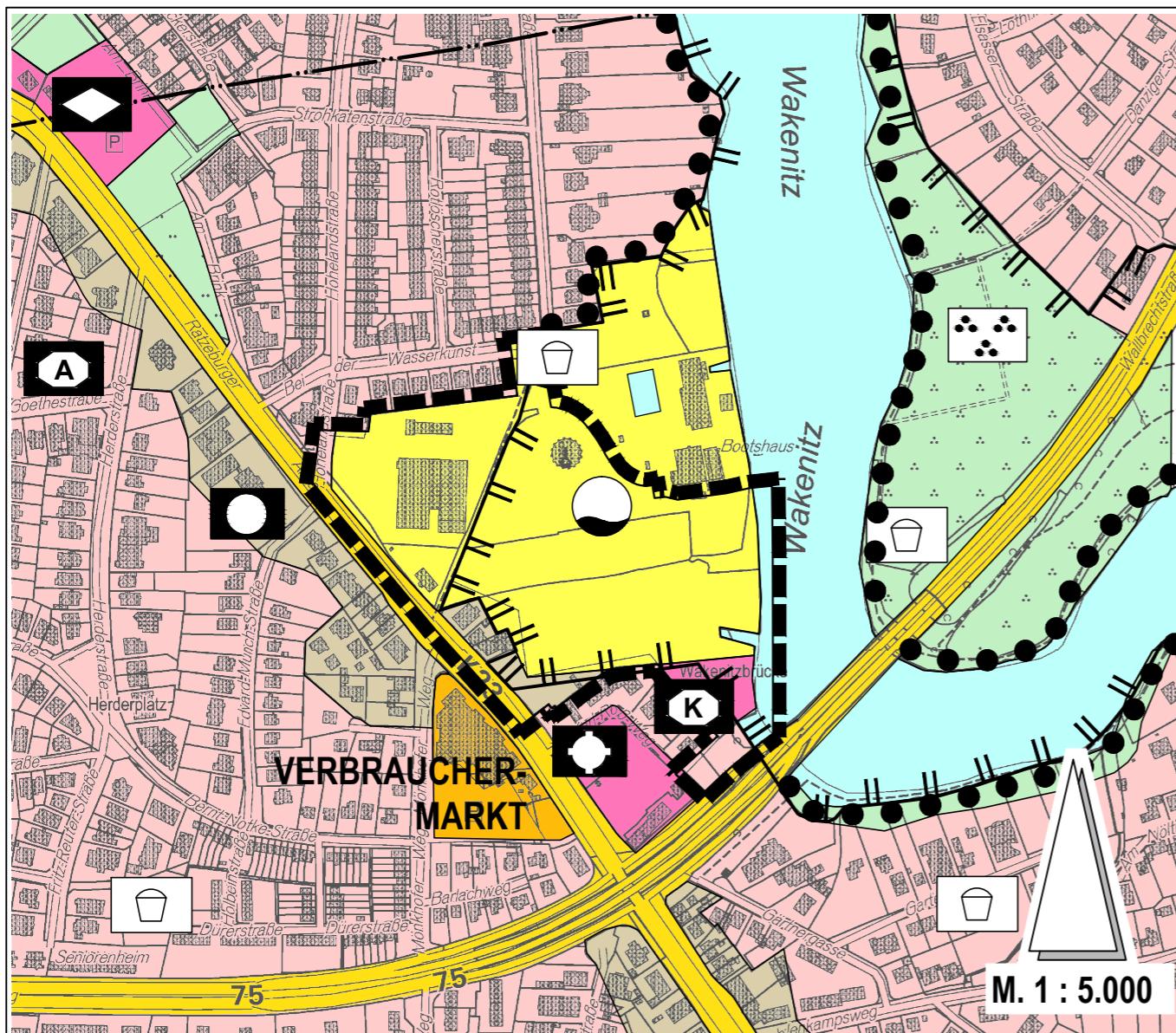
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>ser), insbesondere aber wegen der größeren Durchlässigkeit (mehr Durchblicke zum Wakenitzufer) Vorrang eingeräumt.  <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	
<p>1.3 <u>Bedenken bezüglich des Abrisses von Gebäuden mit Denkmalwert</u>  Die Entlassung von Gebäuden aus dem Denkmalschutz und deren Abriss wird kritisiert. Es wird eine Inaugenscheinnahme vor Abriss angeregt, hinsichtlich einer Verwertung von Material direkt im Quartier: z.B. der weiteren Verwendung der plastischen Darstellung der Wasserträgerinnen, o.ä., oder von Mauerwerk</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Der mögliche Abriss wurde mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Ein Erhalt der Gebäude war auch unter wirtschaftlichen Aspekten nicht zumutbar.  <i>Erg. vom 26.02.2016: Die Abrissarbeiten sind zwischenzeitlich durchgeführt worden.</i>  <u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	
<p><b>Nr. 2 Einwender B, C, D und E (Schreiben vom 18.07.2015 / 21.07.2014 / 21.07.2014 / 19.08.2014)</b></p>		
<p>2.1 <u>Bedenken bezüglich der geschlossenen Bebauung an der Ratzeburger Allee / Ecke Hohelandstraße</u>  Der geplante 100 m lange bis viergeschossige Gebäuderiegel an der Ratzeburger Allee entspricht nicht der hier vorhandenen Bebauung an der Ratzeburger Allee und wird aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.  Das Ziel der Lärmabschirmung für die dahinterliegende Bebauung ist nachvollziehbar, darf aber nicht zu Lasten der Allgemeinheit gehen.  Der geplante Gebäuderiegel wird die bestehenden erheblichen Lärmimmissionen für die gegenüberliegende Bebauung Ratzeburger Allee Nr. 16 – 20b deutlich erhöhen, weil der vorhandene „lärmabsorbierende“ Baumbestand entfallen wird und der geschlossene Gebäuderiegel als reflektierende Wand wirken wird.  Der vorhandene Baumbestand sollte erhalten bleiben, da sonst höhere Lärmbelastungen für die gegenüberliegenden Anwohner befürchtet werden. Es sollen sich keine negativen Auswirkungen aus der geplanten Bebauung für die direkten</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Auch wenn der an der Ratzeburger Allee / Ecke Hohelandstraße geplante drei- bis viergeschossige lange (geschlossene) Baukörper sich von der übrigen, eher zwei- bis dreigeschossigen und offenen bis halboffenen Bebauung beider Ratzeburger Allee unterscheidet, so wird er sich stadträumlich und städtebaulich doch in die vorhandene Struktur einfügen. Zum einen ist das oberste Geschoss durch eingeschobene Terrassen unterbrochen, wodurch der Gebäuderiegel horizontal und vertikal (in Hausabschnitte) gegliedert wird. Zum anderen nimmt der Baukörper die ebenfalls überwiegend dreigeschossige geschlossene Bebauung der Hohelandstraße (mit hohen Dächern, die wie zusätzliche Geschosse wirken) fort.  Darüber hinaus wird eine geschlossene Bauweise entlang der Ratzeburger Allee in Abwägung mit den Lärmbelastungen für die Anwohner bzw. den Entlastungen durch bauliche Lärmabschirmung präferiert.  Dabei sind die Lärmreduzierungen für die abgeschirmten Gebäude(teile) und Außenräume deutlich höher zu gewichten als die Lärmzunahmen infolge der Schallreflexion durch eine Neubebauung. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die zusätz-</p>	<p>klarstellen und nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Anwohner ergeben.</p>	<p>lichen Lärmbelastungen für die Anwohner der gegenüberliegenden Gebäude auch bei einer straßenbegleitenden Neubebauung kaum merklich geringer ausfallen würden, als bei einer geschlossenen Bauweise.</p> <p>Der angeregte Erhalt der straßenseitig vorhandenen Bäume kommt aufgrund der überwiegend geringen Wertigkeit des hier vorhandenen Baumbestandes und in Abwägung mit der dargelegten positiven Lärminderungswirkung für die Anwohner nicht in Betracht.</p> <p><i>Erg. vom 26.02.2016: Gemäß den Ergebnissen der inzwischen erstellten schalltechnischen Untersuchung (Stand: 15.10.2015 mit Ergänzungen vom 18.02.2016) liegen die zu erwartenden Lärmpegelsteigerungen für die Anwohner der Ratzeburger Allee zwar in einem wahrnehmbaren Bereich, jedoch unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A), die Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden erfordern würde. Die Lärmpegelzunahmen sind hier insbesondere auch deshalb zumutbar, da lediglich die straßenseitigen Gebäudeseiten davon betroffen sind, während die gartenseitigen Gebäudeteile und Außenwohnbereiche (Terrassen) kaum wahrnehmbar betroffen sein werden.</i></p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	
<p><b>Nr. 3 Einwender F (Schreiben vom 01.09.2014)</b></p>		
<p>3.1 <u>Keine zusätzlichen Anliegerverkehre auf der Wasserwerkszufahrt</u></p> <p>Die an der Wakenitz gelegenen Villen sollten nicht über die Wasserwerkszufahrt erschlossen werden, sondern über eine Ost-West-Verbindung an die Diagonalstraße (Planstraße A) angebunden werden.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Über zu Wasserwerkszufahrt bzw. über deren vorgesehene Verlängerung (Planstraße C) werden lediglich die unmittelbar am Wakenitzufer bzw. am Ufergrünzug gelegenen Villengrundstücke erschlossen. Die zusätzliche Verkehrs- und damit Lärmbelastung für die Anwohner der Straße Bei der Wasserkunst wird als gering und zumutbar eingeschätzt.</p> <p><i>Erg. vom 26.02.2016: Die vom Einwender als Alternative vorgeschlagene Erschließung der Villengrundstücke über eine zusätzliche Straße quer durch den Baugebietsteil WA8 bis zur</i></p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p><i>Planstraße A ist im Rahmen der Entwurfsplanung für das neue Baugebiet verworfen worden. Ausschlaggebend hierfür war vor allem, dass in der Abwägung die vergleichsweise geringfügige zusätzliche Belastung der Straße Bei der Wasserkunst bei einer Anbindung der Planstraße C (bei zusätzlich rd. 60 Fahrten pro Tag beläuft sich die Verkehrszunahme auf rd. 10 % und wird daher bei Lärmpegelzunahmen unter 1 dB(a) kaum wahrnehmbar sein) eher in Kauf zu nehmen ist als die mit der Alternativlösung verbundene Beeinträchtigung der Bewohner des neuen Wohnquartiers - hier der Wohnhäuser im WA8 – durch eine gänzlich neue Straße. Zudem wäre die Alternativlösung mit einem deutlichen Mehr an Erschließungsflächen und damit mit einer stärkeren Versiegelung und v.a. höheren Unterhaltungskosten für die Stadt verbunden.</i></p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	
<p>3.2 <u>Kein Spielplatz oder Parkplatz auf der Grünfläche neben der Einmündung der Wasserwerkszufahrt in die Straße Bei der Wasserkunst</u></p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Der ursprünglich an der Einmündung der neuen Planstraße C in die Straße Bei der Wasserkunst vorgesehene Parkplatz wird nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Grünfläche an der Ecke Bei der Wasserkunst / Wakenitzstraße wird in die neu geplante öffentliche Parkanlage rund um den Wasserturm einbezogen. Auch wenn auf der Fläche kein ausgewiesener Kleinkinderspielplatz vorgesehen ist, so ist die Anlage eines Spielplatzes nicht ausgeschlossen. Eine Spielplatznutzung an dieser Stelle entspricht auch der bisherigen und künftigen Darstellung des Flächennutzungsplans und ist auch unter Würdigung nachbarlicher Belange vertretbar.</p> <p><i>Erg. vom 26.02.2016: Die Festsetzung der gesamten Parkanlagen als öffentliche Grünfläche mit der der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ soll ausdrücklich die Anlage von Spielbereichen an verschiedenen Stellen des Parks ermöglichen.</i></p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>3.3 <u>Mehr oberirdischer Parkraum für Besucher des Quartiers</u>  Ansonsten würden die Besucher auf die umliegenden Straßen ausweichen und die dort ohnehin eingeschränkte Parkraumsituation noch verschärfen.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> In den öffentlichen Straßen werden Besucherparkplätze im erforderlichen Umfang angeboten werden. Aufgrund der überdurchschnittlichen Versorgung des Gebietes mit privaten Stellplätzen (im Durchschnitt über 1 Stpl./Wohneinheit) werden in den neuen Quartierstraßen deutlich mehr Parkplätze für Besucher zur Verfügung stehen als in den umliegenden Wohngebieten, wo der Parkraum in den Straßen aufgrund fehlender Stellplätze auf den Grundstücken überwiegend durch die Anwohner in Anspruch genommen wird. Bei einer deutlichen Vermehrung des Parkplatzangebotes in den neuen Quartierstraßen muss im Umkehrschluss viel mehr gefürchtet werden, dass die Anwohner der umliegenden Straßen auf diese Plätze ausweichen und somit zur Verknappung des Angebotes für Besucher beitragen werden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>3.4 <u>Umplanung der nahe zur Hohelandstraße vorgesehenen Tiefgaragenzufahrt</u>  Bereits heute ist die Hohelandstraße und das in die Ratzeburger Allee einmündende Teilstück der Straße bei der Wasserkunst zu Stoßzeiten überlastet. Die zusätzliche Lärmbelastung der Anwohner in dem Bereich sei nicht akzeptabel.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Die Tiefgaragenzufahrt ist in der sogenannten Planstraße B möglichst nahe zur Hohelandstraße angeordnet, da hierdurch weniger Bewohner des neuen Quartiers wie auch der benachbarten Wohngrundstücke bei der Wasserkunst betroffen sind als bei einer Anordnung in größerer Entfernung zur Hohelandstraße. Eine Verschiebung der Tiefgaragenzufahrt in die Planstraße A wird deshalb nicht verfolgt, da hier bereits die Zufahrt zu der deutlich größeren Tiefgarage für den östlichen Teilbereich liegt und die Anwohner der Planstraße A dann durch zwei Tiefgaragenzufahrten deutlich mehr belastet würden. Die Verteilung der Tiefgaragenzufahrten auf zwei Anliegerstraßen erscheint demzufolge auch unter Gleichbehandlungsaspekten angemessen.</p> <p><i>Erg. vom 26.02.2016: Das nach der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erstellte Verkehrsgutachten weist nach, dass die Zusatzverkehre aus der Planstraße B (einschließlich der Zu- und Abfahrten zur dort gelegenen Tiefgarage) über die Hohelandstraße und den westlichen Abschnitt der Straße bei der Wasserkunst verkehrstechnisch noch ohne größere Prob-</i></p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

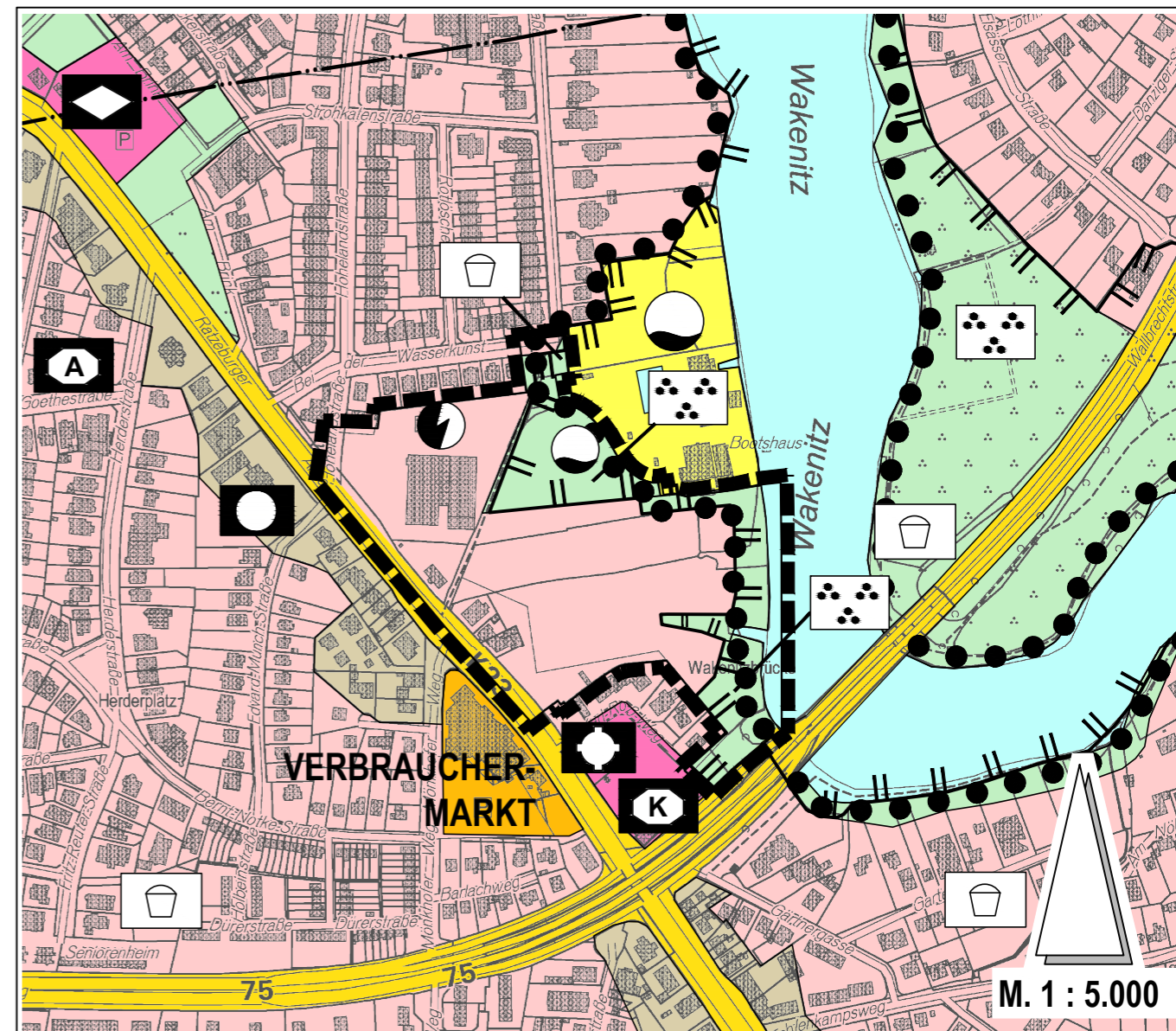
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p><i>leme abgewickelt werden können.</i></p> <p><i>Die auf dem Verkehrsgutachten aufbauende lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass infolge der Zusatzverkehre im Bereich Hohelandstraße und westlicher Teil Bei der Wasserkunst keine beurteilungsrelevanten erheblichen Steigerungen der Lärmpegel für die betroffenen Anlieger zu erwarten sind.</i></p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	



**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN  
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK  
FÜR DEN TEILBEREICH ST. JÜRGEN - WASSERKUNST Stand: FNP  
zuletzt geändert durch die 111. Änderung vom 28.10.2015**

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 119. Flächennutzungsplanänderung |  | Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)                             |
|  | Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)                                      |  | Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)                         |
|  | gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)                                | <b>sonstige Darstellung für umliegende Flächen</b> |  |
|  | Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)                         |  | Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) |
|  | Kindertagesstätte  |  | Hauptwanderweg   |
|  | überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)      |  | Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)                     |
|  | Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)                           |  | Kirche   |
|  | Wasser   |  | Grünfläche mit Angabe Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)           |
|  | Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)  |  | Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)                             |
|  |  |  | Flughafen Baubeschränkung  |



**119. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES  
DER HANSESTADT LÜBECK  
FÜR DEN TEILBEREICH ST. JÜRGEN - WASSERKUNST  
Fassung zum abschließenden Beschluss / Stand: 26.02.2016**

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 119. Flächennutzungsplanänderung |  | Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)                             |
|  | Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)                                      |  | Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)                         |
|  | überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)      |  | Flughafen Baubeschränkung (gesamter Geltungsbereich)                     |
|  | Hauptwanderweg   | <b>sonstige Darstellung für umliegende Flächen</b> |  |
|  | Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)                           |  | Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)                            |
|  | Wasser   |  | Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) |
|  | Elektrizität   |  | Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)                     |
|  | Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)           |  | Kirche   |
|  | Parkanlage   |  | Kindertagesstätte  |
|  | Spielplatz   |  | Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)                       |
|  | Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)  |  | Wasser   |

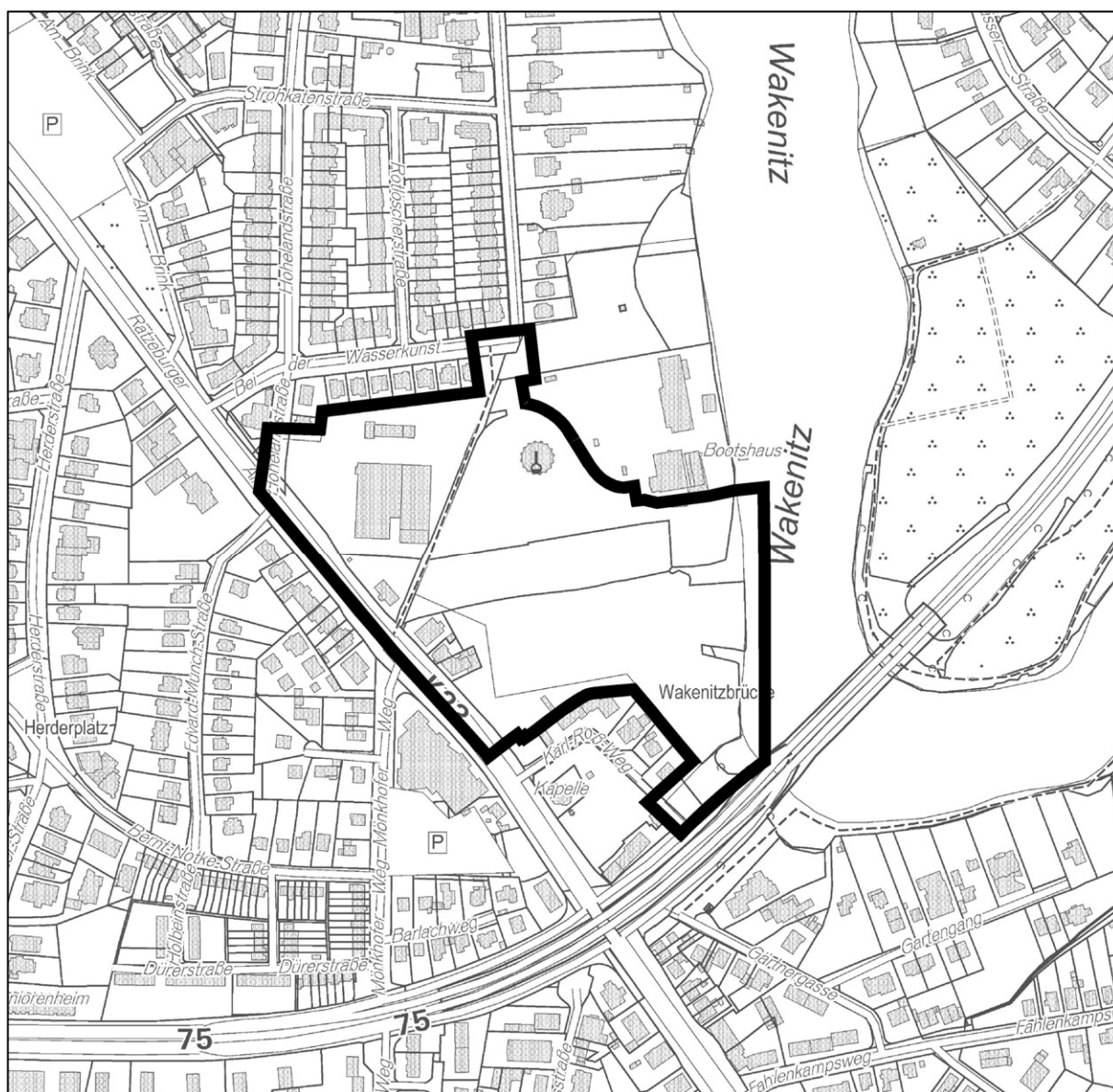
**BEGRÜNDUNG**

ZUR

**119. Änderung des Flächennutzungsplanes  
für den Teilbereich St. Jürgen / Wasserkunst**

**Fassung zum abschließenden Beschluss**

Stand: 26.02.2016



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.3	Vorbemerkung zum Planungsverfahren	4
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Denkmalschutz	8
2.4	Bisheriges Planungsrecht	8
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.3	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2015	9
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
3.5	Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“	11
3.6	UNESCO-Welterbe-Managementplan	12
3.7	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	12
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen</b>	<b>13</b>
5.1	Flächenbilanz	13
5.2	Bauflächen	13
5.3	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	15
5.4	Öffentliche Grünflächen und Hauptwanderwege	15
5.5	Flächen für Versorgungsanlagen	16
5.6	Nachrichtliche Übernahmen	16
<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>16</b>
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Ziele und Inhalte der FNP Änderung	17
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	17
6.3	Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen	19
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	19
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	21
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	22
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	24
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	26
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	27
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	30
6.3.8	Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern	31
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	32

6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	32
6.5	Zusammenfassung der auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	32
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen	32
6.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	34
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
6.7	Zusätzliche Angaben	36
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	36
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	36
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	37
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	37
<b>7.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>40</b>
7.1	Verfahrensübersicht	40
7.2	Rechtsgrundlagen	43
7.3	Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen	43

#### Plananhang:

Abgrenzung des LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ und Vegetationsausstattung im Geltungsbereich

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes 02.13.00 liegt im Stadtteil St. Jürgen unmittelbar nördlich der St.-Jürgen-Brücke (Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring) zwischen Wakenitz und Ratzeburger Allee. Es umfasst große Teile des ehemaligen städtischen Wasserwerkes an der Ratzeburger Allee (Wasserkunst), die heute - mit Ausnahme des Wasserturmes - nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt werden. Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete an das Plangebiet an.

Begrenzt wird das insgesamt 6,1 ha große Plangebiet

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

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes sind Planungen zur Nachnutzung der nicht mehr für Betriebszwecke benötigten und in Teilen brach liegenden Teilflächen des ehemaligen Wasserwerkes an der Wakenitz. Die Stadtwerke Lübeck haben große Teile der Grundstücksflächen des Plangebietes nach einer europaweiten Ausschreibung an eine Grundstücksentwicklungsgesellschaft veräußert, die das Gebiet als innenstadtnahes Wohngebiet in Wasserlage entwickeln möchte. Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes mit 220 – 240 Wohneinheiten stellt dabei einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Hansestadt Lübeck dar (siehe hierzu unter 3.3).

Da große Teile der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes nach dem bisher geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 und § 35 BauGB (siehe 2.4) nicht genehmigungsfähig waren, ist für das Plangebiet der Bebauungsplan 02.13.00 aufgestellt worden. Da die Festsetzung eines (allgemeinen) Wohngebietes nicht aus der Versorgungsflächendarstellung des Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, wurde auch die Änderung des Flächennutzungsplans für den Geltungsbereich des Bebauungsplans erforderlich.

### 1.3 Vorbemerkung zum Planungsverfahren

#### FNP-Änderung im Parallelverfahren

Ziel und Zweck der Bauleitplanung für das Plangebiet Wasserkunst ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf aufgegebenen Wasserwerksflächen. Im Vordergrund der Bauleitplanung steht dementsprechend die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Da sich die Änderung des Flächennutzungsplans räumlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes beschränkt, stellt sie im Wesentlichen eine Generalisierung der Inhalte des Bebauungsplanes dar. Dementsprechend erfolgte die 119. FNP-Änderung für den Teilbereich St. Jürgen / Wasserkunst gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00.

## Ausgliederung aus dem LSG „Wakenitz und Falkenhusen“

Große Teilflächen des ehemaligen Wasserwerkes lagen zu Beginn der Bauleitplanverfahren noch im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ (siehe nachrichtliche Übernahme im bisher geltenden Flächennutzungsplan). Die Teilflächen, die künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, mussten aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der LSG-Verordnung durchgeführt worden. Der Bericht zur Änderung der Stadtverordnung für das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ ist dem Umweltausschuss und der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im Februar 2016 zur Kenntnis gegeben worden. Die zuständige untere Naturschutzbehörde beabsichtigt noch im März die „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ bekannt zu machen, sodass die als Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen vor dem abschließenden Beschluss über die 119. FNP-Änderung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet umfasst zum größten Teil das großzügig eingegrünte Gelände mit den teils brachgefallenen Anlagen des ehemaligen städtischen Wakenitz-Wasserwerkes. Im nordwestlichen Teil befinden sich mehrere Betriebsgebäude, darunter der markante Wasserturm und zwei große Gebäude mit Filtertechnik, weiterhin eine 10kV Schaltanlage (Umspannwerk St. Jürgen), die der Stromversorgung des Stadtteils St. Jürgen dient und asphaltierte Fahrwege. Der südöstliche Bereich wird vor allem durch die nicht mehr genutzten Filterbecken für die frühere Trinkwassergewinnung geprägt. Der Wasserturm dient weiterhin der Trinkwasserspeicherung, die Nutzung der anderen Wasserwerksgebäude und -anlagen wurde aufgegeben. Die ehemaligen Filterbecken wurden verfüllt, sind brachgefallen und weitgehend bewachsen. Hier befindet sich auch ein Grundwassernotbrunnen, der auch für die Zukunft vorzuhalten ist. Ansonsten prägt großer Baumbestand das Plangebiet. Das gesamte Gelände der Wasserkunst ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

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

#### Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Mit der Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens Anfang 2012 wurden von Seiten der Stadtwerke Lübeck und des zukünftig neuen Eigentümers von Teilbereichen des ehemaligen Wasserwerksgeländes erste konkrete Schritte zur Entwicklung eines Wohnquartiers an der Wasserkunst eingeleitet. Die auf der Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfes für das Plangebiet verfolgten Entwicklungsvorstellungen sind in ein städtebauliches Konzept eingeflossen, das Grundlage für den Bebauungsplan 02.13.00 ist (siehe Begründung zum Bebauungsplan, Plananhang 1).

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

### Verkehrliche Erschließung

Das im Plangebiet gelegene ehemalige Wasserwerksgelände grenzt zu drei Seiten an öffentliche Straßen an. Während die Erschließung des Wasserwerkes zuletzt ausschließlich von Norden über die Straße Bei der Wasserkunst erfolgte, soll die Erschließung des Wohngebietes künftig überwiegend über die Ratzeburger Allee und die Hohelandstraße erfolgen. Der weiterhin in Betrieb verbleibende Teil des Wasserwerkes an der Wakenitz wird auch weiterhin über die Straße Bei der Wasserkunst und die daran anbindende, nordöstlich um den Wasserturm herumführende Straße (bisher werksinterne Erschließung) erschlossen.

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

### ÖPNV-Anbindung

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

## **2.2 Natur und Umwelt**

Nachfolgend sind hier nur verkürzt die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Planung dargelegt. Zur dezidierten Beschreibung der Ausgangssituation im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild und sonstige Umweltbelange wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen (siehe unter 6.)

### Topographie

Das Plangebiet schließt an die Höhenlagen der umgebenden Straßen Ratzeburger Allee (ca. +12,30 m), Hohelandstraße (ca. +12,70 m), „Bei der Wasserkunst“ (ca. +12,00 m) an und fällt dann in mehreren Höhenversprüngen nach Osten zur Wakenitz bis auf ca. +5,00 m ab (alle Höhenangaben in Metern über NHN). Die Höhenunterschiede im Plangebiet betragen somit insgesamt rund 7,0 m. Der Wasserspiegel der Wakenitz und damit die Uferlinie liegen auf einer Höhe von etwa 3,5 m über NHN.

### Bodenversiegelung

Trotz des grünen Charakters des Geländes ist der Versiegelungsanteil im Geltungsbereich aufgrund der noch vorhandenen Betriebsgebäude und –flächen relativ hoch. Die versiegelten Flächen im Geltungsbereich umfassen insgesamt ca. 2,4 ha, davon ca. 2,1 ha auf dem ehemaligen Betriebsgelände, die sich im zentralen und westlichen Teil des Geltungsbereichs konzentrieren.

### Vegetationsbestand

Die Vegetation im Geltungsbereich ist durch offene, rasen- oder wiesenartige Flächen im Wechsel mit baumüberstandenen Flächen gekennzeichnet. Der Baumbestand ist sehr heterogen und teilweise recht alt. Neben Laubbäumen ist ein recht hoher Nadelbaumbestand vorhanden, meist in geschlossenen Beständen. Gemäß vorliegender Baumkartierung aus 2007/2014 sind große Teile des vorhandenen Baumbestandes von geringer Wertigkeit. Höherwertiger Baumbestand befindet sich vor allem im Uferbereich, darüber hinaus aber auch an einigen solitären Standorten im übrigen Plangebiet.

Das Wakenitzufer im Geltungsbereich ist durch einen geschlossenen Gehölzgürtel mit vorgelagerter Schwimmblattvegetation gekennzeichnet.

#### Altlasten(verdacht)

Gemäß vorliegender Fachgutachten zu Boden und Grundwasser sowie, möglichen Bodenbelastungen liegen keine signifikanten Hinweise auf das Vorhandensein einer bestehenden oder für die Zukunft absehbaren Gefährdung der Schutzgüter und Wirkungspfade vor. Die Schadstoffkonzentrationen in den bebauungsrelevanten Flächenanteilen liegen in ausreichendem Maße unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV, um die Aspekte des vorsorgenden Umweltschutzes bereits jetzt voll zu erfüllen. Eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegt aus Sicht der Gutachter somit nicht vor.

Für eine Vereinbarkeit der vorhandenen Bodenqualität mit der geplanten Folgenutzung Wohngebiet ist der Bereich der ehemaligen Filterbecken inklusive der eingelagerten Böden, in denen Bodenverunreinigungen mit zumindest lokalen Schadstoffanreicherungen vorgefunden wurden, zurückzubauen. Sofern Haus- und Nutzgärten geplant sind, sind ggf. lokal begrenzte bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich.

#### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Katastrophenschutz beim Innenministerium Schleswig-Holstein vom 21.08.2015 sind im Geltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen.

#### Natur- und Artenschutz

Große Teile des Plangebietes lagen zu Beginn der Bauleitplanverfahren für das Wohngebiet Wasserkunst noch im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wakenitz und Falkenhusen". Wie bereits unter 1.3 ausgeführt, sind die als Wohnbauflächen vorgesehenen Bereiche aus dem LSG ausgegliedert worden. Das Verfahren zur Änderung der LSG-Schutzgebietsverordnung „Wakenitz und Falkenhusen“ wird im März 2016 und damit vor dem abschließenden Beschluss über die 119. FNP-Änderung und vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 02.13.00 durch Bekanntmachung der Änderungsverordnung abgeschlossen sein. Die öffentlichen Grünflächen des künftigen Uferparks am Wasserturm und des Grünzuges entlang der Wakenitz verbleiben dabei unverändert im LSG (bisherige und künftige Abgrenzung des LSG siehe Plananhang 2).

Der naturnah geprägte Uferbereich der Wakenitz ist mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzstreifen, stellenweise vorkommenden Großseggenriedern und vorgelagerter Schwimmblattvegetation als geschützter Biotop gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einzustufen.

Der Baumbestand im Plangebiet fällt zum größten Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006.

Weiterhin bietet der Gebäude- und Baumbestand im Geltungsbereich Lebensraum und Lebensstätten für europäisch besonders geschützte Brutvögel, streng geschützten Fledermäuse und dem Fischotter. Für diese Tiere gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

## 2.3 Denkmalschutz

Das Grundstück des Wakenitz-Wasserwerkes mit seinen Gebäuden und Anlagen ist in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck seit 1988 eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckte sich dabei ursprünglich auf die gesamte Anlage des Oberflächenwasserwerkes (Gebäude, Gebäudeeinrichtungen, sonstige Anlagen). Innerhalb des Plangebietes liegt nur ein Teil der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen, darunter der Wasserturm, der auch als Einzeldenkmal in das Denkmalsbuch eingetragen ist, und die zu erhaltende Aktivkohlefilterhalle südlich des Wasserturms. Die übrigen im Plangebiet zu Beginn des Planungsverfahrens noch vorhandenen, unter Denkmalschutzaspekten aber nicht zwingend erhaltenswerten Gebäude des Wasserwerks sind inzwischen in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde beseitigt worden. Für die Aktivkohlefilterhalle haben die Stadtwerke Lübeck die Einrichtung eines "Demonstrationszentrum Wasser" zugesagt.

## 2.4 Bisheriges Planungsrecht

### Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes

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

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

Die im Plangebiet gelegenen Grundstücke Ratzeburger Allee 13, 13a und 13b sind Teil einer gemischten Baufläche, die der FNP beiderseits der Ratzeburger Allee darstellt. Der südlich der Ratzeburger Allee am Mönkhofer Weg gelegene Nahversorgungsstandort ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellt. Die Wohngrundstücke am Karl-Roß-Weg stellt der FNP als Wohnbauflächen dar. Zwischen diesen Wohnbauflächen und der Wakenitz ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte dargestellt.

Die Ratzeburger Allee stellt der FNP entsprechen ihrer verkehrlichen Funktion als örtliche Hauptverbindungsstraße dar, ebenso die Wallbrechtstraße und den St.-Jürgen-Ring.

Da die geplante Wohnbebauung nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan geändert.

### Teilweise unbeplanter Innenbereich, teilweise Außenbereich

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Unter Berücksichtigung der an der Ratzeburger Allee und der Hohelandstraße vorhandenen Bebauung sind die an die genannten Straßen unmittelbar angrenzenden Wasserwerksflächen planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen. Der übrige Geltungsbereich und damit der Großteil des Plangebietes ist hingegen als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

### Sonstige Satzungen

Das Plangebiet selbst liegt nicht im Geltungsbereich einer städtebaulichen Erhaltungssatzung. Für die nördlich und westlich angrenzenden Wohngebiete gelten städtebauliche Erhaltungssatzungen.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des im Landesentwicklungsplan (Stand 2010) dargestellten Schwerpunkt- raumes für Tourismus und Erholung.

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Infrastrukturf lächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

#### **3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt im Rahmen der Beschreibung des Stadtteilprofils für St. Jürgen die "Gestaltung der "verstreuten" Wohnorte für eigene Identitäten im flächigen Stadtteil".

Bezüglich Wohnumfeld und öffentlicher Raum beschreibt das ISEK insbesondere in den innenstadtnahen gründerzeitlichen Siedlungsbereichen ohne größere Grünanlagen für das Wohnumfeld bzw. für den öffentlichen Raum einen Nachholbedarf bei Aufenthaltsqualität und der Modernisierung der Straßenräume.

Für die Zielerreichung ist der Rückbau der Ratzeburger Allee zur Stadtstraße (Umbaumaßnahmen, Überprüfung / Anpassung der Ampelschaltungen, Pflanzung Alleebäume) nach der Fertigstellung der neuen B 207 ein bedeutender Baustein. Die geänderte Funktion der Ratzeburger Allee ermöglicht die Umgestaltung des Straßenraums und damit die Chance einer besseren Integration mit den angrenzenden Wohngebieten.

#### **3.3 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2015**

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2015 (Stand: Okt. 2015), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Oktober 2015 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten 10 Jahren bis 2015 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge infolge von Flüchtlingsbewegungen wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten 5 Jahren (bis 2020) auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Dementsprechend geht das Wohnungsmarktkonzept von einem Bedarfschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau (ca. 2.600 WE bis 2025) und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 1.300 WE bis 2025) aus. Diesem Bedarf stehen nach aktueller Zusammenstellung des Wohnungsmarkt-

berichtes von 2015 potenzielle Wohnbauflächen für rd. 3.000 Geschosswohnungen und etwa 1.400 Einfamilienhäuser gegenüber, wobei die Aktivierbarkeit der Potenzialflächen nicht an allen Standorten gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung der Bauflächen mit bestehendem Baurecht für Wohnungsbau und all der Flächen, auf denen in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich Baurecht geschaffen werden kann, werden gemäß Wohnungsmarktbericht 2015 mittelfristig Bauflächen für rd. 1.800 Wohneinheiten entwickelt werden können (davon 1.400 im Geschosswohnungsbau).

Die im Plangebiet Wasserkunst nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von bis zu 240 Wohneinheiten, von denen rd. 185 WE und damit ein Großteil auf den Geschosswohnungsbau und rd. 35 bis 55 WE (je nach Anzahl der entstehenden Einliegerwohnungen) auf das Einfamilienhaussegment entfallen, tragen dabei wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2020 bei. Dementsprechend waren die am Standort Wasserkunst vorgesehenen Wohneinheiten bereits im Wohnungsmarktkonzept 2013 zur Bedarfsdeckung berücksichtigt<sup>1</sup>. Im aktualisierten Wohnungsmarktbericht 2015, in dem alle Potenzialflächen der Wohnbauflächenentwicklung einschließlich der Flächen mit bereits bestehendem Baurecht und bereits laufenden Bauleitplanverfahren zusammengestellt sind, wird der Standort Wasserkunst als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche mit bis zu 250 Wohneinheiten berücksichtigt.

Bei der Bewertung des Beitrags zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs kann dem Vorhaben am Standort Wasserkunst nicht entgegengehalten werden, hier würden überwiegend hochwertige Wohnungen im höherpreisigen Marktsegment entstehen. Wie die aktuelle Nachfrage nach genau solchen Wohnungen am Standort Wasserkunst wie auch an Standorten mit vergleichbaren Wohnungsangeboten (z.B. am Falkendamm) zeigt, besteht auch in diesem Marktsegment ein hoher Nachfragedruck. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch den Umzug der künftigen Bewohner des Plangebietes Wasserkunst Wohnungen in anderen Segmenten des Wohnungsmarktes freigezogen und hierdurch Umzugsketten ausgelöst werden. Wie die Erfahrungen aus der Vermarktung von hochwertigen Wohnungen in innenstadtnaher Lage zeigen, rekrutiert sich ein nicht unerheblicher Teil der Nachfrage aus so genannten Best-Agern der Generation 60+, die bisher Einfamilienhausgrundstücke bewohnen, die dann künftig wieder dem Markt und damit u.a. auch jungen Familien zugänglich gemacht werden, die wiederum ihre bisherigen Starter-Wohnungen im Geschosswohnungsbau an anderer Stelle freiziehen. Die Schaffung von Wohnraum in bestimmten Marktsegmenten hat somit aufgrund von Umzugsketten nachweislich immer auch Auswirkungen auf das Wohnungsangebot in niedrigpreisigeren Marktsegmenten.

Bei den im Wohnungsmarktbericht 2015 aufgezeigten Potenzialflächen handelt es sich sowohl um Maßnahmeflächen der Innenentwicklung wie auch um die Entwicklung von Wohnbauflächen an den äußeren Siedlungsändern. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele (siehe oben) sollen dabei vorrangig Innenentwicklungsflächen für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Da sämtliche im Wohnbauflächenbericht 2015 aufgezeigten innenstadtnahen Potenzialflächen mittelfristig für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, zugleich aber andere Standorte eine deutlich längere Planungs- und Entwicklungszeit erfordern als das Projektgebiet Wasserkunst, wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet Wasserkunst insbesondere zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für unverzichtbar erachtet.

---

<sup>1</sup> Ihre Nichtdarstellung im Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung 2013“ (in der im März 2015 durch die Bürgerschaft beschlossenen Fassung) liegt allein darin begründet, dass hier – wie im Wohnungsmarktkonzept 2013 – aufgrund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens von einer baldigen Realisierung ausgegangen wurde.

### 3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan Lübeck stellt in seinem Plan „Entwicklungskonzept“ die Wakenitz als lineare Eignungsflächen zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems innerhalb von Lübeck dar. Innerhalb des Geltungsbereichs ist am Wakenitzufer ein schmaler Bereich als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Dabei handelt es sich um den naturnah geprägten Uferabschnitt der Wakenitz in diesem Bereich.

### 3.5 Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

Wie bereits unter 1.3 und 2.2 ausgeführt, lagen zu Beginn der Bauleitplanverfahren für das Projektgebiet Wasserkunst noch große Teile des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“. Insbesondere aufgrund der Bedeutung der Wohnbauflächenentwicklung des Plangebietes für die Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs (siehe 3.3) ist die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes unter Berücksichtigung der Planungen für ein neues Wohngebiet an der Wasserkunst zwischenzeitlich angepasst worden. Da die geplante Wohnbebauung auf den zum LSG gehörenden Teilflächen mit der Schutzgebietsverordnung und hier geltenden naturschutzrechtlichen Regelungen nicht vereinbar war, wurde vom Bereich Naturschutz der Hansestadt Lübeck nach eingehender Prüfung und Abwägung der zu berücksichtigenden Belange entschieden, die im Plangebiet Wasserkunst für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebietsstatus zu entlassen.

Die mit der Ausgliederung von Teilflächen aus dem LSG vorbereitete Wohngebietsentwicklung auf dem teilweise bebauten und seit längerem brachgefallenen Gelände des Wasserwerks mit innenstadtnaher, in Wohngebiete integrierter Lage steht dabei im Einklang mit den Grundsätzen der Bauleitplanung mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach den §§ 1 und 1a BauGB für Entwicklung von Baugebieten; im Einzelnen:

- städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Minimierung von Kfz-Verkehr in der Stadt.

In Abwägung der relativ geringen Entwicklungspotenziale der betroffenen auszugliedernden Flächen für die Schutzziele des LSG mit den dargelegten Vorteilen einer weitgehenden Ausnutzung des innenstadtnahen Wasserwerksgeländes für eine Wohnbebauung konnte hier der Entwicklung innenstadtnaher Wohnbauflächen Vorrang eingeräumt werden. Maßgabe der UNB war dabei, dass zugunsten der Erhöhung der Naherholungsfunktionen eine Öffnung des Geländes für die Allgemeinheit erfolgen und der bisherige Umfang der Versiegelung allenfalls geringfügig zunehmen solle. (Anmerkung: Diese Anforderungen haben im Rahmen der Bebauungsplanung Berücksichtigung gefunden.)

Die aus dem LSG ausgegliederten Flächen haben eine Größe von 2,5 ha bei einer Gesamtgröße des LSG von bisher rund 412 ha. Die künftig als öffentliche Grünflächen vorgesehenen Flächen am Ufer der Wakenitz und rund um den Wasserturm verbleiben im LSG, im Süden des Geltungsbereichs wird die Grünverbindung von der Wakenitz zum Karl-Roß-Weg in das Schutzgebiet aufgenommen.

Für den Ende April 2016 vorgesehenen abschließenden Beschluss über die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen Wasserkunst wird davon ausgegangen, dass die „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von

Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhäuser“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ noch im März 2016 durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bekannt gemacht worden ist und die Änderung damit in Kraft getreten ist.

Gemäß Schutzgebietsverordnung werden in den eher städtisch geprägten Teilbereichen des LSG und damit auch für die im LSG verbliebenen Flächen vor allem folgende Schutzziele und -zwecke verfolgt:

- Gewährleistung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere eines intakten Gewässerökosystems,
- Erhaltung und Regeneration der für diese Landschaft typischen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Luft, Klima),
- Sicherung der Wakenitz als Trinkwasserreservoir für die Stadt Lübeck, Verminderung des Belastungspotenzials und Förderung der Selbstreinigungskraft des Gewässers,
- Erhaltung und Verbesserung der Erholungsqualitäten des Gebietes,
- Erhaltung des für die Lübecker Bürger bedeutenden stadtnahen Erholungsgebietes in seiner Vielfalt (Wassersport, Wandern, Spaziergehen, Kleingartennutzung).

### **3.6 UNESCO-Welterbe-Managementplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb der gemäß Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ ausgewiesenen Pufferzone. Die südliche Abgrenzung der Pufferzone schließt jedoch unmittelbar an das Plangebiet an. Die Ratzeburger Allee ist mit Sichtpunkt ab den Universitätskliniken Schleswig-Holstein als Blickbeziehung auf das UNESCO-Welterbe im UNESCO Managementplan geführt.

### **3.7 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck**

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

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

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

Durch die 119. FNP-Änderung und den parallel aufgestellten Bebauungsplan 02.13.00 sollen im Wesentlichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes auf den nicht mehr zu Betriebszwecken benötigten Teilflächen des zwischen Ratzeburger Allee und Wakenitz gelegenen Wasserwerkes geschaffen werden. Die Bauleitpläne sollen somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs durch Maßnahmen der Innenentwicklung leisten. Darüber hinaus sollen die Bauleitpläne die Fortsetzung der am Süd- bzw. Westufer der Wakenitz verlaufenden Grün- und Wegeverbindung in nördlicher Richtung planungsrechtlich vorbereiten.

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

- Revitalisierung des brachgefallenen Wasserwerkgeländes durch die Entwicklung als innenstadtnahes Wohngebiet,
- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes mit bis zu 250 Wohneinheiten bei unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- städtebauliche Angliederung des westlichen Teilbereiches an die angrenzenden Wohngebiete durch eine eher städtisch geprägte Bebauungsstruktur mit weitgehend geschlossener Straßenrandbebauung,
- aufgelockerte Bebauungsstruktur im mittleren Teilbereich mit freistehenden größeren Einzelbaukörpern, die sich in eine Parklandschaft einfügen (Wohnen im Park),
- aufgelockerte Villenbebauung im Übergang zum Landschaftsraum der Wakenitz
- Entwicklung eines Stellplatz- und Erschließungskonzeptes mit möglichst geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen in den angrenzenden Wohnstraßen (Bei der Wasserkunst und Wakenitzstraße) zur Minimierung der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete,
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze möglichst weitgehend in Tiefgaragen,
- Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage rund um den Wasserturm,
- Berücksichtigung der Bedeutung der Wakenitz für die Naherholung und Schaffung einer öffentlichen Grünfläche am Wakenitzufer,
- Fortführung des uferbegleitenden öffentlichen Wanderwegs bis zum Wasserwerk mit Anbindung an den Quartierspark und an die Wakenitzstraße,
- Sicherung von Uferbereichen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz (Lebensraum für Otter)

## 5. Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen

### 5.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	ca. 6,10 ha
Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO	ca. 3,97 ha
Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	ca. 0,25 ha
Flächen für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ und „Wasser“	keine Flächen- darstellung
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,65 ha
Wasserflächen	ca. 0,23 ha

### 5.2 Bauflächen

#### Darstellung neuer Wohnbauflächen

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen im Plangebiet Wasserkunst in der Größenordnung von rund 3,7 ha trägt vor allem dem dringenden Wohnungsbedarf der Hansestadt Lübeck Rechnung (siehe hierzu ausführliche Darlegungen unter 3.3). In Abwägung mit diesem Belang mussten die Belange des Naturschutzes, die eine größere Ausweisung von Grünflächen auf den Flächen der ehemaligen Filterbecken zum Ziel haben, zurückstehen. Diese

Abwägung war auch wesentliche Grundlage für die Entlassung von Teilflächen (2,3 ha) aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“, die der Flächennutzungsplan künftig als Wohnbauflächen darstellt (siehe hierzu 3.5).

In die Wohnbauflächen-Darstellung einbezogen sind auch die bisher als gemischte Baufläche dargestellten Grundstücke an der Ratzeburger Allee (ca. 0,3 ha). Weiterhin wird auch die Fläche der Ausstellungshalle der Stadtwerke, auf der auch das geplante Blockheizkraftwerk zur Versorgung des zukünftigen Wohnquartiers geplant ist, in die Wohnbaufläche mit einbezogen.

Aus der Wohnbauflächendarstellung des Flächennutzungsplanes kann die Bebauungsplanfestsetzung der betreffenden Flächen als allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

Die bisherige FNP-Darstellung der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte am südöstlichen Rand des Plangebietes wird aufgehoben, da in direkter Nähe eine Kita vorhanden ist (Possehl-Kindergarten zwischen Karl-Roß-Weg und Ratzeburger Allee) und sich im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens gezeigt hat, dass die zu erwartenden zusätzlichen Bedarfe an Kita-Plätzen durch Erweiterungen von Bestandseinrichtungen in St. Jürgen angeboten werden können. Zudem kann auch ohne ausdrückliche Darstellung eines zusätzlichen Kita-Standortes im FNP eine entsprechende Gemeinbedarfsnutzung im Rahmen der WA-Festsetzung des Bebauungsplanes entwickelt werden.

#### Berücksichtigung von Lärmschutzbelangen bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur stark befahrenen Ratzeburger Allee und zur Wallbrechtstraße bzw. zum St. Jürgen Ring wird das geplante Wohngebiet insbesondere an den äußeren Rändern im Südwesten, Süden und Südosten hohen Lärmimmissionen durch Straßenverkehrslärm ausgesetzt sein. Im Rahmen der Baugebietsentwicklung sind darüber hinaus mögliche Lärmbeeinträchtigungen durch Anlagen des benachbarten Wasserwerks zu berücksichtigen. Darüber hinaus wird sich die Entwicklung eines Wohngebietes mit bis zu 240 Wohneinheiten aufgrund der damit verbundenen Ziel- und Quellverkehre auf die Lärmbelastung der umliegenden Wohnnutzungen auswirken. Die Lärmbeeinträchtigungen für das neu geplante Wohngebiet sowie die zusätzlichen Lärmbelastungen für die angrenzenden Wohngebiete sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan 02.13.00 ermittelt worden (siehe auch 6.4). Im Ergebnis ist festzustellen, dass die zusätzliche Lärmbelastung der umliegenden Wohngebiete nicht als erheblich einzustufen ist und für die neuen Wohnnutzungen umfassende Möglichkeiten zum Lärmschutz durch aktive und passiven Schallschutzmaßnahmen bestehen, sodass gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden können.

Durch eine geschlossene straßenorientierte und mindestens dreigeschossige Bebauung an der Ratzeburger Allee, die Errichtung von Lärmschutzwänden auf der Wakenitzbrücke und der Überführung der Wallbrechtstraße über die Ratzeburger Allee sowie durch weitere im Bebauungsplan festgesetzte passive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs können die Verkehrslärmimmissionen für das geplante Wohngebiet soweit gemindert werden, dass die Orientierungswerte gemäß DIN 18.005 für allgemeine Wohngebiete zum großen Teil eingehalten oder nur so weit überschritten werden, dass eine Wohngebietsentwicklung auch in den stark verlärmten Bereichen nahe zu den Hauptverkehrsstraßen möglich ist. Die Festsetzung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Bebauungsplan 02.13.00, der parallel zur 119. FNP-Änderung aufgestellt wird. Die Herstellung der Lärmschutzwände an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke wird über einen städtebaulichen Vertrag gesichert.

### 5.3 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Für das System der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße ergeben sich durch die Wohngebietsentwicklung keine Änderungen. Die Ratzeburger Allee wird unverändert als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Erschließungsstraßen innerhalb des neuen Wohngebietes sind nicht darzustellen.

### 5.4 Öffentliche Grünflächen und Hauptwanderwege

#### Öffentliche Parkanlagen mit Spielplatz

Wesentliches landschaftsplanerisches Ziel der Planungen für ein neues Wohngebiet an der Wasserkunst ist die Entwicklung eines Quartiersparks rund um den Wasserturm und die Freihaltung des Uferbereichs von Bebauung. Dementsprechend stellt die Planzeichnung der 119. FNP-Änderung rund um den Wasserturm eine Dreiecksfläche als öffentliche Grünfläche mit der Zeckbestimmung Parkanlage dar, die im Norden über eine Spielplatzfläche an die Wakenitzstraße anknüpft. Entlang der Wakenitz stellt die 119. FNP-Änderung einen mindestens 25 m breiten Flächenstreifen als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) dar, die im Norden mit dem Quartierspark am Wasserturm und im Süden mit dem (östlich der Wakitzbrücke) vorhandenen Ufergrünzug verbunden ist. Der gemäß LNatSchG entlang von Gewässern einzuhaltende Abstand von 50 m, den eine Bebauung (im Außenbereich) regelmäßig von der Uferlinie aufweisen muss, wird im Rahmen der Bebauungsplanung bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigt.

#### Hauptwanderweg

Im geltenden Flächennutzungsplan weist der entlang der Wakenitz dargestellte Hauptwanderweg auf Höhe des Wasserwerksgrundstücks zwischen der Wakenitzstraße im Norden und der Wakenitzbrücke im Süden eine Lücke auf. Mit der Aufgabe der Wasserwerksnutzung auf einem Teil des Betriebsgeländes und der vorgesehenen Anlage eines Ufergrünzuges und eines Quartiersparks (siehe oben) bietet sich hiermit die Möglichkeit zu einem Lückenschluss. Unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielsetzung, Wanderwege entlang von Gewässern auch uferbegleitend zu führen, soll der bisher an der Wakenitzbrücke endende Uferweg weiter möglichst bis zum Wasserwerksgelände durch den Ufergrünzug geführt und von dort über den neuen Quartierspark am Wasserturm an die Straße Bei der Wasserkunst bzw. die Wakenitzstraße angebunden werden. Dementsprechend orientiert sich die neue Darstellung eines Hauptwanderweges im Plangebiet der 119. FNP-Änderung an den Grenzen der öffentlichen Grünflächen.

Auch wenn eine Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges derzeit aufgrund von Artenschutzbelangen nicht umsetzbar erscheint (Schutz des stark gefährdeten Fischotters, s. Ausführungen im Umweltbericht), wird auf der übergeordneten Ebene der Flächennutzungsplanung der Zielsetzung einer durchgängigen Wegeverbindung Rechnung getragen. Aufgrund der nicht parzellenscharfen Darstellung und Generalisierung auf der FNP-Ebene wird eine Führung des Hauptwanderweges in Teilabschnitten über verkehrsarme Anliegerstraßen durch die gewählte FNP-Darstellung nicht ausgeschlossen. Die Klärung, ob und unter welchen Voraussetzungen die angestrebte durchgängige Wegeführung entlang des Wakenitzufers realisiert werden kann oder ob ggf. in Teilbereichen ggf. auf Alternativrouten zurückgegriffen werden muss, bleibt nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren vorbehalten.

## 5.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Die im Geltungsbereich verbleibenden Anlagen zu Versorgung mit Trinkwasser (Wasserturm) und mit Elektrizität (Schaltanlage St. Jürgen) werden als Standorte für die Versorgung mit der jeweiligen Zweckbestimmung „Wasser“ bzw. „Elektrizität“ dargestellt. Da die flächenhafte Ausdehnung dieser Anlagen für den Maßstab der Flächennutzungsplanung relativ gering ist, erfolgt eine standortbezogene Darstellung mittels Lagesymbol.

## 5.6 Nachrichtliche Übernahmen

### Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

In die Planzeichnung der 119. FNP Änderung ist des Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ in der Abgrenzung nachrichtlich übernommen, die sich aus „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakentitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ ergibt. Diese Änderungsverordnung wurde im Februar 2016 im Umweltausschuss und in der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck diskutiert und zur Kenntnis genommen. Für den Ende April 2016 vorgesehenen abschließenden Beschluss über die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen Wasserkunst wird davon ausgegangen, dass die LSG-Änderungsverordnung noch im März 2016 durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bekannt gemacht worden ist und die Änderung damit in Kraft getreten ist.

Auf den im Landschaftsschutzgebiet verbliebenen bzw. neu einbezogenen Flächen gelten die Vorgaben der LSG-Stadterordnung vom 13. Juli 1970 sowie die Verbote des § 61 LNatSchG, der für bestehende Landschaftsschutzgebiete gilt, die vor dem Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes vom 16. Juni 1993 durch Verordnung unter Schutz gestellt worden sind (siehe hierzu auch unter 3.5).

### Bau(höhen)beschränkungen nach Luftverkehrsgesetz

Das neue Wohngebiet an der Wasserkunst unterliegt einer Baubeschränkung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) Luftverkehrsgesetz, da es in einem Umkreis (Radius) von 4-6 km um den Flughafenbezugspunkt (Mitte des Systems der Start- und Landeflächen) des Flughafens Lübeck-Blankensee liegt. Innerhalb dieses Bereichs bedürfen Bauwerke der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn ihre Höhenentwicklung eine Höhe überschreiten soll, die sich aus der Verbindungslinie ergibt, die von der 45m-Höhenbeschränkung am 4 km Umkreis auf 100 m Höhe am 6 km Umkreis ansteigt.

## 6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen entsprechen weitestgehend dem detaillierten Umweltbericht zum parallel aufgestellten Bebauungsplan 02.13.00 und decken somit die für den Umweltbericht zur FNP-Änderung erforderlichen Aussagen ab. Da fast alle geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen im B-Plan festgesetzt werden und nicht Inhalt der FNP-Änderung sind, kann sich die Begründung zur FNP-Änderung hier auf eine zusammenfassende Darstellung der Maßnahmen unter 6.6 beschränken. Die Aussagen im Umweltbericht basieren im Wesentlichen auf den unter 7.2 aufgeführten Fachgutachten und sonstigen Unterlagen.

## 6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Ziele und Inhalte der FNP Änderung

Auf dem brachgefallenen, teilweise versiegelten, teilweise naturnah ausgeprägten Betriebsgelände des Wasserwerkes Wakenitz ist eine neue Wohnbebauung für bis zu 250 Wohneinheiten in unterschiedlicher Dichte und Höhe geplant. Zwar reicht die ausgewiesene Wohnbaufläche bis auf 25 m an das östlich gelegene Wakenitzufer heran, auf der Ebene des Bebauungsplanes wird jedoch festgesetzt, dass eine Bebauung der betreffenden Grundstücke einen Abstand von 50 m zum Wakenitzufer einhält. Die vorhandenen Wohngebäude an der Ratzeburger Allee werden in ihrem Bestand berücksichtigt.

Für die Realisierung des geplanten Baukonzeptes für das neue Wohngebiet mit dazugehörigen Tiefgaragen werden umfangreiche Bodenaustauschmaßnahmen im Bereich ehemaliger Filterbecken erforderlich, sodass hier nur ein geringer Teil des Baumbestandes erhalten bleiben kann.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt fast ausschließlich direkt von der Ratzeburger Allee oder von der Hohelandstraße in direkter Nähe zur Ratzeburger Allee, sodass zusätzliche Verkehre auf den Erschließungsstraßen des nördlichen Wohngebietes weitgehend vermieden werden. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für die neue und bestehende Wohnbebauung im Geltungsbereich zum Schutz vor Verkehrslärm von den umgebenden Hauptverkehrsstraßen werden durch Festsetzungen des Bebauungsplans 02.13.00 und zugehörige städtebauliche Verträge gesichert.

Der Bereich um den denkmalgeschützten Wasserturm und ein ca. 25 m breiter Uferstreifen entlang der Wakenitz werden als Grünflächen ausgewiesen und als Parkanlage gestaltet, durch die der Hauptwanderweg entlang Wakenitz weiter nach Norden geführt werden kann. Die naturnahen Vegetationsstrukturen entlang des Wakenitzufers bleiben erhalten.

## 6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen

### a) Fachgesetzliche Grundlagen

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

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

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

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

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

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

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

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

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

## **b) Fachplanerische Grundlagen**

Aktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47d Abs. 7 BImSchG vom 17.07.2008: Die Wakenitz zählt ab der Uferkante zu den "Erholungsgebieten" und ist gemäß Lärmaktionsplan "gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen".

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II: Im Landschaftsrahmenplan sind die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes "Wakenitz und Falkenhusen" dargestellt.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen keine Einzelmaßnahmen dar. Im Plan „Entwicklungskonzept“ ist die Wakenitz als lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dargestellt. Am Wakenitzufer ist ein schmaler Bereich der Wasserfläche im Plangebiet als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Dabei handelt es sich um den naturnahen Uferbereich der Wakenitz mit vorgelagerter Schwimmblattzone. Im Plan „Schutzgebietskonzept“ wird das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ noch in der alten Abgrenzung dargestellt.

Im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ wird die östlich gelegene Wakenitz als bedeutsames Erholungsgebiet für die inner- und überörtliche Naherholung dargestellt, das sich vom Innenstadtbereich bis nach Groß Grönau erstreckt.

## **6.3 Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen**

### **6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser**

#### Ausgangssituation

Der natürliche geologische Untergrund im westlichen und zentralen Geltungsbereich ist aus weichseleiszeitlichem Tonmergel über Sand gebildet. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs schließen sich in Richtung Wakenitz weichseleiszeitliche Sande und holozäne Flachmoortorfe an.

Im Westabschnitt des Geltungsbereichs liegt ein geringmächtiger Stauwasserleiter vor, der von z.T. schluffigen Fein-/Mittelsanden gebildet wird. Darunter folgen wasserundurchlässige Beckenschluffe und Geschiebemergel. Der Grundwasserspiegel beträgt hier ca. 8,3 m unter dem Gelände (= ca. 5,4 m ü. NHN). Es wurden sandige sowie schluffige Auffüllungen erbohrt, die maximal bis 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) reichten.

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

Im östlich gelegenen Übergangsbereich zur Wakenitz liegen wassergesättigte Feinsande vor. Weiterhin wurden auch hier aufgefüllte Schluffe und Sande sowie natürlich aufgelagerte Auensedimente und Torfe festgestellt. Die Gutachter gehen davon aus, dass es sich hier um ehemalige Wasserflächen der Wakenitz handelt, die sukzessive verfüllt und aufgehöhht wurden. Der Grundwasserspiegel liegt hier bei ca. 2,0 m unter GOK (= ca. 2,3 m ü. NHN).

Bei dem angetroffenen Grundwasser handelt es sich um einen freien Grundwasserspiegel mit Gefälle in östlicher Richtung zur Wakenitz, die hier als Vorfluter dient.

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

Im Geltungsbereich ist der Boden auf insgesamt ca. 1,2 ha durch Gebäude, Straßen oder sonstige Flächenbefestigungen sowie Schächte vollständig versiegelt, weitere ca. 0,15 ha Fahrflächen und Wege sind teilversiegelt (Pflaster oder Grand). Im Bereich der ehemaligen Filterbecken befindet sich auf ca. 1,0 ha Fläche eine Betonsohle im Boden, die mit Füllsanden und anderem Material bis zu 3,00 m hoch aufgefüllt wurde und mit Wiesen, Brachen, Gebüsch und Bäumen überwachsen ist. Insgesamt ist der Boden hier vollständig anthropogen überprägt, sodass auch diese Flächen für die natürlichen Bodenfunktionen keine bzw. nur geringe Bedeutung haben.

Die Untersuchungen zur Identifizierung von kontaminationsverdächtigen Flächen und zur Klärung tatsächlicher Belastungen im Boden und Grundwasser ergaben, dass auf dem Gelände zumindest in den Böden der ehemaligen Filterbecken lokale Schadstoffanreicherungen eingelagert sind. Weiterhin wurde im oberflächennahen Stau-/Grundwasser an einer Stelle eine PAK-Konzentration festgestellt, die im Bereich der Maßnahmenschwellenwerte liegt sowie ansonsten einzelne Schwermetall Gehalte, die oberhalb der Prüfwerte bzw. der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA liegen.

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

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

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

#### *Boden*

Zur Herstellung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse im Gebiet und zur Vermeidung von Grundwassergefährdungen wird ein vollständiger Ausbau der tlw. lokal mit Schadstoffen angereicherten Auffüllböden in den Filterbecken (östlicher Teilbereich) durchgeführt und im Bereich außerhalb der Bauflächen durch unbelasteten Boden ausgetauscht, sodass sich die Bodenqualität außerhalb der über- oder unterbauten Flächen verbessern wird.

Durch die Festsetzungen für die geplante Neubebauung mit Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen und für die Anlage der Planstraßen wird planungsrechtlich eine Überbauung auf insgesamt ca. 2,6 ha zugelassen bzw. vorbereitet. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelungsflächen in den jeweiligen Bereichen ergibt sich daraus eine zulässige Neuversiegelung im Umfang von ca. 18.737 m<sup>2</sup>. Insgesamt wird der Versiegelungsgrad auf dem Gelände zunehmen. Die Neuversiegelung betrifft zu 50% natürlich anstehenden Boden im westlichen und wakenitznahen Bereich, zu 50% den künstlich überprägten Boden im Bereich der ehemaligen Filterbecken, sodass auf Teilflächen natürliche Funktionen des Bodens verlorengehen.

Die detaillierte Ermittlung der Neuversiegelung ist in der „Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung“, zum Bebauungsplan 02.13.00 wiedergegeben.

#### *Wasser*

Während der Bauphase wird für den Bau der Tiefgaragen eine zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkung erforderlich. Dauerhafte Wasserhaltungen werden nicht erforderlich, da für den Endzustand die Ausführung einer wasserdruckhaltenden Wanne (weiße Wanne) geplant ist.

Durch die weitgehende Ableitung des Niederschlagswassers von den überbauten Flächen im westlichen Teilbereich in den Regenwasserkanal der Ratzeburger Allee werden die Niederschläge dem Wasserhaushalt in diesem Bereich zum größten Teil entzogen.

Durch die Ableitung des Niederschlagswassers aus dem östlichen Teilbereich in die Wakenitz teils über offene Mulden, teils über geschlossene Leitungen mit Vorreinigung des Straßenabwassers der Planstraße C sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Wasserqualität der Wakenitz zu erwarten.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Nutzung des ehemaligen Betriebsgrundstücks mit bereits vorhandenen überbauten Flächen und durch die teilweise verdichtete, flächensparende Bauweise wird der Verlust von natürlich gewachsenem Boden von vornherein gemindert.

Die ansonsten auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Boden und Wasser sind unter 6.6 zusammengefasst wiedergegeben.

### **6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

#### Ausgangssituation

##### *Klima*

Die lokalklimatische Situation im Geltungsbereich ist durch die Lage zwischen teilweise dicht bebauten Wohngebieten und dem Flusslauf der Wakenitz geprägt. In den Siedlungsgebieten können relativ hohe Tages- und Nachttemperaturen sowie geringer Luftaustausch auftreten. Im Verhältnis dazu ist im Bereich der Wakenitz von geringeren Tagestemperaturen und höheren Nachttemperaturen, einer höheren Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten und zeitweise Nebelbildung auszugehen. Die Wakenitz hat als Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion daher besondere Ausgleichsfunktionen für Siedlungsgebiete. Der Geltungsbereich als direkt angrenzende, baumbestandene Grünfläche hat ebenfalls klimatische Ausgleichsfunktion, allerdings mit wesentlich kleinerem Wirkungsbereich. Gemäß aktuellen Ergebnissen des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck zum Themenbereich Stadtklimafunktionen liegt der Geltungsbereich allerdings nicht in einer Luftleitbahn. Seine Bedeutung für die Kaltluftlieferung in die angrenzenden Siedlungsflächen ist mäßig (ca. 400 m<sup>3</sup> pro Sekunde).

##### *Luft*

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht in diesem Gebiet des Stadtteils St. Jürgen ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenzüge Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St. Jürgen Ring mit begleitender Bebauung sind nach den o.g. Ergebnissen als lufthygienisch belastete Areale eingestuft worden. Die baumbestandenen Grünflächen im Geltungsbereich haben für diese Areale daher eine lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Insgesamt hat Geltungsbereich daher eine relativ hohe bioklimatische Bedeutung für das angrenzende Stadtgebiet.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

##### *Lokalklima*

Die lokalklimatische Situation wird sich durch die Bebauung und den Baumverlust im Gebiet verändern. Die kleinräumige bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs für die angrenzenden, teilweise durch die Ratzeburger Allee belasteten Siedlungsflächen und geht durch die Zunahme des Versiegelungsgrades und die geplanten Baukörper verloren. Die geplante aufgelockerte Bebauungsstruktur im zentralen und östlichen Bereich lässt einen Luftaustausch zwischen Wakenitz und nordwestlichen Siedlungsflächen weiterhin zu. Die riegelartige Bebauung im nordwestlichen Bereich und an der südlichen Ratzeburger Allee wird den Luftaustausch zwischen den dort angrenzenden Siedlungsflächen und der Wakenitz jedoch einschränken. Negative Auswirkungen auf die Aus-

gleichfunktionen der Wakenitz für die umgebenden Siedlungsflächen sind durch die geplante Bebauung allerdings kaum zu erwarten.

#### *Globaler Klimaschutz*

Für die Energieversorgung im neuen Wohngebiet ist in Zusammenarbeit mit dem bisherigen Nutzer Stadtwerke Lübeck die Erstellung eines Nahwärmenetzes auf der Liegenschaft geplant. Die künftige Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt vornehmlich über die Nutzung von Kraft-Wärmekopplung (KWK). Durch die gleichzeitige Erzeugung und Nutzung von Wärme und Strom wird eine sehr gute CO<sub>2</sub> Bilanz erreicht. Nur für zeitlich begrenzte Spitzenlasten ist ein Brennwärgekessel vorgesehen. Da bei Erzeugung von Wärme und Strom durch Kraft-Wärmekopplung eine gleichzeitige Nutzung von solarer Wärme und/oder Strom (Solarthermie und / oder Photovoltaik) nicht sinnvoll ist, erfolgt keine passive und/oder aktive Nutzung von Solarenergie. Als Energieeffizienzstandard für die geplante Wohnbebauung wird der Standard der künftigen EnEV<sup>2</sup> 2016 herangezogen. Eine Optimierung des Endenergiebedarfs erfolgt durch gut gedämmte Außenbauteile und Fenster mit 3-facher Verglasung.

#### *Luftgüte*

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten zu Staubemissionen kommen, die in der Regel durch Befeuchtung vermieden werden. Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind insgesamt nicht zu erwarten.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf der Ebene der FNP-Änderung werden keine eigenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Klima und Luft vorgesehen. Die ansonsten auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen sind unter 6.6 zusammengefasst wiedergegeben.

### **6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)**

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet ist sehr strukturreich und vielfältig zu charakterisieren. Es wird vor allem durch Gehölzbestände und Einzelgehölze sowie durch Grünflächen mit wiesenartiger Ausprägung geprägt, die sich nach der Aufgabe der Wasserwerksnutzung und anschließender extensiver Pflege sukzessiv entwickeln konnten.

Der Baum- und Gehölzbestand im Geltungsbereich setzt sich aus Laub- und Nadelholzbeständen sowie sonstigen Gehölzen und Gebüsch zusammen. Entlang der Wakenitz erstreckt sich ein Fließgewässer begleitender Gehölzsaum mit tlw. Großseggenriedern sowie Hochstaudenfluren auf der Landseite sowie Schwimmblattvegetation vor dem Ufer. Die Strukturen gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG.

Einzelbäume oder Baumgruppen sind im gesamten Plangebiet vorhanden. Es handelt sich zum größten Teil um ältere Nadelbäume meist nicht heimischer Arten, zum Teil um Laubbäume meist heimischer Arten und unterschiedlichen Alters, darunter auch große und markante, teilweise ortsbildprägende Exemplare. Weiterhin befindet sich auch eine größere

---

<sup>2</sup> Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden – Energieeffizienzverordnung – EnEV

Anzahl von Obstbäumen unterschiedlichen Alters und Größe im Gebiet. Gemäß Baumkataster hat der Nadelbaumbestand in der Regel nur einen geringen Erhaltungswert, wohingegen der Bestand an einheimischen Laubbäumen einen mittleren bis hohen Erhaltungswert aufweist.

Gehölzfreie Flächen sind meist wiesen- oder rasenartig ausgeprägt. Einen höheren Biotopwert weist vor allem ein mesophiles Grünland mit größeren Flächenanteilen im mittleren und südlichen Teil des Geltungsbereichs auf. Ansonsten handelt es sich um vergleichsweise artenarme Rasenflächen im nordwestlichen Geltungsbereich, die teilweise von Obstbäumen oder sonstigen Einzelbäumen bestanden sind. Ein Teil der ehemaligen Filterbecken ist von stark verbuschten Beständen halbruderaler Gras- und Staudenfluren bewachsen.

Darüber hinaus befinden sich randlich im Geltungsbereich noch Siedlungsgrundstücke, deren Vegetation meist durch Rasenflächen, Bäume und Ziergehölze geprägt werden.

### Bewertung der Vegetationsstrukturen und Schutzstatus

Die aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigsten Biotoptypen des Gebietes befinden sich im Uferbereich der Wakenitz. Es handelt sich hier um den Flachwasserbereich mit der vorhandenen Schwimmblattvegetation, dem Fließgewässer begleitenden Gehölzsaum und das benachbarte Großseggenried.

Eine mittlere Wertigkeit weisen naturnahe Gehölzbestände sowie Einzelgehölze auf, weiterhin die mesophilen Grünlandflächen (Schafweide) und die Trockenstandorte des Gebietes (Kopfsteinpflasterstraße mit Magergrünland und Magerrasenfragmenten; kleinflächige artenarme Sukzessionsstadien von Magerrasen) sowie halbruderaler Gras- und Staudenfluren, z.T. verbuscht und in Entwicklung zu Gehölzbeständen begriffen. Ein großer Teil dieser Flächen befindet sich im zentralen und östlichen Geltungsbereich.

Die geringsten Wertigkeiten zeigen neben versiegelten und teilversiegelten Flächen die Siedlungsflächen mit Gärten, sonstigen Grünflächen und Gehölzbeständen, die von standortfremden Arten bestimmt sind.

Der gesamte Uferabschnitt der Wakenitz mit dem uferbegleitenden Gehölzsaum, dem Großseggenried und den Flachwasserbereichen sind gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt. In den Flachwasserbereichen kommen besonders geschützte Pflanzenarten nach BNatSchG vor. Viele Einzelbäume im Plangebiet fallen unter den Schutz der Lübeck Baumschutzsatzung.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Nach derzeitigem Planungsstand gehen im Einzelnen folgende Biotopstrukturen verloren:

<b>Biotoptyp</b>	<b>betroffener Umfang</b>
Bäume gesamt (einzeln, in Reihen oder Gruppen)	315 Stck.
<u>davon:</u> in geschlossenen Beständen (Nadel- / Laubgehölze)	174 Stck. / 4.692 m <sup>2</sup>
Fließgewässer begleitender Gehölzsaum	50 m <sup>2</sup>
Mesophiles Grünland	11.212 m <sup>2</sup>
Magergrünland mit Magerrasenanteilen	950 m <sup>2</sup>
Magerrasen artenarm	86 m <sup>2</sup>

<b>Biotoptyp</b>	<b>betroffener Umfang</b>
halbruderale Gras- und Staudenfluren, verbuschend	2.881 m <sup>2</sup>
Rasen	6.556 m <sup>2</sup>
Ziergebüsch	610 m <sup>2</sup>
Hausgarten	78 m <sup>2</sup>

Da dauerhafte Grundwasserabsenkungen für die geplante Bebauung nicht erforderlich sind, sind Schädigungen des verbleibenden Gehölz- und Baumbestandes dadurch nicht zu erwarten.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf der Ebene der FNP-Änderung werden keine eigenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Pflanzen vorgesehen. Die ansonsten auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen sind unter 6.6 zusammengefasst wiedergegeben.

#### **6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)**

Als Grundlage für die Darstellung der Fauna im Geltungsbereich und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung wurden 2012 und 2014/2015 Bestandserhebungen im Geltungsbereich und dem Umfeld durchgeführt und die Ergebnisse mit Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen, insbesondere auf europarechtlich geschützte Tierarten, in dem Fachgutachten Fauna mit artenschutzrechtliche Prüfung (Abriss und Neuplanung) zusammengestellt (siehe 6.7.1 und 9.2).

#### Ausgangssituation

Die Brutvogelfauna auf dem Gelände ist insbesondere auf Grund der Strukturvielfalt und der ungestörten Lage der Gehölze ausgesprochen arten- und individuenreich vertreten. Wertgebende Arten sind u.a. Brutvorkommen von Kolkrabe und Sperber sowie der Grünspecht, der zwar nicht im Geltungsbereich brütet, hier aber in den offenen und halboffenen Bereichen des Plangebiet besonders gut geeignete und damit essentielle Bestandteile seines Nahrungsreviers findet. In der abzubrechenden Schnellfilterhalle wurden zudem ein bis zwei besetzte Brutplätze des Mauerseglers erfasst. Weitere Gebäudebrüterarten sind Kohl- und Blaumeise sowie Grauschnäpper. Im Bereich der Uferzone kommen die Arten Blässralle, Teichralle, Graugans, Stockente, Höckerschwan und Sumpfrohrsänger vor bzw. sind hier zu erwarten. Der Kuckuck wurde hier ebenfalls gehört, das Wakenitzufer im Geltungsbereich macht aber nur einen kleinen Teil seines Revieres aus. In den Gehölzen des Geltungsbereichs inklusiv der Uferzone brüten über die oben genannten Arten hinaus verbreitete Arten der Gehölzbrüter. Frühere Nachweise des Gänsesägers in vier Nisthilfen des NABU an Ufergehölzen konnten wegen fehlender Funktionsfähigkeit der Kästen nicht bestätigt werden.

Für Fledermäuse bietet der Biotopbestand im Geltungsbereich mit seinen Gehölzstrukturen und Gebäuden und den dadurch entstehenden klimatisch besonders geschützten Bereichen sowie mit den offenen, wiesenartigen Flächen und ausgeprägten Grenzlinien besonders günstige Quartierstrukturen und Nahrungshabitate. Insgesamt konnten acht verschiedene Arten im Geltungsbereich und seinem Umfeld nachgewiesen werden.

Dominante Art ist die Zwergfledermaus mit hoher Aktivität im Gebiet, für die 2014 insgesamt 15 Balzreviere verteilt im Geltungsbereich und dem direkten Umfeld erfasst wurden. Davon ging im März 2015 ein Revier durch die Fällung einer Blutbuche aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht verloren. Eine Wochenstubennutzung durch Zwergfledermäuse wurde nicht festgestellt, wird aber im direkten Umfeld vermutet. Für die Mückenfledermaus wurde ein Balzrevier außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Weiterhin treten Wasserfledermaus und Braunes Langohr regelmäßig im Gebiet auf, sodass größere Baumhöhlen im Gebiet potentiell als Wochenstubenquartiere von Arten genutzt werden können. Ansonsten wurden über dem Gelände die Arten Breitflügelfledermaus, Rauhauffledermaus, Großer Abendsegler und auch der als stark gefährdet eingestufte Kleine Abendsegler jagend oder im Durchflug erfasst, teils regelmäßig, teils nur in Einzelfällen.

Ein Vorkommen des stark gefährdeten Fischotters im Geltungsbereich wurde anhand von zwei Nachweisen im nördlichen Teil der Uferzone belegt. Aufgrund der gegebenen naturnahen Struktur und der Ungestörtheit der Uferzone im Geltungsbereich (im Vergleich zu den Habitatstrukturen und der Habitatsituation im weiteren Umfeld) muss daher davon ausgegangen werden, dass das Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die erbrachten Nachweise und die umgebende Habitatsituation im räumlichen Zusammenhang einen essentiellen Rückzugsraum für den Fischotter darstellt und somit als Lebens- und Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 (1) BNatSchG zu werten ist.

Weitere, europarechtlich geschützte Arten sind nicht im Gebiet anzunehmen.

Darüber hinaus sind Vorkommen der national geschützten Reptilienarten Ringelnatter (stark gefährdet), Waldeidechse und Blindschleiche punktuell im Geltungsbereich anzunehmen. Vorkommen von streng geschützten und gefährdeten Zauneidechsen sind dagegen nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume fehlen und keine Hinweise dafür vorliegen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei den Gebäudeabbrüchen und den Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Bautätigkeiten können Fledermäuse sowie Brutvögel und ihre Brutgelege verletzt oder getötet werden.

Durch den Verlust der Abrissgebäude, des betroffenen Baum- und sonstigen Gehölzbestandes gehen Lebensstätten für Gebäude- und Gehölzbrüter verloren. Der Umfang der betroffenen Biotopstrukturen ist unter 6.3.3 aufgeführt.

Durch die Überbauung und Umstrukturierung von Teilen des Geltungsbereichs kommt es für Fledermäuse zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gebäuden und Bäumen sowie von Jagd- und Nahrungshabitaten. Es gehen insgesamt fünf Balzreviere der Zwergfledermäuse verloren, weiterhin sind durch den Verlust größerer Bäume potenzielle Wochenstubenquartiere von Wasserfledermaus und Braunem Langohr sowie bei drei größeren Bäumen mit geeigneten Höhlen auch potenzielle Winterquartiere des großen Abendseglers betroffen. Für den Grünspecht bedeutet die Überbauung des parkähnlichen Gebietes mit offenen wiesenartigen und baumüberstandenen Strukturen der Verlust eines essentiellen Teils seines Nahrungshabitates. Durch die Überbauungen und Umstrukturierungen sind weiterhin auch Ringelnatter (gefährdet gemäß Roter Liste SH), Erdkröte, Blindschleiche und Waldeidechse betroffen.

Störungen während der Bautätigkeiten und später durch die Freizeitnutzung in Wakenitznähe können die Lebensraumeignung der Uferzone für den Fischotter herabsetzen und zu Vergrämungen führen. Weiterhin können Beleuchtungen insbesondere im Umfeld des

Wasserturmes und in der Nähe der Wakenitz zu Störungen der als lichtempfindlich geltenden Wasserfledermaus und Braunes Langohr führen. Für die anderen im Gebiet vorkommenden Tierarten haben Störungen aus den Bautätigkeiten und durch die folgenden Nutzungen (Lärm, Bewegung, ggf. Staubentwicklung) keine erheblichen Auswirkungen.

Mit diesen Auswirkungen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf der Ebene der FNP-Änderung werden keine eigenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Tiere vorgesehen. Die ansonsten auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen sind unter 6.6 zusammengefasst wiedergegeben.

### **6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

#### Ausgangssituation

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch den Kontrast zwischen dem grün geprägten Gelände der Wasserkunst zu den nördlich, westlich und südlich gelegenen, teilweise dicht bebauten Wohngebieten und den östlich und westlich verlaufenden Hauptverkehrsstraßen geprägt. Der Geltungsbereich mit seinem vor allem im östlichen Bereich hohen Anteil an Freiflächen, dem prägenden Baumbestand und mit dem weithin sichtbaren markanten Wasserturm liegt wie eine grüne Insel zwischen den umgebenden Siedlungsflächen und schließt im Osten direkt an den naturnah geprägten Wasserlauf der Wakenitz an. Dabei ist der westliche Teilbereich bereits mit großen Betriebsgebäuden bebaut, die zur Ratzeburger Allee durch den straßenbegleitenden Gehölzgürtel optisch abgeschirmt werden. Der östliche Teilbereich mit seinen naturnah geprägten Grünflächen ist aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit und der Lage unterhalb des umgebenden Straßenniveaus und der Topographie von außen nur an einzelnen Stellen und von der Wakenitzbrücke in größerem Umfang erfassbar. Die stark befahrene Wakenitzbrücke südlich des Geltungsbereichs wirkt wiederum negativ in das Landschafts- und Ortsbild ein.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Wohnbebauung wird der landschaftlich und teilweise naturnah geprägte Charakter des Geltungsbereichs stark zurückgehen. Abgesehen von den Grünflächen und Baumbeständen um den Wasserturm und an der Straße Bei der Wasserkunst sowie im ufernahen Bereich an der Wakenitz gehen die Baum- und Gehölzbestände und Wiesenflächen im Geltungsbereich weitgehend verloren. An die Stelle tritt eine bis zu viergeschossige Bebauung unterschiedlicher Dichte und Durchgrünung, die sich in die städtische Lage des Geltungsbereichs einfügt.

In Wakenitznähe tritt die Bebauung bis auf 50 m an das Ufer heran, der naturnahe Uferstreifen bleibt auf mindestens 25 m Breite erhalten. Dennoch wird die zwei- bis viergeschossige Bebauung insbesondere in der laubfreien Winter- und Frühjahrszeit optisch in den angrenzenden, eher landschaftlich geprägten Raum der Wakenitz wirken.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die Ausweisung eines Grünzugs entlang der Wakenitz mit Erhaltung der dortigen Gehölzstrukturen werden optische negative Auswirkungen in den Wakenitzraum von vornherein gemindert.

Darüber hinaus sind auf der Ebene der FNP-Änderung keine eigenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorgesehen. Die ansonsten auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen sind unter 6.6 zusammengefasst wiedergegeben.

## **6.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

### **a) Lärmbelastung**

#### Ausgangssituation

Aufgrund der im Südwesten und im Südosten angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring weist das Plangebiet heute eine hohe Lärmbelastung auf.

Gemäß den vorliegenden schalltechnischen Berechnungen werden dabei insbesondere an der Ratzeburger Allee mit Tagwerten von teilweise über 70 dB(A) und Nachtwerten von über 60 dB(A) die gemäß DIN 18.005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) deutlich überschritten. Im Plangebiet sind hiervon die bereits bebauten Grundstücke Ratzeburger Allee 11, 13, 13a und 13b wie auch die künftig straßenseitig vorgesehenen Baufelder (WA1 und WA7) mit ihren straßenzugewandten Gebäudeseiten betroffen.

Darüber hinaus wirkt sich der südöstlich des Plangebietes in Hochlage geführte Straßenzug Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring wesentlich auf die Lärmbelastung im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes aus. Dabei werden an der südöstlichen Grenze des geplanten Wohngebietes mit Tagwerten über 60 dB(A) und mit Nachtwerten von über 50 dB(A) ebenfalls die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um mehr als 5 dB(A) und damit deutlich überschritten.

Das Zusammenwirken beider Lärmquellen führt dazu, dass bei freier Schallausbreitung lediglich am nordwestlichen Rand des künftigen Baugebietes auf dem nördlichsten der für eine Villenbebauung vorgesehenen Baufelder zumindest tags der WA-Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik für das geplante Wohngebiet sieht der Bebauungsplan daher eine Reihe von Festsetzungen und sonstige Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz vor. Auf der Ebene der FNP-Änderung sind keine eigenen Flächenausweisungen oder Maßnahmen zum Lärmschutz vorgesehen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

##### **- Zusätzliche Lärmbelastungen für vorhandene Wohnnutzungen**

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich kommt es für die benachbarten Anwohner während der Bauzeit zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Die Bauzeit wird voraussichtlich einen Zeitraum von Frühjahr 2016 bis Ende 2017 (ggf. auch darüber hinaus) umfassen.

Im Hinblick auf die zusätzlichen Schallimmissionen durch den vom geplanten Wohngebiet erzeugten Zusatzverkehr wurde festgestellt, dass an fast allen untersuchten Immissionsorten im Umfeld des Geltungsbereichs (Ratzeburger Allee, Hohelandstraße, Straße Bei der Wasserkunst) die Zunahmen der Verkehrslärm-Immissionen unterhalb der allgemein angenommenen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) bleiben. Lediglich am Eckgebäude

Ratzeburger Allee / Edvard-Munch-Straße wurde eine Zunahme um maximal 2,2 dB(A) tags und 2,1 dB(A) nachts ermittelt. Die Zunahme bleibt jedoch noch unter der Erheblichkeitsschwelle, sodass Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden. Dies hängt zum einen mit der bestehenden Belastung auf der Ratzeburger Allee zusammen, zum anderen werden durch das gewählte Erschließungskonzept für das geplante Wohngebiet (kurze Fahrstrecken von den Hauptanbindungspunkten zu den Tiefgaragenzufahrten, Unterbindung einer Durchfahrtsmöglichkeit zwischen Ratzeburger Allee und Straße Bei der Wasserkunst) Zusatzverkehre auf den Erschließungsstraßen der nördlich gelegenen Wohnquartiere von vornherein so gering wie möglich gehalten.

Die geplante Errichtung der neuen viergeschossigen Gebäuderiegel an der Ratzeburger Allee führt zu einer Lärminderung für die vorhandene Bestandsbebauung an der Hohe-landstraße und der Straße Bei der Wasserkunst, sodass hier in Zukunft die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete teilweise unterschritten werden.

Mögliche Schallreflexionen vom geplanten nördlichen Gebäuderiegel an der Ratzeburger Allee sind im Verhältnis zur bestehenden Lärmbelastung so gering, dass sie für die gegenüberliegende Nutzung an der Ratzeburger Allee im nicht wahrnehmbaren Bereich liegen. Auch die Verkehrsbewegungen innerhalb des Neubaugebietes, z.B. bei den Tiefgaragenzufahrten an der Planstraße B im Nordwesten und an der Ratzeburger Allee führen nicht zu relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen für benachbarte Bestandsgebäude.

Durch die (in Richtung Südenosten) lärmabsorbierende Ausgestaltung der Lärmschutzwand, die auf der Nordwestseite der Wakenitzbrücke / Wallbrechstraße errichtet werden wird, werden Schallreflexionen minimiert, sodass die für die Anwohner des südlich angrenzenden Wohngebietes (südl. Ratzeburger Allee, nördl. Gärtnergasse und Gartengang) ermittelten Lärmpegelerhöhungen im nichtwahrnehmbaren Bereich liegen (max. 0,7 dB(A)).

- Lärmbelastungen für die künftigen Bewohner

Wie die vorliegenden Lärmberechnungen zeigen, können die gemäß DIN 18.005 für allgemeine Wohngebiete anzustrebenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) aufgrund der Lärmbelastungen, die durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen in das Plangebiet eingetragen werden, auch bei Durchführung von Maßnahmen zur Lärmabschirmung (siehe unten) nicht in allen Teilgebieten eingehalten werden.

Am stärksten von Verkehrslärm betroffen sein werden dabei die Bewohner der unmittelbar an der Ratzeburger Allee vorgesehenen Gebäude. Auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten wird dabei der für die Gesundheit kritische Schwellenwert von 70 dB(A) bei den Neubauten wie bei den Bestandsgebäuden überschritten. Die hohen Lärmbelastungen müssen und können hier insbesondere auch deshalb in Kauf genommen werden, weil auf den Gebäuderückseiten regelmäßig um mehr als 15 dB(A) niedrigere Lärmpegel erreicht werden, sodass hier in großen Teilen die WA-Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden können.

Durch die (als Voraussetzung für Wohnnutzungen auf den angrenzenden Baufelder) verbindlich im B-Plan mindestens dreigeschossig festgesetzte Straßenrandbebauung entlang der Ratzeburger Allee werden auch die Lärmbelastungen für die in zweiter und dritter Reihe zur Ratzeburger Allee vorgesehene Wohnbebauung auf verträgliche Werte reduziert. So belaufen sich die Überschreitungen des WA-Orientierungswertes bei den Gebäuden in den Teilgebieten WA2, WA5 und WA8, die nicht vollständig durch die Randbebauung abgeschirmt werden, in den maßgeblichen Geschossen auf maximal 3 dB(A). Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten der betreffenden Gebäude im WA5 und WA8 können aber

auch hier die WA-Orientierungswerte von tags 55 dB(A) eingehalten werden. Einzige Ausnahme bildet hier das südlichste Gebäude der an der Planstraße B vorgesehenen Reihenhausbauung (im WA2). Hier können die Überschreitungen der MI-Orientierungswerte von tags 60 dB(A) im zweiten Obergeschoss aber deshalb in Kauf genommen werden, da es sich hier um eine Einfamilienhausbebauung handelt (bei denen die Bewohner als im Geschosswohnungsbau nicht allein auf die Benutzung der Räume des jeweiligen Geschosses angewiesen sind) und der Lärmpegel für die dem Erdgeschoss gartenseitig vorgelagerten Außenwohnbereiche ebenfalls um maximal 3 dB(A) über dem WA-Orientierungswert liegt.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen nahezu ausschließlich durch die Verkehre auf der Ratzeburger Allee und auf dem Straßenzug Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring (Wakenitzbrücke) und damit durch Durchgangsverkehre verursacht werden, bestehen aus der Bebauungsplanung für das Plangebiet Wasserkunst heraus keine Möglichkeiten zur Verkehrsreduzierung auf diesen Straßen. Da zudem innerhalb des Hauptverkehrsstraßennetzes weder geeignete Alternativtrassen zur Abwicklung der Durchgangsverkehre zur Verfügung stehen, noch eine Verkehrsverlagerung und damit eine Verschiebung der Lärmproblematik in andere Stadtgebiete zwecks Minderung der Belastung für das Wohngebiet an der Wasserkunst vertretbar ist, muss im Rahmen der Bebauungsplanung für das neue Wohngebiet mit den vorhandenen Verkehrsmengen auf den umliegenden Hauptverkehrsstraße umgegangen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Ratzeburger Allee kommen insbesondere aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit, insbesondere aber aufgrund der damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes nicht in Betracht. Wie oben dargelegt kann zudem durch eine weitestgehend geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Ratzeburger Allee eine vergleichbare bzw. größere Lärmschutzwirkung für die dahinterliegenden Wohngebäude erreicht werden, für die der Bebauungsplan erstmalig Planungsrecht schafft.

Anders stellt sich die Situation an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke dar. Aufgrund der Hochlage der Straße lässt sich hier kein hinreichender Schallschutz durch eine gegenüber der Lärmquelle geschlossene Bebauung erreichen, da die Schallwellen über die tiefer liegende Bebauung hinweg ungemindert die dahinterliegenden Baukörper erreichen können. Möglichkeiten zur Minderung der Lärmbelastung für das neue Wohngebiet bestehen hier jedoch durch die Errichtung von Lärmschutzwänden auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke, also durch aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Lärmquelle. Da das Brückenbauwerk ohnehin in 2016/17 saniert wird, bietet sich hier zudem die Möglichkeit, die Errichtung von Lärmschutzwänden vergleichsweise kostengünstig in die Baumaßnahmen zu integrieren. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung hat daher die mögliche Errichtung von Lärmschutzmaßnahmen zur Lärminderung für das geplante Wohngebiet an der Wasserkunst in Varianten untersuchen lassen. Das zum Bebauungsplan erstellte schalltechnische Gutachten zeigt dabei verschiedene Möglichkeiten auf, mit denen die WA-Orientierungswerte der DIN 18.005 in großen Teilen des Plangebietes eingehalten und die Überschreitungen in den übrigen Bereichen auf ein verträgliches Maß beschränkt werden können. Eine Abwägungsentscheidung für eine der untersuchten Lärmschutzwand-Varianten erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Alternativ zur Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke hätte die Bebauung des Plangebietes ggf. weiter von der Lärmquelle zurückgesetzt **und die** FNP-Darstellung von Wohnbauflächen im Südosten des Plangebietes ggf. reduziert werden

müssen, um die angestrebten maximalen Lärmpegel von 58 dB(A) nicht zu überschreiten, die hier in Abwägung mit dem Ziel der Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes für noch vertretbar erachtet werden. Ein solcher Verzicht auf eine Bebauung kommt jedoch auch in Abwägung mit den Belangen des Vorhabenträgers an der Umsetzung des Baukonzeptes und den Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes nicht in Betracht.

Neben den vorgenannten Maßnahmen zum aktiven Schallschutz beinhaltet der Bebauungsplan 02.13.00 auch Regelungen zum passiven Schallschutz, die für die künftigen Nutzer der Gebäude eine ausreichende Wohn- und Schlafruhe gewährleisten.

### **b) Belastung mit Luftschadstoffen**

- siehe Ausführungen unter 6.3.2 (Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft) -

### **c) Erholung**

#### Ausgangssituation

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

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

## **6.4.2 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter**

#### Ausgangssituation

##### *Kulturgüter*

Das Grundstück des Wakenitz-Wasserwerkes mit seinen Gebäuden und Anlagen ist in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck seit 1988 eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckte sich dabei ursprünglich auf die gesamte Anlage des Oberflächenwasserwerkes (Gebäude, Gebäudeeinrichtungen, sonstige Anlagen). Innerhalb des Plangebietes liegt nur ein Teil der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen, darunter der Wasserturm, der auch als Einzeldenkmal in das Denkmalsbuch eingetragen ist, und die zu erhaltende Aktivkohlefilterhalle südlich des Wasserturms. Die übrigen im Plangebiet zu Beginn des Planungsverfahrens noch vorhandenen, unter Denkmalschutzaspekten aber nicht zwingend erhaltenswerten Gebäude des Wasserwerkes sind inzwischen in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde beseitigt worden.

Mit der Lage an der Ratzeburger Allee berührt der Geltungsbereich eine Sichtachse auf die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“. In diesen Sichtachsen darf der Blick auf die Lübecker Altstadtsilhouette nicht durch die Höhenentwicklung baulicher Anlagen beeinträchtigt werden.

#### *Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes*

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In direkter Nähe zum Neubaugebiet befinden sich bewohnte oder gewerblich genutzte Gebäude, die ggf. im Wirkungsbereich der Bautätigkeiten liegen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

##### *Kulturgüter:*

Der Wasserturm und die Aktivkohlehalle bleiben als Baudenkmale erhalten. Die anderen, zu Beginn des Planungsverfahrens noch als Teile der Gesamtanlage des Wasserwerks unter Denkmalschutz stehenden Anlagen (Schnellfilterhalle, Accelatorenhalle, Langsamfilter V und VI und Filter-Restanlage) sind inzwischen mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde beseitigt worden. Insofern wird davon ausgegangen, dass der Verlust dieser Bestandteile des Denkmalensembles und die Überbauung von Flächen des ehemaligen Wasserwerks keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das zu schützende Kulturdenkmal haben.

Negative Auswirkungen für die Blickmöglichkeiten auf die Lübecker Altstadt im Bereich der Sichtachse werden nicht erwartet.

##### *Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes:*

Mögliche Wirkungen durch die geplanten Abbruch- und Bautätigkeiten, wie z.B. Erschütterungen oder Grundwasserabsenkungen, die sich direkt oder indirekt auf umliegende Bestandsgebäude auswirken können, sind derzeit nicht abschätzbar.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Auf der Ebene der FNP-Änderung werden keine eigenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen auf Tiere vorgesehen. Die ansonsten auf der Ebene des Bebauungsplanes vorgesehenen Maßnahmen sind unter 6.5 zusammengefasst wiedergegeben.

### **6.4.3 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

So spiegelt das gesamte Wasserwerksgelände und seine Entwicklung während der langjährigen zu- und abnehmenden betrieblichen Tätigkeiten und der damit verbundenen Überprägung durch intensive Nutzung und spätere Nutzungsaufgabe die Wechselwirkungen zwischen menschlicher Nutzung und den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere anschaulich wieder.

Die wesentlichen Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch den weitgehenden Verlust der naturnahen Vegetationsstrukturen und Lebens-

räume für Fledermäuse und Brutvögel, die sich nach der Aufgabe der Trinkwassergewinnung auf dem Gelände entwickeln konnten, zugunsten der Schaffung eines Wohngebietes mit Anlagen für die Naherholung des Menschen.

Da der gewählte Standort mit seinen Gebäuden und Filterbecken teilweise noch deutlich durch die vor 40 Jahren aufgegebene Vornutzung als Wasserwerk geprägt ist und innerhalb eines bereits dicht bebauten Gebietes liegt, wird davon ausgegangen, dass sich durch die geplante Neubebauung keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

#### **6.4.4 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

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

#### **6.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)**

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das ehemalige Wasserwerksgelände zunächst in seinem derzeitigen Zustand mit den noch in Nutzung befindlichen Gebäuden (Schaltanlage St. Jürgen und Wasserturm als Trinkwasserspeicher) sowie den brachliegenden Hallen und Flächen bestehen.

Auf den unmittelbar an den nordwestlichen Abschnitt der Ratzeburger Allee und die Hohe-landstraße angrenzenden Flächen wäre nach bisherigem Planungsrecht auch ohne Bauleitplanung eine straßenbegleitende Randbebauung in Ergänzung zu den bereits bebauten Grundstücken im Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB möglich.

Für den übrigen westlichen Teilbereich mit den zu Beginn des Planungsverfahrens noch vorhandenen Hallen und Gebäuden müsste u.U. von einer gewerblichen Zwischennutzung ausgegangen werden, der jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes enge Grenzen gesetzt wären. Eine vollständige Umnutzung für gewerbliche Zwecke wie auch eine Neubebauung würde jedoch stets die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit zugehöriger Änderung des Flächennutzungsplans voraussetzen.

Auch im östlichen Teilbereich wären Umnutzungen und bauliche Maßnahmen aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht möglich, sodass der Bereich weiterhin brach liegen würde. Von einer Öffnung der betreffenden Fläche für eine Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit kann jedoch auch bei einer Nichtentwicklung von Bauflächen nicht ausgegangen werden, da sich die Flächen nicht im öffentlichen Eigentum befinden.

#### **6.6 Zusammenfassung der auf nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsebenen zu berücksichtigenden Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

##### **6.6.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen**

###### ➤ Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Ausbau und Entsorgung der mäßig belasteten Böden in den Filterbecken und der Abbruchmaterialien erfolgen fachgerecht unter Beachtung der einzuhaltenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung.

Abgeschobener Oberboden während der Bauphase wird fachgerecht gesichert und möglichst einer sinnvollen Verwendung zugeführt.

Die baubedingte Inanspruchnahme von nicht für Überbauung vorgesehenen Flächen wird so gering wie möglich gehalten, in Anspruch genommene Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme wieder gelockert und rekultiviert.

➤ Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauphase

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen, ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe zu vermeiden.

➤ Rückhaltung, Verdunstung und Teilversickerung von unbelastetem oder gering verschmutztem Niederschlagswasser im Geltungsbereich

Anfallendes Niederschlagswasser auf befestigten Flächen wird soweit wie möglich vor Ort zurückgehalten, verdunstet (begrünte Dächer und Tiefgaragenflächen) und tlw. versickert (Entwässerungsmulden im östlichen Teilbereich). Gering verschmutztes Niederschlagswasser von den östlichen Teilgebieten WA5 und WA7 bis WA10 und der Planstraße C wird in die Wakenitz abgeleitet und bleibt dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten.

➤ Teilversiegelung auf Wegen

Neu anzulegende Wege im Gebiet werden mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen gebaut.

➤ Minderung von lokalklimatischen Auswirkungen

Durch Dachbegrünungen und die parkartige Gestaltung der Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden lokalklimatische Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

➤ Begrenzung der Auswirkungen auf den globalen Klimawandel

Durch die geplante energieeffiziente Bauweise nach dem Standard der EnEV 2016 und eine Optimierung des Endenergiebedarfs wird eine um mindestens 25% bessere Effizienz gegenüber der aktuellen EnEV 2014 erreicht.

➤ Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen

Wo es in den festgesetzten WA-Teilgebieten trotz geplanter Gebäude, Tiefgaragenanlage und Bodenaustausch möglich ist, bleiben Bäume und Gehölzbestände erhalten.

➤ Schutz verbleibender Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Verbleibende Gehölzstrukturen werden vor Baumaßnahmen in ihrer Nähe durch die erforderlichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 geschützt. Kronentraufbereiche werden nicht befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial wird dort nicht gelagert. Baumschäden durch temporäre Grundwasserabsenkungen werden durch Bewässerungsmaßnahmen an gefährdeten Bäumen während der gesamten Bauphase vermieden. Evtl. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

➤ Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

Eingriffe in Gehölzbestände und Gebäudeabbrüche erfolgen nur zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar.

- **Erhaltung und Aufwertung des nördlichen Uferstreifens als Fischotter-Lebensraum (CEF<sup>3</sup>-Maßnahme)**

Der Ruheraum für den Fischotter in der Grünfläche im nördlichen Teil des Ufergrünzugs wird durch eine Einfriedung mit Sichtschutzpflanzungen vor dem Betreten durch die Allgemeinheit und insbesondere durch Hunde gesichert, Störungen der Art werden dadurch so weit wie möglich vermieden. Weiterhin erfolgt eine Sicherung und Aufwertung des Lebensraums durch natürliche, standortbedingte Entwicklung und Erhöhung des Struktureichtums (Anlage von flachen Senken).

- **Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)**

Für verlorengelungene Balzreviere der Zwergfledermaus sowie potentielle Sommer- und Winterquartiere anderer Fledermausarten werden vor dem Eingriff geeignete artspezifische Ersatzquartiere in ausreichender Anzahl im Geltungsbereich und seinem Umfeld angebracht.

- **Verwendung von Leuchtmitteln im Geltungsbereich mit geringst möglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse**

Störungen lichtempfindlicher Fledermäuse durch die Wohngebietsentwicklung im Geltungsbereich und seinem Umfeld werden durch den Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringst möglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse vermieden.

- **Minimierung von optischen Auswirkungen der Neubebauung in den Bereich der Wakenitz**

Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Bereich der Wakenitz werden durch die Erhaltung eines 50 m breiten unbebauten Grünstreifens an der Wakenitz mit Baumbestand und durchgängigem uferbegleitenden Gehölze verringert.

- **Minderung von Auswirkungen durch Schallimmissionen im neuen Wohngebiet**

Schallimmissionen von den benachbarten Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen (Ratzeburger Allee, Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke) werden durch eine straßenorientierte geschlossene Riegelbebauung und die Errichtung von Lärmschutzwänden an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke verringert. Grenzwertüberschreitungen durch Gewerbelärm vom Wasserwerk an schutzbedürftigen Räumen werden durch Einbau festverglaster Fenster an den betroffenen Gebäudefassaden oder ggf. auch durch Einhausung oder Verlagerung der Ringkolbenschieber als Lärmquelle vermieden.

- **Minderung von optischen Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Wasserturms**

Für die geplante Sicherheitsabzäunung um den denkmalgeschützten Wasserturm werden gestalterische Vorgaben und eine Höhenbeschränkung festgesetzt.

## **6.6.2 Maßnahmen zum Ausgleich**

Die detaillierte Darstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist in dem Fachbeitrag „Bebauungsplan 02.13.00 –St. Jürgen / Wasserkunst-, Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ nachzuvollziehen.

---

<sup>3</sup> CEF = **C**ontinuous **E**cological **F**unctionality: vorgezogen durchzuführende Maßnahmen zur durchgängigen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion

- Ausgleichsmaßnahmen für Baum- und flächige Gehölzbestände und geschützte Brutvögel der Gehölze

Insgesamt sind 315 Bäume im Geltungsbereich betroffen, darunter auch 174 Bäume in flächigen Gehölzbeständen.

Der Ausgleichsbedarf für betroffene 141 Einzelbäume, Bäume in Reihen oder in kleinen Gruppen wird durch die Anpflanzung von 126 Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert. Da fast ausschließlich Bäume mit Stammumfängen (STU) von mindestens 18-20 cm gepflanzt werden sowie sechs große Solitärbäume (3x STU 25-30 cm und 3x STU 40-45 cm) wird der nach Lübecker Baumschutzsatzung ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 257 Ersatzbäumen mit STU 12-14 cm in ausreichendem Maß erfüllt.

Der Ausgleichsbedarf für die betroffenen 174 Bäume in flächigen Gehölzbeständen und den kleinflächigen Verlust von Ufergehölz (insgesamt ca. 4.742 m<sup>2</sup>) wird auf der externen Ökotofläche „Groß Steinrade“ außerhalb des Plangeltungsbereichs durch die Anpflanzung von drei Feldgehölzen auf insgesamt 9.484 m<sup>2</sup> Fläche kompensiert. Dies führt multifunktional auch zum Ausgleich für die verlorengehenden Lebensräume geschützter Gehölzbrüter.

Die Fläche liegt in ca. 7 km Entfernung zum Geltungsbereich am westlichen Stadtrand von Lübeck. Das Ökoto besteht aus mehreren relativ schmalen Flurstücken, die bis zur Anerkennung als Acker bewirtschaftet wurden. Die Flächen sind in Privateigentum, die Vermittlung erfolgt über die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein. Auf den zur Kompensation herangezogenen Flurstücken 1 und 32 aus Flur 0 der Gemarkung Groß Steinrade wird Extensivgrünland durch Selbstbegrünung entwickelt, weiterhin sind Feldgehölze, Kleingewässer und Lesesteinhaufen sowie Knicks geplant. Die Entwicklung zu Extensivgrünland wurde bereits begonnen, die Gehölzanpflanzungen sind im Herbst/Winter 2015/2016 vorgesehen.

- Ausgleichsmaßnahmen für Boden, Wasser, Lokalklima, sonstige flächige Biotopstrukturen, Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Landschaftsbild

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt ein Teilausgleich für die Neuversiegelung durch 575 m<sup>2</sup> Flächenentsiegelung und Gebäudeabbruch sowie durch 2.687 m<sup>2</sup> Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.688 m<sup>2</sup> für Neuversiegelung, 567 m<sup>2</sup> für Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser und 28.665 m<sup>2</sup> für den Verlust flächiger Biotopstrukturen (mesophiles Grünland, Magergrünland, verbuschende Ruderalfluren sowie artenarme Trockenrasen) wird durch die Entwicklung von Extensivgrünland mit fünf Totholz- bzw. Lesesteinhaufen auf der oben genannten externen Ökotofläche „Groß Steinrade“ im Umfang von 31.352 m<sup>2</sup> erbracht. Durch diese Maßnahme können multifunktional auch die Lebensraumverluste für Grünspecht, Erdkröte, Blindschleiche und Waldeidechse sowie die Beeinträchtigungen des Lokalklimas und des Landschaftsbilds kompensiert werden.

## 6.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der gut erschlossene Standort der brachgefallenen Wasserwerksflächen kommt vorrangig für eine bauliche Nachnutzung in Betracht, da dies in besonderer Weise den Grundsätzen der Bauleitplanung mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach den §§ 1 und 1a BauGB für Baugebietsentwicklungen entspricht:

- städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung,

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Minimierung von Kfz-Verkehren in der Stadt.

Aufgrund der innenstadtnahen und in Wohngebiete integrierten Lage drängt sich die Fläche besonders zur Schaffung von Wohnbauflächen für den bestehenden Bedarfs auf. Im wakenitznahen Bereich kann im Zuge einer Wohngebietsentwicklung dem öffentlichen Interesse an einem Grünzug für die Naherholung entsprochen werden. Insofern kommen grundsätzlich anderweitige Planungsmöglichkeiten zur baulichen Umnutzung an diesem Standort nicht in Betracht.

Eine Beschränkung der geplanten wohnbaulichen Nutzung auf den westlichen Teil und die Nichteinbeziehung der östlichen, im Landschaftsschutzgebiet gelegenen, aber bereits anthropogen überformten Betriebsflächen zugunsten der Ziele des Naturschutzes und eines größeren öffentlichen Grünflächenanteils würde bedeuten, dass nur ca. 60 % (140) der geplanten 240 Wohneinheiten realisiert werden könnten und Potenziale für die Schaffung von Wohnraum in dieser günstigen integrierten Lage ungenutzt blieben. Da den vorangehend dargelegten Vorteilen einer weitgehenden Ausnutzung des innenstadtnahen Wasserwerksgeländes für eine Wohnbebauung in Abwägung mit den relativ geringen Entwicklungspotenzialen der östlichen Flächen für die Ziele des Naturschutzes der Vorrang eingeräumt werden kann und aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse im Gebiet auch nicht von einem größeren öffentlichen Grünflächenanteil ausgegangen werden kann, kommt eine solche Planungsmöglichkeit hier nicht in Betracht.

Bezüglich der nicht vorhandenen Planungsalternativen zur durchgängigen Darstellung des Hauptwanderwegs im Ufergrünzug wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter 5.4 verwiesen.

## **6.8 Zusätzliche Angaben**

### **6.8.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen**

- siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 7.2 -

### **6.8.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Vermeidung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde verwendet:

- Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Jahre 2013.

Die ansonsten in den herangezogenen Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt.

### 6.8.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Das Monitoring für die im Bebauungsplan 02.13.00 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt werden, den die Stadt mit dem Vorhabenträger zur Regelung der innerhalb und außerhalb des Plangebietes durchzuführen- den Ausgleichsmaßnahmen abschließen wird.

## 6.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst - werden aufgestellt, um auf den aufgegebenen Flächen des Wasserwerkes an der Ratzeburger Allee (Wasserkunst) ein Wohngebiet mit zugehörigen öffentlichen Grünflächen zu entwickeln. Die brachgefallenen Betriebsflächen sind zwar teilweise Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“, das Areal liegt aber innenstadtnah und gut erschlossen in direkter Nähe zu Wohnquartieren nordöstlich und südwestlich der Ratzeburger Allee und in bevorzugter Lage zur Wakenitz. Vor diesem Hintergrund hat die Hansestadt Lübeck in Abwägung zwischen dem Entwicklungspotenzial als innenstadtnahes Wohngebiet und den Belangen des Naturschutzes die Entscheidung getroffen, auf dem Gelände eine Wohnbebauung unterschiedlicher Dichte zu entwickeln und die dafür überplanten Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet auszugliedern. Die Wohnbebauung ist auf ca. 3,6 ha Fläche vorgesehen mit ca. 0,6 ha Neuanlage von Straßen oder Ertüchtigung vorhandener Fahrwege für die innere Erschließung. Auf ca. 1,3 ha werden öffentliche Grünflächen um den denkmalgeschützten Wasserturm und entlang des Wakenitzufers angelegt. Das Wohngebiet ist weitgehend verkehrsberuhigt geplant, sodass fast alle benötigten Stellplätze in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Am Wakenitzufer bleibt ein 50 m breiter Streifen unbebaut, auf dem mindestens 25 m breiten Uferstreifen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der Boden auf dem ehemaligen Betriebsgelände ist bereits auf insgesamt ca. 1,35 ha durch Betriebsanlagen oberirdisch versiegelt, auf weiteren ca. 1,0 ha Fläche befinden sich ehemalige Filterbecken, die durch eine unterirdische Betonsohle im Boden abgedichtet sind. Die Filterbecken sind mit mäßig belasteten Füllsanden und anderem Material aufgefüllt, die im Zuge der geplanten Bebauung vollständig ausgebaut und abfallrechtlich entsorgt werden. Unter dem Gelände befindet sich ein geringmächtiger Stauwasserleiter, dessen Grundwasserspiegel im Westen ca. 8,3 m unter dem Gelände liegt und nach Osten zur Wakenitz hin auf ca. 2,0 m unter Gelände abfällt. Das Grundwasser fließt zur Wakenitz.

Auswirkungen auf Boden und Grundwasser entstehen durch die geplante Neubebauung mit Tiefgaragen, sonstigen Nebenanlagen und Erschließungsstraßen sowie für Wege in den Grünflächen. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelung im Gebiet ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung im Umfang von insgesamt ca. 1,9 ha. Grundwasserabsenkungen erfolgen nur temporär während der Bauphase. Das anfallende Niederschlagswasser im westlichen Teilbereich wird gedrosselt in den Regenwasserkanal der Ratzeburger Allee abgeleitet, während das Regenwasser im nordwestlichen Teilbereich versickert und im östlichen Teilbereich gedrosselt und teilweise vorgereinigt in die Wakenitz abgeleitet wird.

Durch die Nutzung von ehemaligen Gewerbeflächen für die Wohnbebauung, die fachgerechte Entsorgung der anfallenden Abbruchmaterialien und Füllböden in den Filterbecken werden Auswirkungen auf Boden und Grundwasser vermieden. Durch die Versickerung und gedrosselte Ableitung von Regenwasser in die Wakenitz sowie Rückhaltung und Verdunstung auf begrünten Gebäudedächern und Tiefgaragen werden Auswirkungen durch die Neuversiegelung auf Boden und Wasser gemindert.

Der erforderliche Ausgleich für die Neuversiegelung in Höhe von insgesamt ca. 0,65 ha wird zu ca. 50% innerhalb des Geltungsbereichs durch kleinteilige Flächenentsiegelungen und Dach- und Tiefgaragenbegrünungen erbracht. Die anderen 50% erfolgen durch 0,32 ha Entwicklung von Extensivgrünland auf der von der unteren Naturschutzbehörde Lübeck anerkannten Ökokontofläche „Groß Steinrade“, ca. 7 km westlich des Geltungsbereichs am Stadtrand von Lübeck.

Für das Lokalklima hat der östliche Teil des Geltungsbereichs mit seinen Gehölzbeständen und Wiesen eine örtliche klimatische Ausgleichsfunktion, jedoch nur mäßige Bedeutung als Luftleitbahn. Im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Wakenitz mit großer klimatischer Ausgleichsfunktion ist die bioklimatische Bedeutung des Geltungsbereichs für das angrenzende Stadtgebiet hoch. Die Luftgüte in diesem Gebiet des Stadtteils St. Jürgen wird mit mittlerer Qualität eingestuft, wobei die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenzüge Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring als lufthygienisch belastete Areale eingestuft worden sind. Die baumbestandenen Grünflächen im Geltungsbereich haben für diese Areale daher eine lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Durch den Teilverlust der vorhandenen Gehölzbestände und Wiesen im Geltungsbereich und die geplante Bebauung geht die kleinräumige bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs für die angrenzenden teilweise belasteten Siedlungsflächen zum Teil verloren. Negative Auswirkungen auf die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz für die umgebenden Siedlungsflächen sind durch die geplante Bebauung allerdings kaum zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Luftgüte im Geltungsbereich sind ebenfalls kaum zu erwarten, da der zusätzlich zu erwartende Verkehr durch das neue Wohngebiet und die damit verbundenen Abgasemissionen im Verhältnis zur bestehenden Belastung gering ausfallen.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere hat der Geltungsbereich trotz der innenstadtnahen Lage und der noch vorhandenen Betriebsanlagen einen relativ hohen Wert. So ist das Gelände vor allem durch strukturreiche und vielfältige Gehölzbestände und Einzelbäume sowie durch Wiesen und Brachen geprägt. Diese Vegetationsausstattung bietet aufgrund der Ungestörtheit des Geländes Lebensraum für eine ausgesprochen arten- und individuenreiche Tierwelt. So wurden acht Fledermausarten nachgewiesen, von denen vor allem Zwergfledermäuse diverse Quartiere im Gelände haben. Bei den Brutvögeln sind die wertgebenden Arten u.a. Brutvorkommen von Kolkrabe und Sperber sowie der Grünspecht. Weiterhin wurde der Fischotter in Ufernähe der Wakenitz nachgewiesen, der dort einen weitgehend ungestörten Ruheraum findet. Alle genannten Arten und Artengruppen sind europäisch geschützt.

Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt entstehen vor allem durch den Verlust eines Großteils des Gehölzbestandes, der aufgrund von Grundsatzentscheidungen bei der Planung und Sachzwänge für die Bauausführung (Riegelbebauung an der Ratzeburger Allee mit lärmabschirmender Wirkung, Tiefgaragenbau für ein fast verkehrsfreies Gebiet, erforderlicher Bodenaustausch und Geländeanpassung im Bereich der Filterbecken) nicht vermeidbar ist. Weiterhin ist die relativ strukturreiche Wiese südlich des Wasserturms vollständig betroffen. Insgesamt gehen ca. 2,0 ha höherwertige Biotopflächen verloren, darunter 315 Bäume. Die Biotopverluste und Gebäudeabbrüche bedeuten auch Lebensraumverluste für Fledermäuse (fünf Balzreviere der Zwergfledermäuse sowie Einzelquartiere anderer Arten) und Brutvögel (Nahrungsraum des Grünspechtes, Brutlebensraum von Gebäude- und Gehölzbrütern). Weiterhin können durch die Nutzung des geplanten Uferweges im nördlichen Teil des Ufergrünzugs erhebliche Störungen des Fischotters im Uferbereich auftreten.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Biotopstrukturen und Tierlebensräume werden Baum- und Gehölzbestände im Randbereich der geplanten Bebauung und innerhalb der vorgesehenen Grünflächen zur Erhaltung festgesetzt. Der Zeitraum für die Fäll- und Abbrucharbeiten wird auf den Winter beschränkt, um Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen oder brütenden Vögeln zu vermeiden. Der Ruheraum des Fischotters an der Wakenitz wird aufgrund seiner besonderen Bedeutung durch eine Einfriedung vor Störungen durch Naherholungssuchende und insbesondere Hunde geschützt und mit Anlage von zwei Bodensenken aufgewertet. Die Zulässigkeit des geplanten Uferwanderwegs an diesem Bereich wird abschließend im Rahmen des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geklärt werden, das aufgrund der Lage des Weges im Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist. Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Quartiersverluste von geschützten Fledermäusen werden zeitlich vor den Fäll- und Abbruchmaßnahmen geeignete Ersatzquartiere im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld aufgehängt (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Als Ausgleich für die Baumverluste werden innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 126 Bäume angepflanzt, weiterhin werden hier oder im direkten Umfeld Nistkästen für Gebäude-, Nischen- oder Höhlenbrüter aufgehängt. Der restliche Ausgleichsbedarf wird auf der o.g. Ökokontofläche „Groß Steinrade“ erbracht durch die Anpflanzung von Feldgehölzen auf ca. 0,9 ha Fläche und die Entwicklung von Extensivgrünland auf ca. 2,9 ha Fläche. Diese Maßnahmen dienen multifunktional auch dem Ausgleich für den Nahrungsraumverlust des Grünspechtes.

Das Landschafts- und Ortsbild ist gekennzeichnet durch das grün geprägte ehemalige Betriebsgelände mit seinem Baumbestand und dem weithin sichtbaren Wasserturm, das zwischen den nördlich, westlich und südlich gelegenen Siedlungsflächen und Hauptverkehrsstraßen liegt und dem naturnah geprägten Landschaftsraum der Wakenitz im Osten. Dort wirkt die stark befahrene Wakenitzbrücke wiederum negativ in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Mit der geplanten Wohnbebauung und dem Verlust von landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen wird dieser Charakter im Geltungsbereich stark zurückgehen. An die Stelle tritt eine bis zu viergeschossige Bebauung unterschiedlicher Dichte und Durchgrünung, die sich in die städtische Lage des Geltungsbereichs einfügt, aber in Wakenitznähe bis auf 50 m an das Ufer herantritt. Dort wird sie trotz Erhaltung des uferbegleitenden Gehölzstreifens insbesondere in der laubfreien Winter- und Frühjahrszeit optisch in den eher landschaftlich geprägten Raum der Wakenitz wirken.

Die Gehölzstrukturen um den Wasserturm bleiben als Bestandteil einer öffentlichen Parkanlage erhalten. Mögliche optisch negative Auswirkungen in den Wakenitzraum werden durch die Erhaltung des 50 m breiten unbebauten Grünstreifens an der Wakenitz mit Baumbestand und durchgängigem uferbegleitenden Gehölze vor allem in der belaubten Jahreszeit gemindert. Die Neubebauung mit ihren halböffentlichen und privaten Freiflächen wird durch die Gestaltung der Freiflächen und die Ersatzpflanzungen für den Baumverlust eingegrünt.

Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich für die Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen in Abwägung mit der Ausnutzung des innerstädtisch und attraktiv gelegenen Geländes für die Wohnbebauung nicht in Betracht. Die für Boden und Pflanzen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ökokontofläche „Groß Steinrade“ können jedoch multifunktional als Ersatz herangezogen werden, da diese Maßnahmen in dem betreffenden Raum zu einer landschaftlichen Aufwertung führen.

Für das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit besteht im Geltungsbereich und seinem Umfeld bereits heute eine hohe Lärmbelastung aufgrund der im Süd-

westen und im Südosten angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring, die an der Ratzeburger Allee sowie im südöstlichen Plangebiet tags und nachts zu deutlichen Überschreitungen der gemäß der DIN 18.005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) führt. Darüber hinaus bestehen am Nordostrand des geplanten Wohngebiets nächtliche Schallimmissionen vom Betrieb des benachbarten Wasserwerkes mit Überschreitungen des gemäß TA Lärm anzusetzenden Immissionsrichtwertes für Gewerbelärm von 40 dB(A).

Durch das Vorhaben kommt es für die benachbarten Anwohner während der Bauphase im Geltungsbereich zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Der durch die neuen Bewohner erzeugte Zusatzverkehr auf den umliegenden Straßen führt zu keinen erheblichen Erhöhungen der bestehenden Lärmbelastung an vorhandenen Wohngebäuden im und um den Geltungsbereich. Insgesamt werden durch das geplante Bauvorhaben selbst keine Schallimmissionen ausgelöst, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Auf der Ebene der Bebauungsplanung ist eine Reihe von Festsetzungen und sonstigen Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz vorgesehen, die für die künftigen Bewohner des Wohngebietes an der Wasserkunst sowohl eine hinreichende Wohn- und Schlafruhe in den Gebäuden sicherstellen, wie auch unzumutbare Lärmbelastungen bei Nutzung der Außenwohnbereiche ausschließen.

Negative Auswirkungen auf die Erholung, Kulturgüter, sonstige Sachgüter und Natura 2000 Gebiete sowie durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

## **7. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **7.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschlüsse

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.12.2008 die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst - und zur zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen / Wasserkunst beschlossen.

Vor dem Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan und die FNP-Änderung wurde für beide Bauleitpläne eine Reduzierung der Geltungsbereiche gegenüber der Abgrenzung zu den Aufstellungsbeschlüssen aus 2008 beschlossen, sodass sich das Plangebiet nunmehr auf das eigentliche Vorhabengebiet mit den zugehörigen öffentlichen Grünflächen und auf die bereits bebauten Grundstücke an der Ratzeburger Allee beschränkt (siehe auch 1.1).

Dabei wurde auch die Bezeichnung des FNP-Änderungsverfahrens von der 28. Änderung auf die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes umgestellt.

#### Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 30.06.2014 gemäß § 16 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 09.07.2014 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 02.13.00 und gegen die zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raum-

ordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet Wasserkunst verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in den Räumen der Bauverwaltung der Hansestadt Lübeck in der Zeit zwischen dem 07.07. bis zum 18.07.2014. Weiterhin wurde die Planung in einer öffentlichen Veranstaltung am 09.07.2014 auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Wasserwerks allen an der Planung interessierten Teilnehmerinnen und Teilnehmern vorgestellt und erörtert. Gegenstand der Öffentlichkeitsbeteiligung war dabei noch kein konkreter Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans, sondern das städtebauliche Konzept für das Plangebiet Wasserkunst in der seinerzeitigen Fassung,

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt 8 Stellungnahmen bei der Bauverwaltung ein. In den Stellungnahmen wurden dabei keine für die Flächennutzungsplanung relevanten Anregungen und Bedenken vorgebracht. Im Rahmen der durchgeführten Erörterungsveranstaltung wurde u.a. die geplante Entlassung von Teilflächen aus dem LSG Wakenitz und Falkenhusen und damit mittelbar auf der FNP-Ebene der Umfang der vorgesehenen Neuausweisung von Wohnbauflächen thematisiert

#### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 30.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.07.2014 aufgefordert worden.

#### Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) und die Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein (AG 29) äußerten aufgrund des bestehenden ökologischen Wertes der brachgefallenen Flächen im Geltungsbereich grundlegende Bedenken bezüglich der im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Wohnbebauung und der Herausnahme der dafür erforderlichen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (zur abschließenden Abwägung siehe unten unter Öffentliche Auslegung). Für den Fall, dass die betreffenden Flächen trotzdem einer Bebauung zugeführt werden sollen, wurde ange-regt, den 50-m-Uferschutzstreifen entlang der Wakenitz nicht in die Baugrundstücke einzubeziehen, d.h. übertragen auf die Flächennutzungsplanung auch die Flächen mit einem Abstand von 25 bis 50 m zur Uferlinie vollständig aus der Wohnbauflächendarstellung herauszunehmen. Dieser Anregung wurde insofern nicht gefolgt, weil die Freihaltung des 50-m-Uferstreifens von Bebauung mittels Bebauungsplanfestsetzung durch entsprechende Abstände der überbaubaren Grundstücksflächen von den östlichen Grenzen der Baugrundstücke gesichert wird, und den Schutzziele für den Uferbereich unter Berücksichtigung der für den verbleibenden 25-m-Grünstreifen im Bebauungsplan festgesetzten natur- und artenschutzbezogenen Maßnahmen nach Einschätzung der Fachgutachter und Fachbehörden hinreichend Rechnung getragen werden kann.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden im Übrigen keine grundlegenden Bedenken hinsichtlich des geplanten Umgriff der geplanten Wohnbauflächen vorgebracht.

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 17.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.08.2015 aufgefordert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden vor allem Anregungen zum Regelungsgehalt des Bebauungsplanes vorgebracht. Die planungsrelevanten Anregungen für die FNP-Änderung beschränkten sich auf folgende Punkte:

Hinsichtlich formaler Anforderungen an die Unterlagen der FNP-Änderung und des B-Plans wurde vom Innenministerium angeregt, dass aus materiell-rechtlichen Gründen bereits zur öffentlichen Auslegung eigenständige Begründungen für die FNP-Änderung bzw. den B-Plan erstellt werden sollten.

Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) äußerte die bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten grundlegende Bedenken bezüglich der im östlichen Teil des Plangebietes vorgesehenen Wohnbebauung und der Herausnahme der dafür erforderlichen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (zur Abwägung siehe unten). Darüber hinaus wurde erneut die vollständige Nichteinbeziehung des 50-m-Uferstreifens in künftige Bauflächen angeregt (siehe oben).

### Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf der 119. FNP-Änderung hat mit der zugehörigen Begründung sowie den zum Auslegungszeitpunkt vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen vom 28.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Die von Bürgerinnen und Bürgern verfassten vier Stellungnahmen beziehen sich fast ausnahmslos auf konkrete Inhalte des Bebauungsplans sowie auf das der Bebauungsplanung zugrunde liegende Lärmgutachten. Zu den Inhalten der 119. FNP-Änderung wurden mit einer Ausnahme keine unmittelbaren Anregungen und Bedenken vorgebracht. Der von Anwohnern des Karl-Roß-Weges angeregten Reduzierung der Wohnbauflächen im südöstlichen Teil des Plangebietes wird in Abwägung mit dem dringenden Bedarf an der Schaffung von Wohnbauflächen nicht gefolgt.

Von den beteiligten Naturschutzverbänden (BUND, NABU und AG 29) wurden im Wesentlichen die bereits im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB geäußerten Kritikpunkte an der Entlassung des östlichen Teilgebietes aus dem LSG und der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen auf diesen Flächen erneut vorgebracht. Begründet wurde die Kritik dabei unverändert vor allem mit dem wertvollen Biotop-/Artenbestand und dem Biotopverbund entlang der Wakenitz begründet. In Abwägung mit dem bedeutenden Beitrag, den die Entwicklung von bis zu 240 Wohneinheiten am Standort Wasserkunst, davon allein rd. 140 Wohneinheiten auf bisherigen LSG-Flächen im östlichen Teilbereich, in innenstadtnaher Lage durch Maßnahmen der Innenentwicklung für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck leistet, werden die berührten Belange des Naturschutzes hier geringer gewertet als der akute Wohnungsbedarf. Da auch mit der Inanspruchnahme der östlichen Teilflächen als Wohnbauflächen die Funktionsfähigkeit des Landschaftsschutzgebietes gewahrt bleibt und die mit der Bebauung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft durch umfassende Festsetzungen und vertragliche Regelungen zum Natur- und Artenschutz auf der Ebene des Bebauungsplans vermieden und ausgeglichen werden, wird die geplante Darstellung von Wohnbauflächen im Geltungsbereich der 119. FNP-Änderung

in vollem Umfang beibehalten. Diese Abwägung hat auch der Entlassung der betreffenden Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet Wakenitz und Falkenhusen zugrunde gelegen, die vor dem abschließenden Beschluss über die 119. Änderung des Flächennutzungsplans in Kraft getreten sein wird.

Von den beteiligten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden ansonsten im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine für die Inhalte der 119. FNP-Änderung relevanten Bedenken und Anregungen vorgebracht.

### Abschließender Beschluss der 119. Änderung des Flächennutzungsplans

Aus der Prüfung und Abwägung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der übrigen durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen hat sich für die 119. Änderung des Flächennutzungsplans kein neuer Sachverhalt ergeben, sodass der ausgelegte Planentwurf ohne Änderungen abschließend beschlossen werden kann.

## **7.2 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225)

## **7.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen**

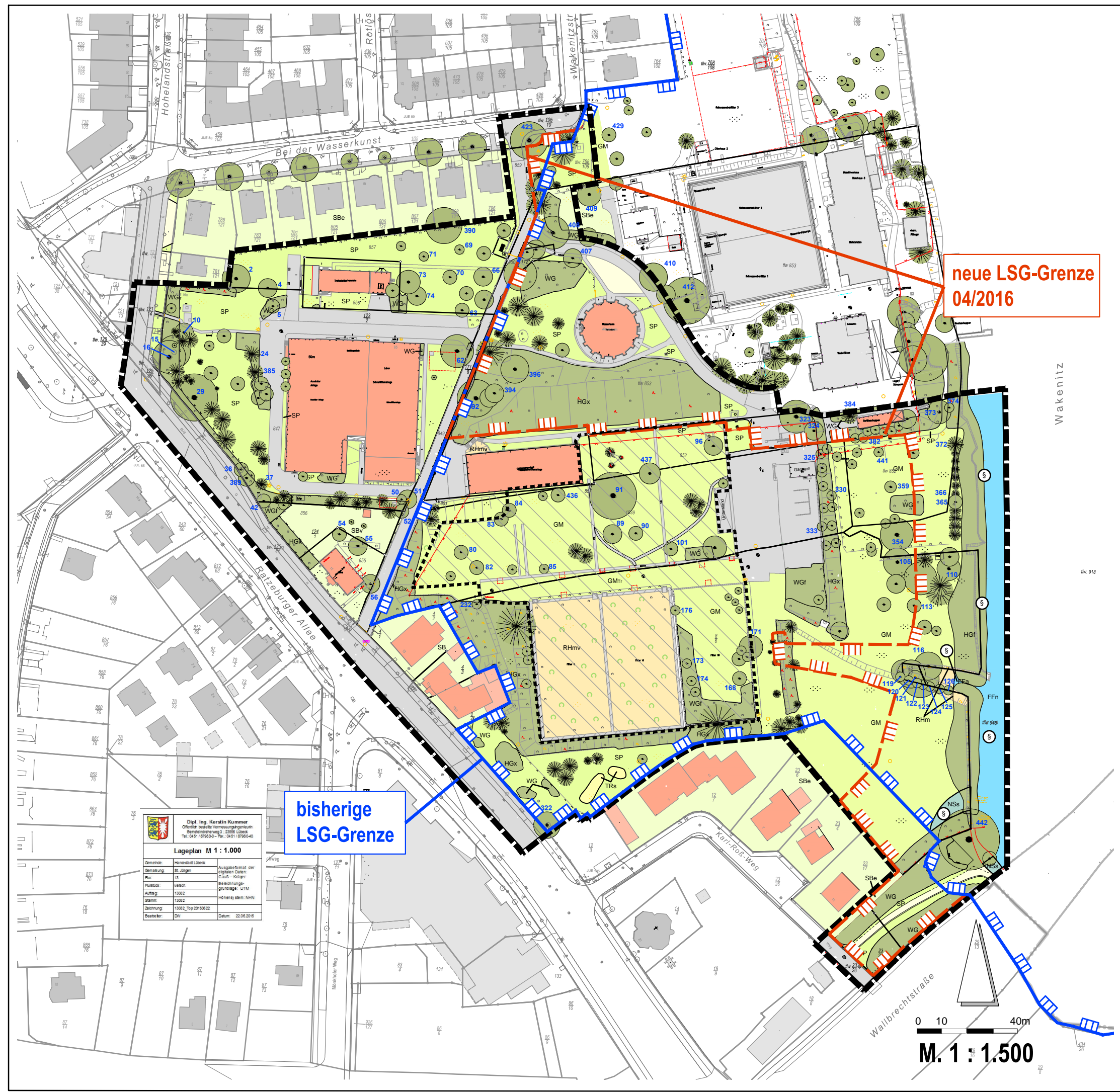
- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Baugrunduntersuchung für eine Bebauung im Bereich des Wasserwerkes (Wasserkunst), Baukontor Dümcke, 24.03.2003
- Baukontor Dümcke GmbH, Aktenvermerk Nr. 1 im Rahmen der Tätigkeiten für ein Baugrundgutachten zur geplanten Bebauung, Lübeck, 21.09.2015
- Bericht / Dokumentation zur orientierenden Untersuchung eines Teilgrundstücks des Wasserwerks Wakenitz, Wakenitzstr. 85, 23564 Lübeck. Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, 19.03.2007
- Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Ergebnisse der orientierenden Untersuchung eines Teilgrundstücks des Wasserwerks Wakenitz, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, 27.04.2007
- Baumkataster 2007 für das ehemalige Wasserwerk Bei der Wasserkunst, Diplom-Biologe Thomas Hograefe, Januar 2007.

- Baumkataster 2014 / 2015 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst -, . Brien Wessels Werning, Lübeck, 23.07.2014 / 24.03.2015
- Fachbeitrag Biotoptypen - Bestand und Bewertung – zum Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst -, . Brien Wessels Werning, Lübeck, 23.07.2014 / 24.03.2015
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst - PROKOM, Lübeck, 04.11.2015 mit Ergänzungen vom 08.12.2015
- Fachgutachten Fauna mit Artenschutzrechtlicher Prüfung (Abriss und Neuplanung) zum Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst - , Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 02.11.2015
- Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“, Ausgliederung von Flächen aus dem LSG im Zuge der 119. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -, PROKOM, Lübeck, 15.12.2015
- Verkehrstechnische Stellungnahme, Wohnen an der Wasserkunst Lübeck, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, Hamburg, 26.05.2015
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wasserkunst“ der Hansestadt Lübeck, LAIRM Consult, Bargteheide, 28.10.2015 mit Ergänzungen vom 18.02.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wasserkunst“ der Hansestadt Lübeck, LAIRM Consult, Bargteheide, 28.10.2015
- Entwässerungstechnischer Funktionsplan für das Wohngebiet Wasserkunst, BWS GmbH, Hamburg, 16.07.2015

**Plananhang zur Begründung der 119. FNP-Änderung**

**ZEICHENERKLÄRUNG:**

- Bestand**
- HGf Fließgewässer begleitender Gehölzsaum (§)
  - HGx Flächenhafte Gehölzbestände mit hohem Nadelbaumanteil (überwiegend Fichte, Douglasie)
  - WGf Gebüsch/Gehölzbestand frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten
  - WG Gebüsch/Gehölzbestand aus Ziergehölzen z.T. auch mit heimischen Arten
  - Einzelbaum
  - Baumgruppe
  - 384 Baum mit mittlerem oder hohem Erhaltungswert gemäß Baumkataster
  - FFn naturnaher Fluss (Flachwasserbereich mit Schwimmblattvegetation) (§)
  - FFa Gewässerseitenarm mit temporärer Wasserführung
  - NSs Großseggenried (§ - ab 100 m<sup>2</sup>)
  - GM Mesophiles Grünland (mit Schafen beweidet)
  - GMTR Magergrünland mit Magerrasenfragmenten auf Kopfsteinpflaster
  - TRs Magerrasen, artenarmes Sukzessionsstadium
  - RHm halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
  - RHmv halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (stark verbuschend, in Entwicklung zu Gehölzbeständen)
  - SP Grünflächen (überwiegend extensiv gepflegt/wiesenartig)
  - teilversiegelte Flächen (Grand)
  - SB Biotop der gemischten Bauflächen/Stadtgebiete
  - SBe Einzel- und Reihenhausbauweise
  - SBv Einzelhausbauweise villenartig, mit großem Garten
  - Gebäude
  - vollversiegelte Flächen
  - Mauern, Treppen, kleinere Bauwerke
- Sonstiges**
- § gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG
  - Bereich mit Befestigungen/Versiegelungen unter dem Bewuchs (ehemalige Filterbecken)
  - Geltungsbereich der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Plans 02.13.00
  - LSG-Grenze Bestand
  - LSG-Grenze Planung



**neue LSG-Grenze 04/2016**

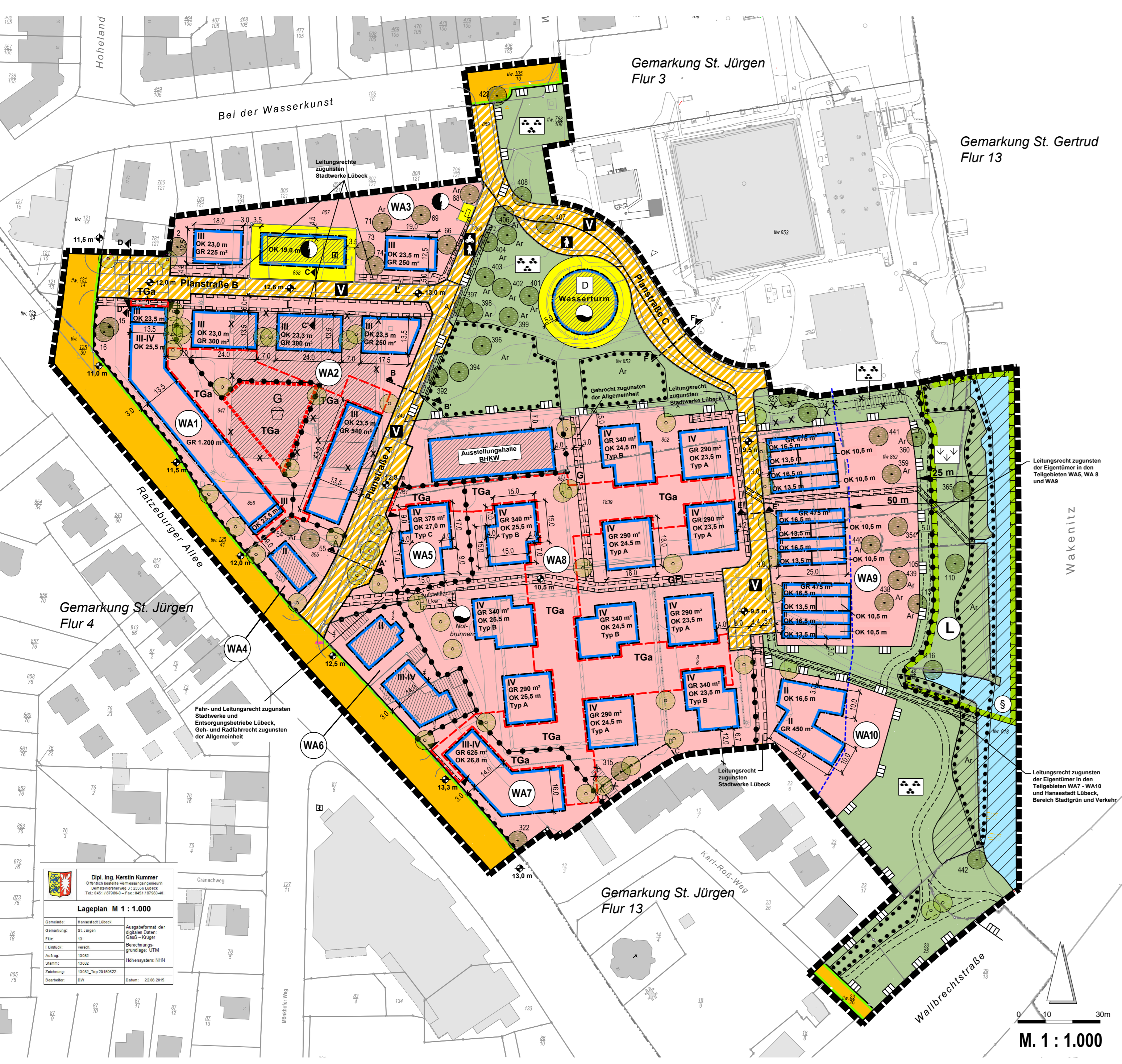
**bisherige LSG-Grenze**

<b>Lageplan M 1 : 1.000</b>	
Gemeinde: Heidekreis Lübeck	Ausgabemast: der digitalen Daten
Gemarkung: St. Jürgen	Gäus - Köhler
Flur: 13	Berechnungsgrundlage: UTM
Flurstück: verson	Höhenangabe: NN/H
Auftrag: 13082	
Skizze: 13082	
Zustimmung: 13082_Top 20190822	Datum: 22.06.2016
Bereitsteller: dhw	

0 10 40m  
**M. 1 : 1.500**

**Grenzverlauf des LSG "Wakenitz und Falkenhusen" (Bestand und Planung) sowie Vegetationsausstattung im Geltungsbereich**

# 02.13.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



## PLANZEICHNERKLÄRUNG

**FESTSETZUNGEN**  
Es gilt die Bauordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 130), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).  
Signaluren gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990-PlanV 90).

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA1 Nummerierung von Teilgebieten

GR zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

III/IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / als Mindest- und Höchstmaß (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

OK Höhe baulicher Anlagen in Metern über NN als Höchstmaß

WA1 WA2 WA3 WA4 WA5 WA6 WA7 WA8 WA9 WA10

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Typ A Hausform (siehe Teil B - Text Nr. 3.1)

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauBG)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung, Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen

Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen

Rad- und Fußweg, Fußweg

Ein-/Ausfahrt

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FÄCHEN MIT BESONDEREN NUTZUNGSZWECKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauBG)

Ausstellungshalle

Fläche für eine Ausstellungshalle mit Dokumentationszentren

FÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauBG)

Fläche für Versorgungsanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung

Elektrizität

Wasser

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauBG)

offentliche Grünfläche

Parkanlage mit Spielbereichen

naturnahes Grünfläche

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauBG)

Erhaltung von Gehölzflächen

Erhaltung von Einzelbäumen / n. gemäß Baumkatalog zum B-Plan 02.13.00

zu erhaltende Gehölze mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz

anzupflanzende Bäume

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauBG)

Tiefgarage

Gartenhof mit Gemeinschaftsplatz

Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauBG)

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauBG)

Bemessung von Festsetzungen in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Wasserfläche, Gewässer II. Ordnung (Wakenitz)

Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neugrenzung (§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 NatSchG) (Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren)

geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG

eingetragenes Baudenkmal (§ 9 Abs. 2 DSchG)

HINWEISE

50 m Abstand zur Uferlinie

eingetragene Baufest zugunsten des Flurstücks 12/7; Flur 13, Gemarkung St. Jürgen

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

zu beseitigende Gebäude

Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche

Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen

vorhandene oder geplante Höhen in Metern über NN

PLANUNTERLAGE

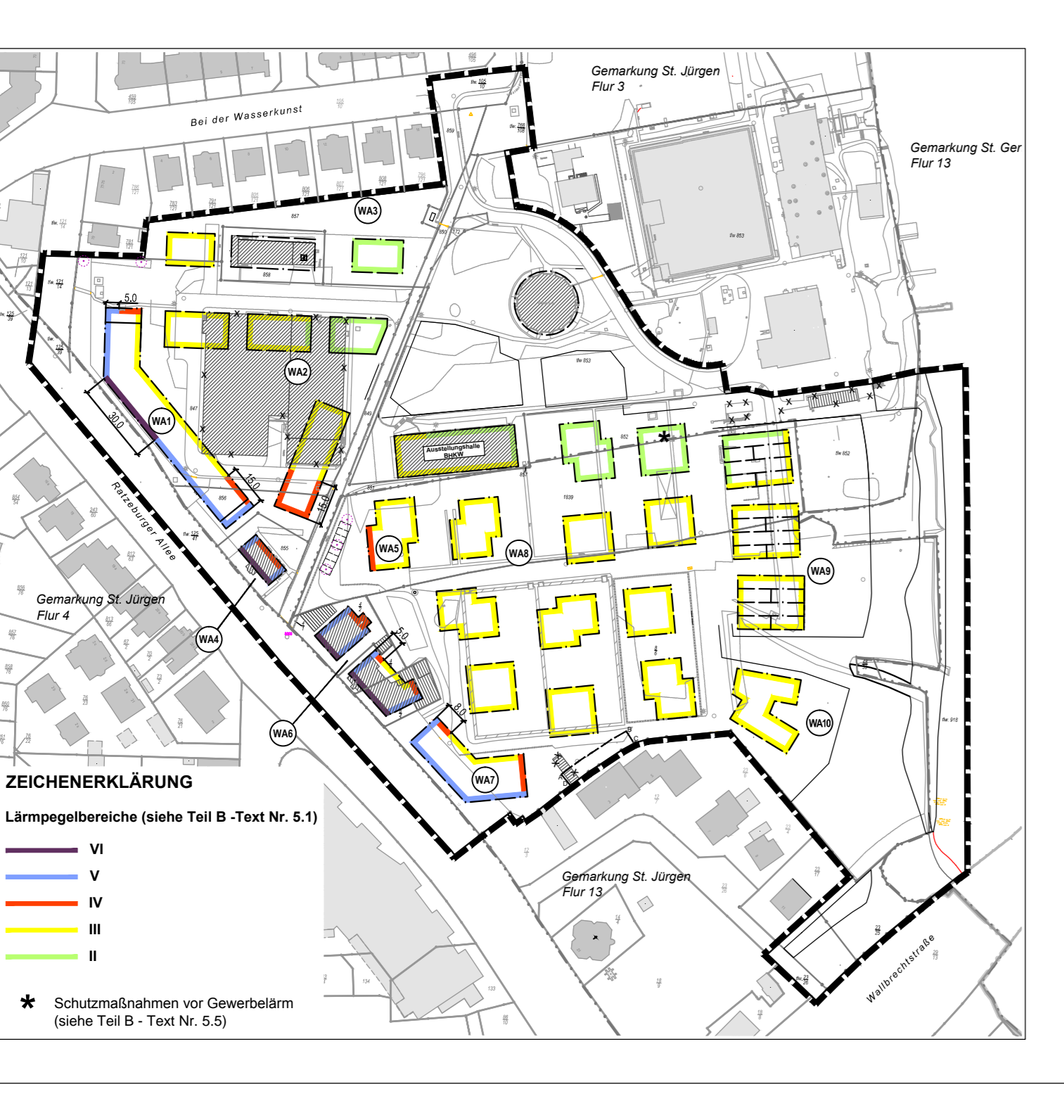
Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

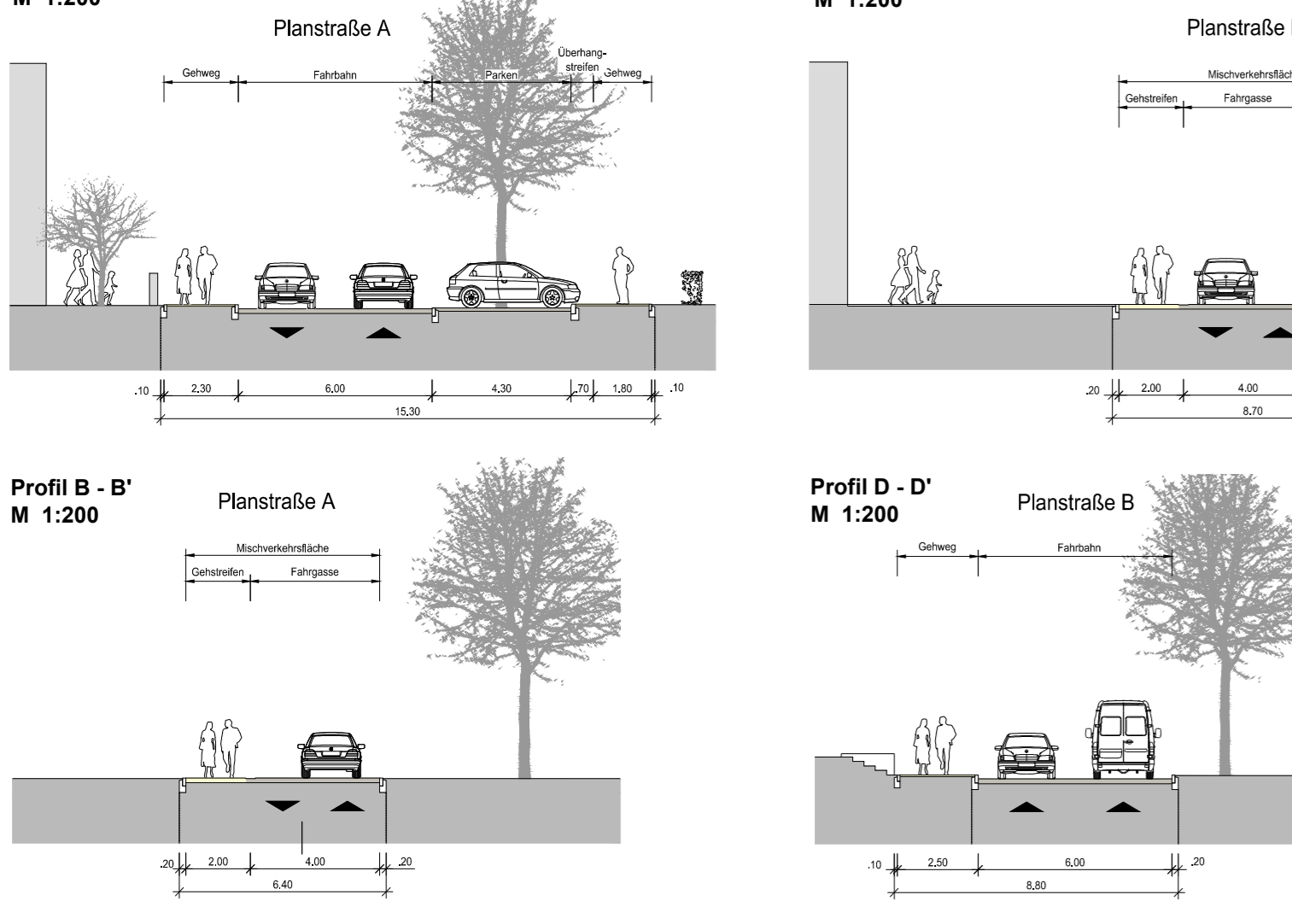
Flurgrenze

Gebäude Bestand

## NEBENZEICHNUNG 1 LÄRMPEGELBEREICHE



## NEBENZEICHNUNG 2 ZU BESEITIGENDE BÄUME



## ZEICHNERKLÄRUNG

Lärmpegelbereiche (siehe Teil B - Text Nr. 5.1)

VI V III II

★ Schutzmaßnahmen vor Gewerbelärm (siehe Teil B - Text Nr. 5.2)

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

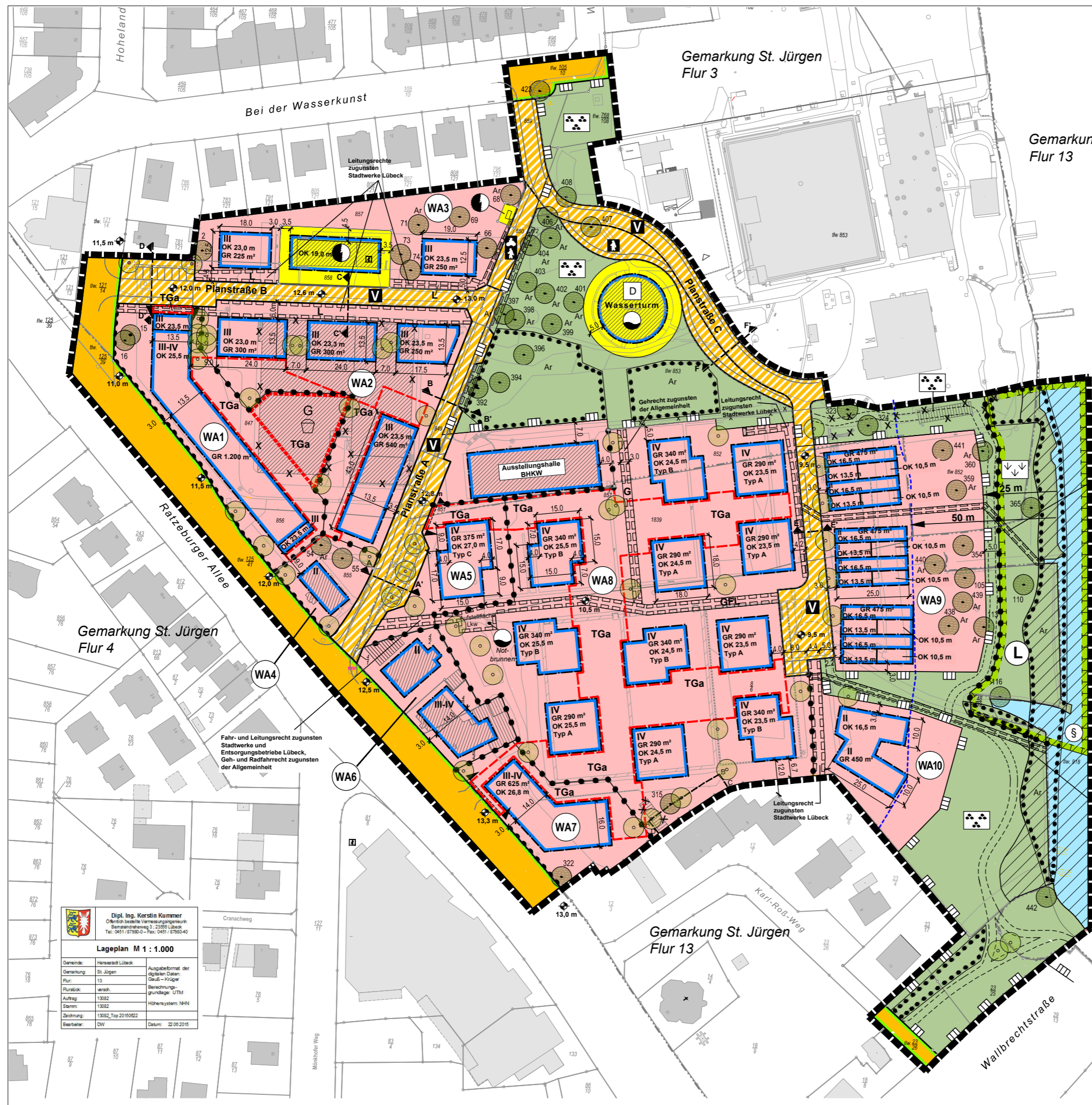
Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Gebäude Bestand

Flurstücksgrenze



Gemarkung St. Jürgen  
Flur 3

Gemarkung St. Gertrud  
Flur 13

Gemarkung St. Jürgen  
Flur 4

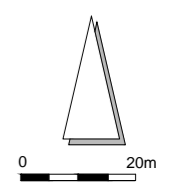
Gemarkung St. Jürgen  
Flur 13

Leitungsrecht zugunsten  
der Eigentümer in den  
Teilgebieten WA5, WA 8  
und WA9

Leitungsrecht zugunsten  
der Eigentümer in den  
Teilgebieten WA7 - WA10  
und Hansstadt Lübeck,  
Bereich Stadtgrün und Verkehr

Fahr- und Leitungsrecht zugunsten  
Stadtwerke und  
Entsorgungsbetriebe Lübeck,  
Geh- und Radfahrrecht zugunsten  
der Allgemeinheit

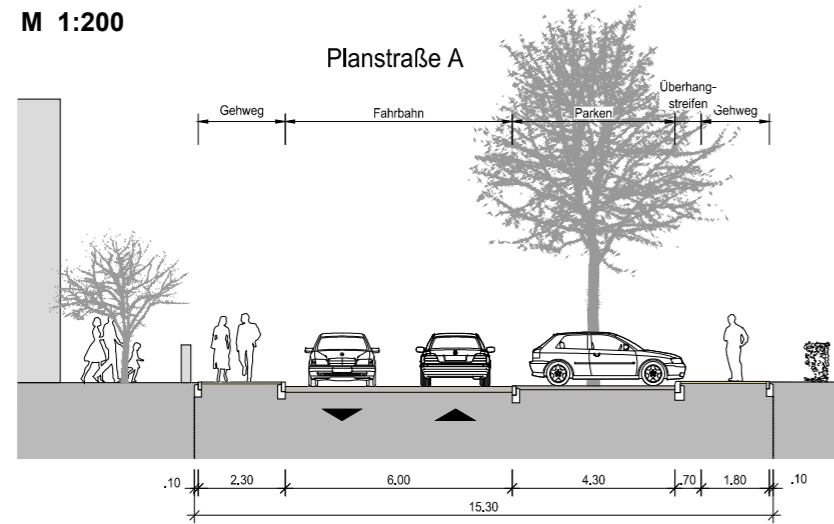
<p>Dipl. Ing. Kerstin Kummer Okerstraße 3, 23559 Lübeck Tel.: 0451 / 87950-0 Fax: 0451 / 87950-40</p>	
<b>Lageplan M 1 : 1.000</b>	
Gemeinde:	Hansstadt Lübeck
Gemarkung:	St. Jürgen
Flur:	13
Flurstück:	verschieden
Auftrag:	13032
Stamm:	13032
Zeichnung:	13032_Typ 20/10/022
Bearbeiter:	DW
Datum:	22.08.2016



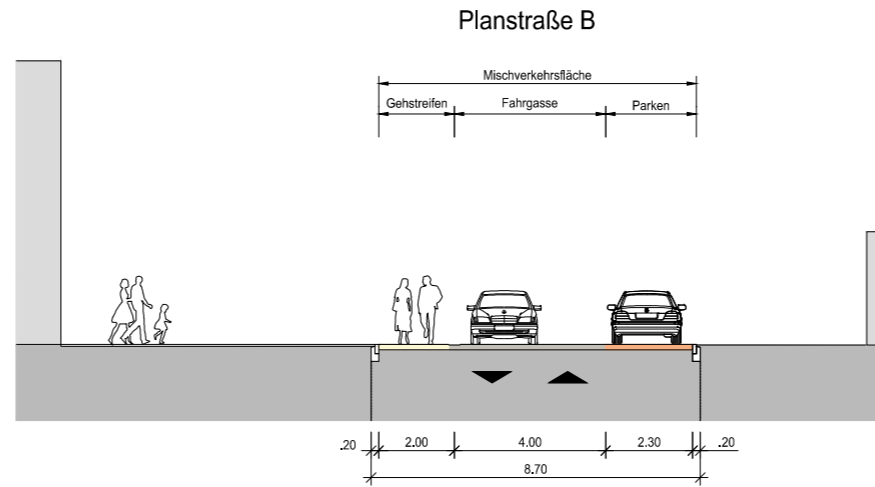
im Original Maßstab 1 : 1.000  
Stand: 26.02.2016

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

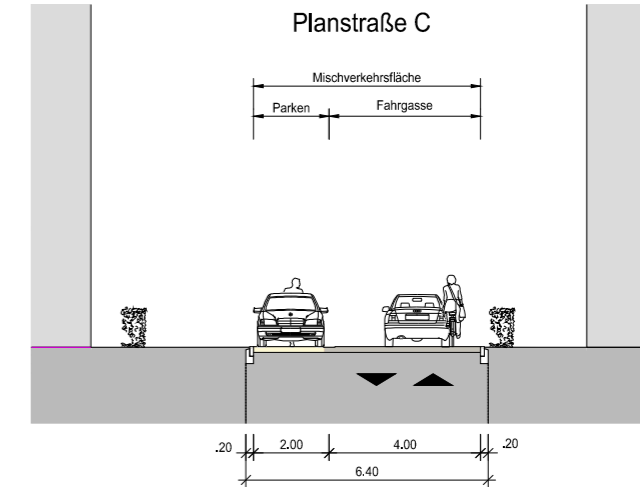
Profil A - A'  
M 1:200



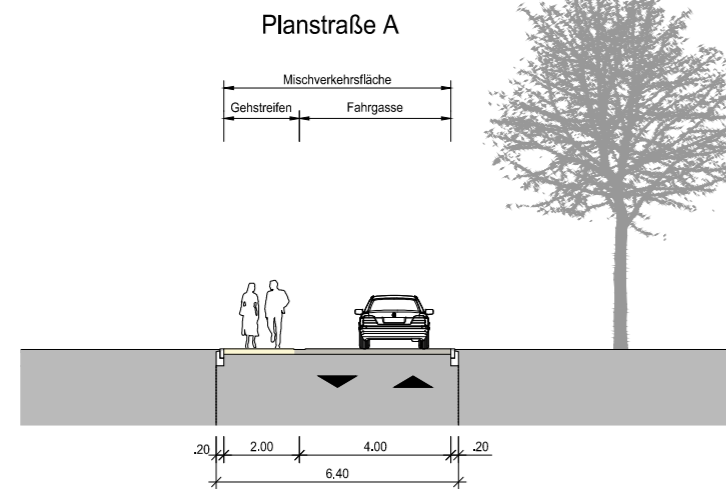
Profil C - C'  
M 1:200



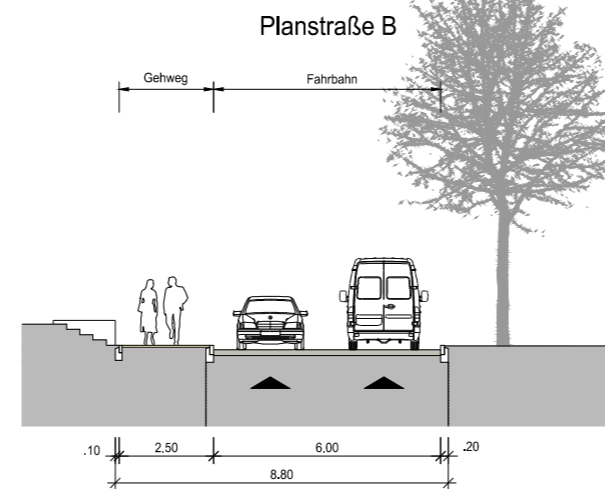
Profil E - E'  
M 1:200



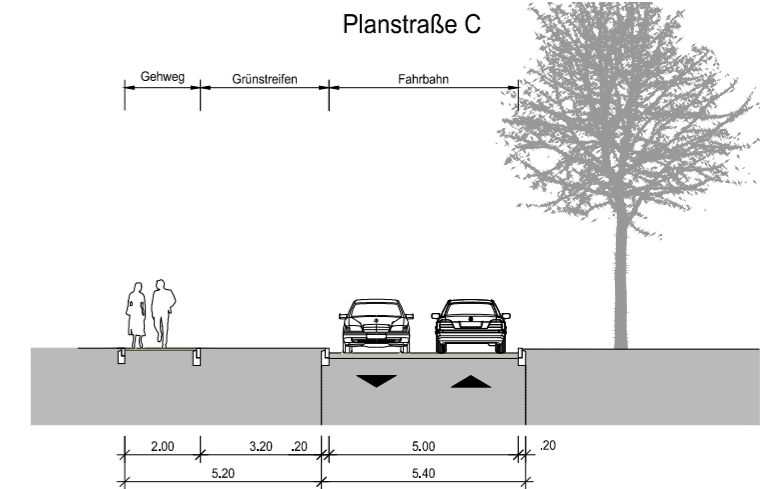
Profil B - B'  
M 1:200



Profil D - D'  
M 1:200



Profil F - F'  
M 1:200



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90).

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA1 Nummerierung von Teilgebieten

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GR** zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)

**II / III-IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß / als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)

**OK** Höhe baulicher Anlagen in Metern über NHN als Höchstmaß

## BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Baugrenze** (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Typ A** Hausform (siehe Text Teil B - Text Nr. 3.1)

## VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

**Straßenverkehrsfläche**

**Straßenbegrenzungslinie**

**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen**

**V** Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen

**Rad- und Fußweg, Fußweg**

**Ein-/Ausfahrt**

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

## FLÄCHEN MIT BESONDEREN NUTZUNGSZWECKEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

**Ausstellungshalle BHKW** Fläche für eine Ausstellungshalle mit Dokumentationszentren und ein Blockheizkraftwerk

## FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**Fläche für Versorgungsanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung**

**Elektrizität**

**Wasser**

## GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**öffentliche Grünfläche**

**Parkanlage mit Spielbereichen**

**naturbelassene Grünfläche**

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)

**Erhaltung von Gehölzflächen**

394 **Erhaltung von Einzelbäumen / Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 02.13.00**

**Ar** zu erhaltende Gehölze mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz

**anzupflanzende Bäume**

**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

## SONSTIGE PLANZEICHEN

**Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**TGa** Tiefgarage

**G** Gartenhof mit Gemeinschaftsspielplatz

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

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

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen** (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)

**Bemaßung von Festsetzungen in Metern**

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

**Wasserfläche, Gewässer II. Ordnung (Wakenitz)**

**Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neuabgrenzung** (§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG) (Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren)

**geschützter Biotop nach § 30 BNatSchG**

**D** eingetragenes Baudenkmal (§ 5 Abs. 2 DSchG)

## HINWEISE

**50 m** 50 m Abstand zur Uferlinie

**A B C D** eingetragene Baulast zugunsten des Flurstücks 12/7; Flur 13, Gemarkung St. Jürgen

## DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

**X** zu beseitigende Gebäude

**Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche**

**Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen**

**+** vorhandene oder geplante Höhen in Metern über NHN

## PLANUNTERLAGE

**—○—** Flurstücksgrenze

**8/3** Flurstücksnummer

**---** Flurgrenze

**▨** Gebäude Bestand

# 02.13.00

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

**Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst - Fassung zum Satzungsbeschluss**

**Stand: 26.02.2016**

# 02.13.00

## NEBENZEICHNUNG 1

### LÄRMPEGELBEREICHE

#### ZEICHENERKLÄRUNG

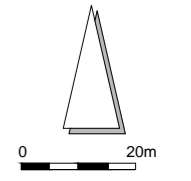
Lärmpegelbereiche (siehe Teil B -Text Nr. 5.1)

- VI
- V
- IV
- III
- II

\* Schutzmaßnahmen vor Gewerbelärm  
(siehe Teil B - Text Nr. 5.5)



 <b>Dipl. Ing. Kerstin Kummer</b> Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin Samsenrotenweg 3, 22381 Lütbeck Tel.: 9451 / 87950-0 - Fax: 9451 / 87950-40	
<b>Lageplan M 1 : 1.000</b>	
Gemeinde:	Harsestedt Lütbeck
Gemarkung:	St. Jürgen
Flur:	13
Flurstück:	verschied.
Auftrag:	13032
Stamm:	13032
Zeichnung:	13032_Tip 20160922
Bearbeiter:	DW
Ausgabeformat der digitalen Daten: CAD-LIN/COG Berechnungsgrundlage: UTM Höhenystem: NN-N	
Datum:	22.08.2016



ohne Maßstab  
Stand: 26.02.2016

# 02.13.00

## NEBENZEICHNUNG 2

### ZU BESEITIGENDE BÄUME



- ZEICHENERKLÄRUNG**
- Zur Umsetzung der Planung zu beseitigende Bäume und Baumgruppen (erforderlicher Ausgleich bereits im Bebauungsplan berücksichtigt)
  - 358 Baum-Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 02.13.00
  - Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
  - Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

**Dipl. Ing. Kerstin Kummer**  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
 Bismarckstr. 3, 22559 Lütbeck  
 Tel.: 0451 / 87950-0 - Fax: 0451 / 87950-40

**Lageplan M 1 : 1.000**

Gemeinde:	Hansenfeld Lütbeck	Ausgabeformat der digitalen Daten:	GeoD-InfoGis
Gemarkung:	St. Jürgen	Berechnungsgrundlage:	UTM
Flur:	13	Höhenreferenz:	NHN
Planstück:	versch.		
Auftrag:	13032		
Stamm:	13032		
Zeichnung:	13032_Tsp 20160822	Datum:	22.08.2016
Bearbeiter:	DW		

0 20m  
 ohne Maßstab  
 Stand: 26.02.2016

**BEBAUUNGSPLAN 02.13.00**  
**- St. Jürgen / Wasserkunst -**  
**Teil B - Text**

**Anlage 6**

**Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB / Stand: 26.02.2016**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung und Bindungen für Wohnnutzungen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 In den Teilgebieten WA2, WA3 und WA5 des allgemeinen Wohngebietes können die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Ferner sind in den vorgenannten Teilgebieten Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig.
- 1.3 In den Teilgebieten WA8, WA9 und WA10 sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für Verwaltungen unzulässig. Ferner können in den vorgenannten Teilgebieten nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Räume für freie Berufe nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucher-verkehr ausgeht.
- 1.4 In den Teilgebieten WA2, WA3, WA9 und WA10 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- 1.5 In den Teilgebieten WA2 und WA3 sind Wohnungen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Ratzeburger Allee erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA1 eine mindestens dreigeschossige, durchgängig geschlossene Bebauung errichtet worden ist.
- 1.6 Im Teilgebiet WA8 sind Wohnungen in einem Abstand von weniger als 100 m zur Ratzeburger Allee erst dann zulässig, wenn im Teilgebiet WA7 eine mindestens dreigeschossige, durchgängig geschlossene Bebauung errichtet worden ist.
- 1.7 Im Teilgebiet WA10, auf dem südlichen Baufeld im WA 9 sowie auf den beiden südlichen Baufeldern des WA 8 sind Wohnungen erst dann zulässig, wenn eine mind. 1,4 m hohe Lärmschutzwand auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke errichtet worden ist.

**2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)**

- 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.
- 2.2 Im Teilgebiet WA9 kann bei Höhendifferenzen von über 2,0 m zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Geländeniveau gartenseitig ein zusätzliches drittes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe (Oberkante) nicht über-

schritten wird und die wasserseitige Außenwand des obersten Geschosses um mindestens 4,0 m hinter der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktritt.

Gleiches gilt bei den Gebäuden im Teilgebiet WA10 bei einem Zurücktreten des obersten Geschosses um mindestens 6,0 m.

- 2.3 Im WA7 kann bei Höhendifferenzen von über 2,0 m zwischen dem straßenseitigen und dem gartenseitigen Geländeniveau gartenseitig ein zusätzliches fünftes Vollgeschoss zugelassen werden, sofern die zulässige Gebäudehöhe (OK) nicht überschritten wird.
- 2.4 Im allgemeinen Wohngebiet, außer in den Teilgebieten WA4 und WA6, sind Geschosse mit Aufenthaltsräumen oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses unzulässig.
- 2.5 In den Teilgebieten WA5 und WA8 darf die baufeldbezogen zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis 75 m<sup>2</sup>, bei zulässigen Grundflächen von über 300 m<sup>2</sup> um bis zu 100 m<sup>2</sup> überschritten werden.
- In den übrigen Teilgebieten darf die baufeldbezogen zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 25% überschritten werden.
- 2.6 Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in den Teilgebieten WA1 und WA2 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 im WA1 sowie bis zu einer GRZ von 0,8 im WA2 überschritten werden.
- 2.7 Im Falle der Errichtung einer Tiefgarage in den Teilgebieten WA5, WA7 und WA 8 darf die jeweils zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 im WA8 sowie bis zu einer GRZ von 0,7 im WA5 und im WA7 überschritten werden.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO, § 6 LBO Schl.-H.)**

- 3.1 In den Teilgebieten WA5 und WA8 gelten ergänzend zu den erweiterten Baukörperfestsetzungen für unterschiedliche Gebäudetypen folgende Längenbeschränkungen:
- Typ A: Die Außenwandlänge einer Gebäudeseite darf jeweils 17,0 m nicht überschreiten.
- Typ B: Die Außenwandlänge einer Gebäudeseite darf jeweils 21,5 m nicht überschreiten, wobei ab einer Länge von über 14,5 m der darüber hinausgehende Wandabschnitt um mindestens 3,5 m zurückspringen muss.
- Typ C: Die Außenwandlänge einer Gebäudeseite darf jeweils 25,5 m nicht überschreiten, wobei ab einer Länge von über 16,0 m der darüber hinausgehende Wandabschnitt um mindestens 3,5 m zurückspringen muss.
- 3.2 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,4 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge zulässig. Ausnahmsweise können an einzelnen Schmalseiten von Gebäuden auch Balkone über die volle Außenwandlänge zugelassen werden, sofern sie gestalterisch als integrierte Gebäudebestandteile (z.B. durch die loggienähnliche Ausbildung der Balkone mit Mauerpfeilern und Brüstungen in der gleichen Materialität der Außenwände) ausgebildet werden.

**4. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)**

- 4.1 In den Teilgebieten WA1, WA5, WA7 und WA8 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Gleiches gilt im Teilgebiet WA2 für die Baugrundstücke an der Planstraße A.
- 4.2 In den Teilgebieten WA5, WA8, WA9 und WA10 sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, unzulässig.
- 4.3 Auf den Grundstücksflächen, die in einem Abstand von weniger als 50 m zur Wakenitz liegen (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung) sind Stellplätze, Garagen sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Ausgenommen davon sind Terrassen, sofern sie die 50m-Abstandlinie um nicht mehr als 6,0 m überschreiten, sowie bis zu 1,5 m hohe Grundstückseinfriedungen.

**5. Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 5.1 Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Nebenzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf.  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989; siehe Hinweis A) 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
II	30 dB	30 dB
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 dB
V	45 dB	40 dB
VI	50 dB	45 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, sofern für die betreffende Außenwand nachweislich ein niedriger als der festgesetzte Lärmpegelbereich anzusetzen ist.

- 5.2 In den Lärmpegelbereichen III, IV, V und VI ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen; Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen. Hiervon kann abgewichen werden, sofern der maßgebli-

che Beurteilungspegel nachts an den betreffenden Fenstern nachweislich unter 45 dB(A) liegt.

- 5.3 In den Teilgebieten WA1, WA4, WA6 und WA7 müssen Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern (Aufenthaltsräume, die nicht reine Küche und nicht Bad sind) über mindestens ein Zimmer mit Fenstern zu der von der Ratzeburger Allee abgewandten Gebäudeseite verfügen. Für Kleinstwohnungen mit einer Geschossfläche unter 50 m<sup>2</sup> kann hiervon ausnahmsweise abgewichen werden, sofern der erforderliche hygienische Luftwechsel in sämtlichen straßenseitigen Wohnräumen durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird. Gleiches gilt für Einzimmerwohnungen.
- 5.4 In den Teilgebieten WA1, WA4, WA6 und WA7 sind wohnungszugehörige Außenwohnbereiche an den straßenzugewandten Gebäudeseiten (straßenparallele und daran anschließende Außenwände) nur in Form von Wintergärten zulässig. Abweichend hiervon sind in den obersten Geschossen Dachterrassen auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten zulässig, sofern sich die Terrassen über die gesamte Gebäudetiefe bis zur lärmabgewandten Seite erstrecken. Ausnahmsweise können auf den straßenzugewandten Gebäudeseiten Terrassen, Balkone und Loggien zugelassen werden, sofern die betreffenden Wohnungen zugleich über Außenwohnbereiche auf der straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen.
- 5.5 Im nordöstlichen Baufeld des Teilgebietes WA8 sind an der nördlichen Außenwand vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über schallgedämmte Lüfter oder durch Fenster in anderen (lärmabgewandten) Außenwänden der betreffenden Räume, durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder auf eine andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Abweichend hiervon können zu öffnende Fenster zugelassen werden, wenn der Immissionsrichtwert von nachts 40 dB(A) gemäß TA Lärm vor den betreffenden Fenstern durch Schallschutzmaßnahmen an der Lärmquelle (Ringkolbenschieber) oder durch deren Verlagerung nachweislich eingehalten wird.

## **6. Pflanz- und Erhaltungsbindungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB)**

- 6.1 Auf den Baugrundstücken sind Laubbäume standortheimischer Arten in folgendem Umfang zu pflanzen:
- jeweils 5 Bäume in den Teilgebieten WA1, WA7, WA9 und WA10,
  - 10 Bäume im Teilgebiet WA2,
  - 3 Bäume im Teilgebiet WA4 sowie
  - insgesamt 56 Bäume in den Teilgebieten WA5 und WA8.

Dabei sind die gemäß zeichnerischer Festsetzung in den Teilgebieten zu pflanzenden Bäume anzurechnen.

Von den anzupflanzenden Bäumen müssen 3 Bäume einen Stammumfang von mindestens 40 cm, 2 Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm und alle übrigen

Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, aufweisen. Für ein Drittel der anzupflanzenden Bäume können hochstämmige Obstbäume verwendet werden.

6.2 Bei den an der Ratzeburger Allee sowie bei den in und an der Planstraße A zu pflanzenden Bäumen sind Winterlinden (*Tilia cordata*) mit einem Stammumfang von jeweils 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu verwenden. Bei den in und an den Planstraßen B und C zu pflanzenden Bäumen sind schmalkronige, standortheimische Laubbaumarten gleicher Qualität zu pflanzen.

6.3 Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei Abgang von Nadelbäumen können auch standortheimische Laubbäume als Ersatz gepflanzt werden.

Sofern Bäume mit besonderer Bedeutung für geschützte Fledermaus- und Brutvogelarten (siehe Kennzeichnung „Ar“ in der Planzeichnung) vor ihrem natürlichen Abgang aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht gefällt werden müssen, ist eine artenschutzrechtliche Kompensation für die verlorengehenden Lebensstätten zu schaffen.

6.4 Die in der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ am Wasserturm zur Erhaltung festgesetzten Gehölzflächen sind dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig mit Laubgehölzen zu ersetzen. Ein sukzessiver Austausch der Nadelgehölze durch hochwüchsige Laubgehölzarten ist zulässig, soweit die Witterungsschutzfunktion für Fledermäuse ohne Unterbrechung gewährleistet bleibt.

6.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ an der Wakenitz ist naturnah zu gestalten und zu pflegen, der Erhalt und die Entwicklung der dort befindlichen geschützten Biotope ist sicherzustellen. Zusätzlich sind auf der Fläche 18 Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und ein standortheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, jeweils gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

6.6 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ ist der natürlichen, standortbedingten Entwicklung zu überlassen. Zusätzlich sind auf der Fläche 12 Laubbäume standortheimischer Arten mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

6.7 Als vorgezogene artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme ist der Lebensraum des Fischotters im nördlichen Uferstreifen an der Wakenitz (einschließlich der gehölzbestandenen Einbuchtung am Südrand) vor dem Betreten und vor sonstigen störenden Einwirkungen zu sichern. Hierzu sind die Baugrundstücke im Teilgebiet WA9 entlang der uferseitigen Grundstücksgrenze mit einer mindestens 1,4 m hohen Mauer einzufrieden. Zusätzlich ist der Lebensraum des Fischotters durch einen mindestens 1,2 m hohen Zaun gegenüber den Teilen der öffentlichen Parkanlage abzugrenzen, die als Wege- oder Aufenthaltsfläche genutzt werden können. Der Zaun ist wasserseitig durch eine dichte Heckenpflanzung mit immergrünen oder dornigen Laubgehölzarten zu ergänzen. Vor dem zu erhaltenden Ufergehölz dieses Bereichs sind zwei flache Mulden unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes anzulegen. Die Maßnahmen sind vor Beginn der Bau durchführung im Geltungsbereich fertigzustellen und dauerhaft zu erhalten.

- 6.8 Als Maßnahmen zum Artenschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende weitere Maßnahmen durchzuführen:

Betroffenheit	Maßnahmen
<b>CEF-Maßnahmen (Fertigstellung vor Beginn der Baudurchführung)</b>	
Balzquartiere Zwergfledermaus	Anbringen von 5 x 3 artspezifische Spaltenquartiere in Gehölzstrukturen
Sommerquartiere sonstiger nachgewiesener Fledermausarten	Anbringen von 5 artspezifischen, zur Fortpflanzung geeigneten Kästen in Gehölzstrukturen und/ oder an Gebäuden (nicht direkt an der Wakenitz)
Winterquartiere Großer Abendsegler	Anbringen von 3 x 5 als Winterquartier geeignete Kästen in Bäumen (nicht direkt an der Wakenitz)
<b>Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen für Brutvögel</b>	
Niststätten von Brutvögeln der Siedlungen	Anbringen von jeweils 5 Nistkästen für Mauersegler, Höhlenbrüter und Nischenbrüter an Gebäuden oder Bäumen

Ausnahmsweise können die vorgenannten Maßnahmen auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans durchgeführt werden, sofern ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zum Plangebiet nachgewiesen werden kann. Von dem festgesetzten Maßnahmenumfang kann abgewichen werden, sofern der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen wird, dass tatsächlich geringere Betroffenheiten entstehen.

- 6.9 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.
- 6.10 Die Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern (max. 7 Grad Dachneigung) sind extensiv zu begrünen. Dabei muss das zur Begrünung aufgetragene Substrat eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen.
- 6.11 Tiefgaragen(teile) außerhalb von Gebäuden, müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen und sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege. Abweichend davon muss die vegetationsfähige Überdeckung im Bereich von anzupflanzenden Bäumen mindestens 80 cm betragen. Für Anlagen zur oberirdischen Regenrückhaltung und -ableitung können geringere Überdeckungshöhen zugelassen werden.

## 7. Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 7.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft, werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen, die auf Flächen des Ökokontos Groß-Steinrade durchzuführen sind, den Teilgebieten WA1 bis WA3, WA5 und WA7 bis WA10 insgesamt zugeordnet:
- Anpflanzung von Feldgehölzen auf einer Fläche von insgesamt 9.484 m<sup>2</sup> Fläche sowie
  - Entwicklung von Extensivgrünland durch Selbstbegrünung auf einer Fläche von insgesamt 31.920 m<sup>2</sup>.

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

### **8. Gestalterische Gliederung der obersten Geschosse**

- 8.1 In den Teilgebieten WA5 und WA8 sind im zulässigen vierten Vollgeschoss der Gebäude jeweils an mehreren Stellen Rücksprünge durch die Anlage von Dachterrassen auszubilden. Dabei muss die Fläche der Dachterrassen insgesamt mindestens 25 % der Grundfläche des darunter liegenden dritten Vollgeschosses bzw. – sofern auch das dritte Geschoss gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktritt – mindestens 25 % der Geschossfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Ausnahmsweise können bei bis zu drei Gebäuden auch Terrassenanteile von bis zu 15 % zugelassen werden, sofern an mehreren Gebäudeecken deutliche Rücksprünge ausgebildet werden.
- 8.2 Im Teilgebiet WA8 ist bei den Gebäuden am östlichen Gebietsrand jeweils das oberste zulässige Vollgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden. Dabei muss jeweils die östliche Außenwand des Staffelgeschosses bei den beiden nördlichen Gebäuden an der Planstraße C um mindestens 4,0 m, bei den beiden südlichen Gebäuden um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. An dem südlichsten Gebäude muss zusätzlich auch die südliche Außenwand des Staffelgeschosses um mindestens 3,0 m zurückgesetzt sein.
- 8.3 Im Teilgebiet WA1 ist das vierte Vollgeschoss auf der gesamten Gebäudelänge entlang der Ratzeburger Allee mindestens dreimal durch eingeschnittene Dachterrassen zu gliedern. Die Einschnitte müssen straßenseitig jeweils eine Mindestbreite von 4,5 m aufweisen und dürfen sich ab einer Tiefe von 7,0 m zur Rückseite des Gebäudes auf eine Breite von mind. 3,0 m verjüngen.
- 8.4 Im Teilgebiet WA3 sind die dritten Geschosse jeweils als Staffelgeschosse auszubilden. Dabei muss jeweils die nördliche Außenwand des dritten Geschosses um mindestens 2,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.
- 8.5 In den Teilgebieten WA1, WA2, WA3, WA5, WA7, WA8, WA9 und WA10 sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 7 Grad zulässig.
- 8.6 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch untergeordnete Bauteile wie Aufzugsräume oder Lüftungsanlagen um bis zu 0,5 m überschritten werden. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschritten wird. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenentwicklung, wie z.B. Antennenanlagen für den Mobilfunk sind unzulässig.

### **9. Einfriedungen**

- 9.1 In den Teilgebieten WA 5 und WA8 sind Grundstückseinfriedungen baulicher Art unzulässig (Dies gilt nicht für Hecken und geschlossene Strauchpflanzungen).
- 9.2 Als Einfriedung des denkmalgeschützten Wasserturms sind nur Metallzäune mit einer maximalen Höhe von 1,8 m Höhe zulässig.

## 10. Werbeanlagen

- 10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafeln darf jeweils 1,0 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 10.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

## III. HINWEISE

- A Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989), auf die in der textlichen Festsetzung 5.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- C Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um ggf. eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- D Die in die Planzeichnung nachrichtlich übernommenen geschützten Biotope unterliegen dem Schutz gemäß § 30 BNatSchG. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten.
- E Aus Gründen des Artenschutzes sind Eingriffe in Gehölze und der Abbruch von Gebäuden nur in der Zeit vom 01. Dezember bis 28./29. Februar zulässig. Für Fällarbeiten oder Rückschnittmaßnahmen an Bäumen mit einem Stammdurchmesser ab 50 cm ist zudem ein fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass in den Bäumen zum Durchführungszeitpunkt kein Besatz mit Fledermäusen vorliegt. Von der zeitlichen Einschränkung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass keine artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote entgegenstehen und wenn eine naturschutzrechtliche Genehmigung vorliegt.
- F In den Teilgebieten WA5, WA7, WA8, WA9 und WA10 ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu sammeln und in die Wakenitz abzuleiten. Gleiches gilt für das auf der Planstraße C anfallende Regenwasser, das vor der Einleitung einer Vorreinigung bedarf. In allen übrigen Teilgebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zurückzuhalten und kann nur gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

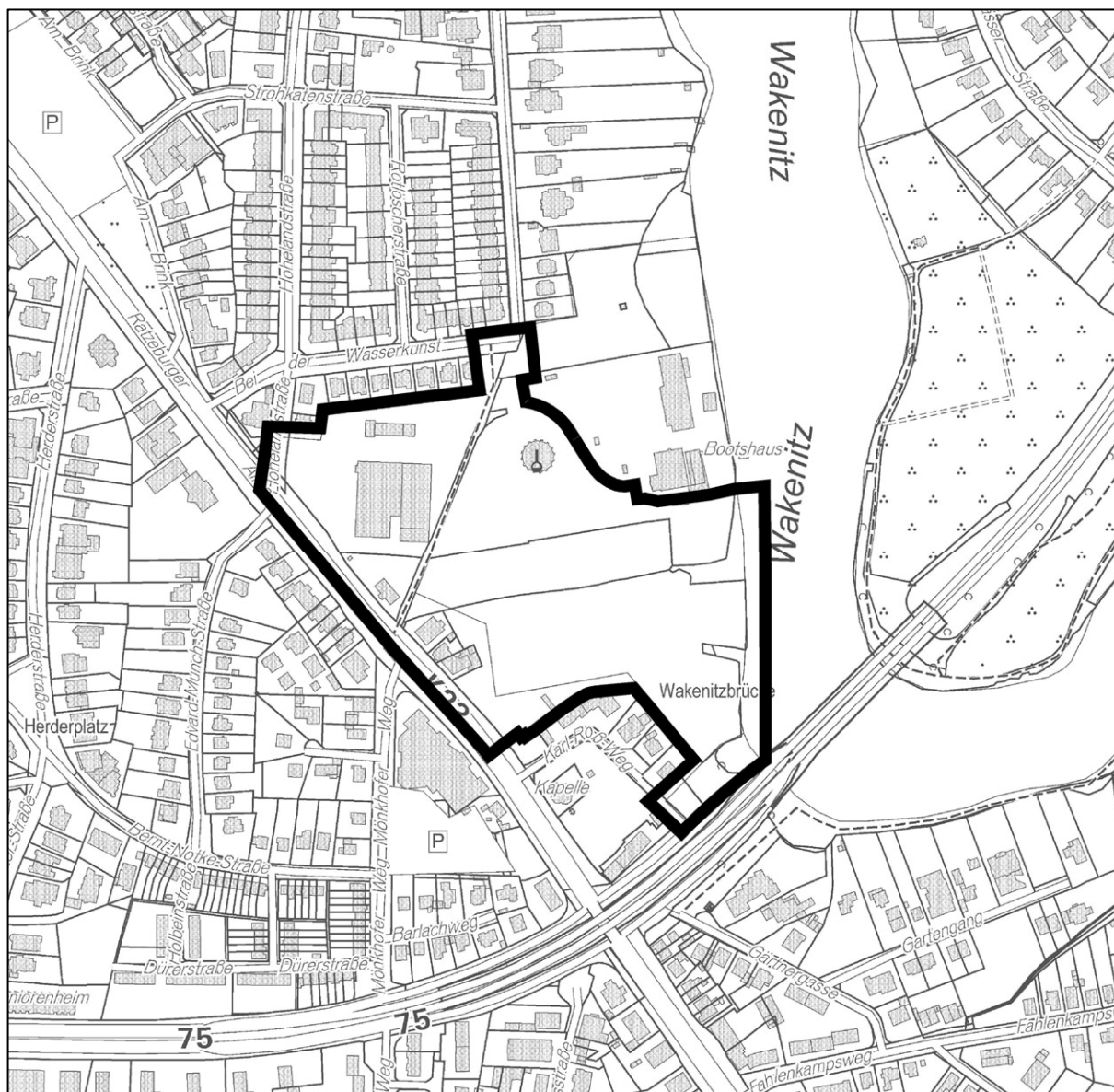
**BEGRÜNDUNG**

zum

**Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst –**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

Stand: 26.02.2016



Hansestadt Lübeck, Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Vorbemerkung zum Planungsverfahren	5
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation</b>	<b>5</b>
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Denkmalschutz	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Bisheriges Planungsrecht	9
<b>3.</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	9
3.3	Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2015	10
3.4	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	11
3.5	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	12
3.6	Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“	12
3.7	UNESCO-Welterbe-Managementplan	13
3.8	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	13
<b>4.</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Festsetzungen</b>	<b>14</b>
5.1	Flächenbilanz	14
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	15
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	16
5.3	Erschließung	19
5.3.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	19
5.3.2	Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze	22
5.3.3	Fahrrechte zugunsten Dritter	23
5.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	23
5.4.1	Versorgungsleitungen und -anlagen	23
5.4.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	24
5.4.3	Leistungsrechte	25
5.5	Lärmschutz	25
5.5.1	Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm	25
5.5.2	Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm	30
5.6	Grün, Natur und Landschaft	30
5.6.1	Öffentliche Grünflächen	30
5.6.2	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	31
5.6.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
5.7	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan	33

<b>6.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>34</b>
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	34
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	35
6.3	Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen	36
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	36
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	40
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	42
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	45
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	48
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	49
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	55
6.3.8	Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern	56
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	56
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	56
6.5	Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	57
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen	57
6.5.2	Maßnahmen zum Ausgleich	59
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	60
6.7	Zusätzliche Angaben	60
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	60
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	60
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	61
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	61
<b>7.</b>	<b>Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes</b>	<b>65</b>
7.1	Städtebauliche Verträge	65
7.2	Bodenordnende Maßnahmen	65
<b>8.</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>66</b>
<b>9.</b>	<b>Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten</b>	<b>66</b>
9.1	Verfahrensübersicht	66
9.2	Rechtsgrundlagen	71
9.3	Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen	71

#### Plananhang:

Anhang 1: St. Jürgen / Wasserkunst, Städtebauliches Konzept

Anhang 2: Grenzverlauf des LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ und Vegetationsausstattung im Geltungsbereich

Anhang 3: Baumbestand im Geltungsbereich und Betroffenheit durch die Planung

## 1. Einleitung

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes und der zugehörigen 119. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im Stadtteil St. Jürgen unmittelbar nördlich der St.-Jürgen-Brücke (Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring) zwischen Wakenitz und Ratzeburger Allee. Es umfasst große Teile des ehemaligen städtischen Wasserwerkes an der Ratzeburger Allee (Wasserkunst), die heute - mit Ausnahme des Wasserturmes - nicht mehr für betriebliche Zwecke benötigt werden. Nördlich und westlich grenzen Wohngebiete an das Plangebiet an.

Begrenzt wird das insgesamt 6,1 ha große Plangebiet

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im Einzelnen die Flurstücke 105/10 tw., 121/14 tw., 172, 768/108 tw847, 849, 850, 851, 852, 853 tw., 855, 856, 857, 858, 859 tw. aus Flur 3 der Gemarkung St. Jürgen, Teile der die Flurstücke 125/39 und 125/41 aus Flur 4 der Gemarkung St. Jürgen, die Flurstücke und 4/1, 4/2, 4/3, 8/4, 8/6, 23/24, 23/25, 23/26 tw. und 1839 aus Flur 13 der Gemarkung St. Jürgen sowie Flurstück 48/39 und Teile des Flurstücks 918 aus Flur 13 der Gemarkung St. Gertrud.

### 1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes und die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes sind Planungen zur Nachnutzung der nicht mehr für Betriebszwecke benötigten und in Teilen brach liegenden Teilflächen des ehemaligen Wasserwerkes an der Wakenitz. Die Stadtwerke Lübeck haben große Teile der Grundstücksflächen des Plangebietes nach einer europaweiten Ausschreibung an die B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft Lübeck Wakenitz GmbH & Co. KG (nachfolgend B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft oder auch kurz Entwicklungsgesellschaft genannt) veräußert, die das Gebiet als innenstadtnahes Wohngebiet in Wasserlage entwickeln möchte. Die geplante Entwicklung eines Wohngebietes mit 220 – 240 Wohneinheiten stellt dabei einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes der Hansestadt Lübeck dar (siehe hierzu unter 3.3).

Für die Entwicklung eines integrierten Bebauungs- und Freiflächenkonzeptes hat die Entwicklungsgesellschaft Anfang 2012 in Zusammenarbeit und in enger Abstimmung mit den von der Planung betroffenen Bereichen der Hansestadt Lübeck ein konkurrierendes städtebauliches Gutachterverfahren durchgeführt. Eingeladen waren insgesamt 8 Arbeitsgemeinschaften aus Architekten/Stadtplanern, Landschafts- und Verkehrsplanern. Im Ergebnis der Anfang Mai 2012 durchgeführten Preisgerichtssitzung wurden zwei Arbeiten mit einem ersten Preis prämiert und für das weitere Verfahren die Überarbeitung und Zusammenführung der beiden prämierten Arbeiten in einem städtebaulichen Entwurf angeregt. Das überarbeitete städtebauliche Gesamtkonzept wurde dem Bauausschuss im November 2012 als Zwischenstand vorgestellt und dort zustimmend zur Kenntnis genommen. Gegenstand des weiteren Planungsverfahrens ist das zwischenzeitlich in Teilen überarbeitete städtebauliche Konzept mit Stand vom 04.11.2015 (siehe Plananhang 1).

Da große Teile der geplanten Entwicklung eines Wohngebietes nach dem bisher geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 und § 35 BauGB (siehe 2.5) nicht genehmigungsfähig waren, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Darüber hinaus bedurfte auch der Flächennutzungsplan für den Bereich der Wasserkunst der Änderung, da die geplanten Wohngebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes nicht aus der Versorgungsfächendarstellung des bisher geltenden FNP entwickelt werden konnte.

### **1.3 Vorbemerkung zum Planungsverfahren**

#### B-Plan-Aufstellung im Normalverfahren

Auch wenn es sich bei den Planungen für das Plangebiet Wasserkunst um eine Nachnutzung von brachgefallenen Infrastrukturfleichen und damit um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, sondern in einem Normalverfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

#### FNP-Änderung im Parallelverfahren

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

#### Ausgliederung aus dem LSG

Große Teilflächen des ehemaligen Wasserwerkes lagen zu Beginn der Bauleitplanverfahren noch im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ (siehe nachrichtliche Übernahme im bisher geltenden Flächennutzungsplan). Die Teilflächen, die künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, mussten aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der LSG-Verordnung durchgeführt worden. Der Bericht zur Änderung der Stadtverordnung für das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ ist dem Umweltausschuss und der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck im Februar 2016 zur Kenntnis gegeben worden. Die zuständige untere Naturschutzbehörde beabsichtigt noch im März die „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ bekannt zu machen, sodass die als Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen vor dem abschließenden Beschluss über die 119. FNP-Änderung nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes sind.

## **2. Ausgangssituation**

### **2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung**

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Das Plangebiet umfasst zum größten Teil das großzügig eingegrünte Gelände mit den teils brachgefallenen Anlagen des ehemaligen städtischen Wakenitz-Wasserwerkes. Im nordwestlichen Teil befinden sich mehrere Betriebsgebäude, darunter der markante Wasserturm und zwei große Gebäude mit Filtertechnik, weiterhin eine 10kV Schaltanlage (Umspannwerk

St. Jürgen), die der Stromversorgung des Stadtteils St. Jürgen dient und asphaltierte Fahrwege. Der südöstliche Bereich wird vor allem durch die nicht mehr genutzten Filterbecken für die frühere Trinkwassergewinnung geprägt. Der Wasserturm dient weiterhin der Trinkwasserspeicherung, die Nutzung der anderen Wasserwerksgebäude und -anlagen wurde aufgegeben. Die ehemaligen Filterbecken wurden verfüllt, sind brachgefallen und weitgehend bewachsen. Hier befindet sich auch ein Grundwassernotbrunnen, der auch für die Zukunft vorzuhalten ist. Ansonsten prägt großer Baumbestand das Plangebiet. Das gesamte Gelände der Wasserkunst ist eingezäunt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

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

#### Veränderungsabsichten (aktuelle Bauanträge und Voranfragen)

Mit der Durchführung eines städtebaulichen Gutachterverfahrens Anfang 2012 wurden von Seiten der Stadtwerke Lübeck und des zukünftig neuen Eigentümers von Teilbereichen des ehemaligen Wasserwerksgeländes erste konkrete Schritte zur Entwicklung eines Wohnquartiers an der Wasserkunst eingeleitet. Die auf der Grundlage des überarbeiteten Wettbewerbsentwurfes für das Plangebiet verfolgten Entwicklungsvorstellungen sind im beiliegenden städtebaulichen Konzept mit Stand 04.11.2015 dokumentiert (siehe Plananhang 1).

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

#### Verkehrliche Erschließung

Das im Plangebiet gelegene ehemalige Wasserwerksgelände grenzt zu drei Seiten an öffentliche Straßen an. Während die Erschließung des Wasserwerkes zuletzt ausschließlich von Norden über die Straße Bei der Wasserkunst erfolgte, soll die Erschließung des Wohngebietes künftig überwiegend über die Ratzeburger Allee und die Hohelandstraße erfolgen. Der weiterhin in Betrieb verbleibende Teil des Wasserwerkes an der Wakenitz wird auch weiterhin über die Straße Bei der Wasserkunst und die daran anbindende, nordöstlich um den Wasserturm herumführende Straße (bisher werksinterne Erschließung) erschlossen.

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

#### ÖPNV-Anbindung

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

## **2.2 Natur und Umwelt**

Nachfolgend sind hier nur verkürzt die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Planung dargelegt. Zur dezidierten Beschreibung der Ausgangssituation im Hinblick auf die Schutzgüter des Naturhaushalts, das Landschaftsbild und sonstige Umweltbelange wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Umweltbericht verwiesen (siehe unter 6.)

### Topographie

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

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

### Bodenversiegelung

Trotz des grünen Charakters des Geländes ist der Versiegelungsanteil im Geltungsbereich relativ hoch, da sich neben den vorhandenen Betriebsgebäuden (zwei größere Filterhallen, Schaltanlage St. Jürgen, Wasserturm, Geräteschuppen und -unterstände) und den befestigten Straßen-, Fahr- und Lagerflächen auch überwachsene unterirdische Becken und ehemalige Filterbecken befinden, die am Grund versiegelt sind. Die versiegelten Flächen im Geltungsbereich umfassen insgesamt ca. 2,4 ha, davon ca. 2,1 ha auf dem ehemaligen Betriebsgelände, die sich konzentrieren im zentralen und westlichen Teil des Geltungsbereichs.

### Vegetationsbestand

Die Vegetation im Geltungsbereich ist durch offene, rasen- oder wiesenartige Flächen im Wechsel mit baumüberstandenen Flächen gekennzeichnet. Der Baumbestand ist sehr heterogen und teilweise recht alt. Neben Laubbäumen ist ein recht hoher Nadelbaumbestand vorhanden, meist in geschlossenen Beständen. Das Wakenitzufer im Geltungsbereich ist durch einen geschlossenen Gehölzgürtel aus Weiden und Erlen gekennzeichnet mit vorgelegter Schwimmblattvegetation (siehe Plananhang 2: Grenzverlauf des LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ sowie Vegetationsausstattung im Geltungsbereich).

Gemäß vorliegender Baumkartierung aus 2007/2014 sind große Teile des vorhandenen Baumbestandes von geringer Wertigkeit. Höherwertiger Baumbestand befindet sich vor allem im Uferbereich, darüber hinaus aber auch an einigen solitären Standorten im übrigen Plangebiet (siehe Plananhang 2).

### Altlasten(verdacht)

Gemäß der gutachterlichen orientierenden Erkundung für die zu überplanenden Wasserwerksflächen und einer weitergehenden Identifizierung von kontaminationsverdächtigen Flächen mit Untersuchungen zur Klärung tatsächlicher Belastungen im Boden und Grundwasser liegen keine signifikanten Hinweise auf das Vorhandensein einer bestehenden oder für die Zukunft absehbaren Gefährdung der Schutzgüter und Wirkungspfade vor. Die Schadstoffkonzentrationen in den bebauungsrelevanten Flächenanteilen liegen in ausreichendem Maße unterhalb der Prüfwerte der BBodSchV, um die Aspekte des vorsorgenden Umweltschutzes bereits jetzt voll zu erfüllen. Eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegt aus Sicht der Gutachter somit nicht vor.

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

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Stellungnahme des Amtes für Katastrophenschutz beim Innenministerium Schleswig-Holstein vom 21.08.2015 sind im Geltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen.

### Natur- und Artenschutz

Große Teile des Plangebietes lagen zu Beginn der Bauleitplanverfahren für das Wohngebiet Wasserkunst noch im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Wakenitz und Falkenhusen". Wie bereits unter 1.3 ausgeführt, sind die als Wohnbauflächen vorgesehenen Bereiche aus dem LSG ausgegliedert worden. Das Verfahren zur Änderung der LSG-Schutzgebietsverordnung „Wakenitz und Falkenhusen“ wird im März 2016 und damit vor dem abschließenden Beschluss über die 119. FNP-Änderung und vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 02.13.00 durch Bekanntmachung der Änderungsverordnung abgeschlossen sein. Die öffentlichen Grünflächen des künftigen Uferparks am Wasserturm und des Grünzuges entlang der Wakenitz verbleiben dabei unverändert im LSG (bisherige und künftige Abgrenzung des LSG siehe Plananhang 2).

Der naturnah geprägte Uferbereich der Wakenitz ist mit seinem gewässerbegleitenden Gehölzstreifen, stellenweise vorkommenden Großseggenriedern und vorgelagerter Schwimmblattvegetation als geschützter Biotop gemäß § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG einzustufen. Der Baumbestand im Plangebiet fällt zum größten Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006. Weiterhin bietet der Gebäude- und Gehölzbestand im Geltungsbereich Lebensraum und Lebensstätten für europäisch besonders geschützte Brutvögel, streng geschützte Fledermäuse und den Fischotter. Für diese Tiere gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

## **2.3 Denkmalschutz**

Das Grundstück des Wakenitz-Wasserwerkes mit seinen Gebäuden und Anlagen ist in das Denkmalschutzbuch der Hansestadt Lübeck seit 1988 eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckte sich dabei ursprünglich auf die gesamte Anlage des Oberflächenwasserwerkes (Gebäude, Gebäudeeinrichtungen, sonstige Anlagen). Innerhalb des Plangebietes liegt nur ein Teil der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen, darunter der Wasserturm, der auch als Einzeldenkmal in das Denkmalschutzbuch eingetragen ist, und die zu erhaltende Aktivkohlefilterhalle südlich des Wasserturms. Die übrigen im Plangebiet zu Beginn des Planungsverfahrens noch vorhandenen, unter Denkmalschutzaspekten aber nicht zwingend erhaltenswerten Gebäude des Wasserwerks sind inzwischen in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde beseitigt worden. Für die Aktivkohlefilterhalle haben die Stadtwerke Lübeck die Einrichtung eines "Demonstrationszentrum Wasser" zugesagt.

## **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Große Teile der im Plangebiet gelegenen ehemaligen Wasserwerksflächen sind von B&L PRIMUS Grundstücksgesellschaft erworben worden. Im Eigentum der Stadtwerke befinden sich noch der Wasserturm mit umgebender Grünfläche, die Aktivkohlefilterhalle sowie die 10kV Schaltanlage. Die Baugrundstücke Ratzeburger Allee 11, 13, 13a und 13b befinden sich in Privateigentum. Die in das Plangebiet einbezogenen Straßenverkehrsflächen der Ratzeburger Allee und der Hohelandstraße sind in städtischem Eigentum.

## **2.5 Bisheriges Planungsrecht**

### Teilweise unbeplanter Innenbereich, teilweise Außenbereich

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt. Unter Berücksichtigung der an der Ratzeburger Allee und an der Hohelandstraße vorhandenen Bebauung sind die an diese Straßen unmittelbar angrenzenden Wasserwerksflächen planungsrechtlich dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzurechnen. Der übrige Geltungsbereich und damit der Großteil des Plangebietes ist hingegen als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen.

### Sonstige Satzungen

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

## **3. Übergeordnete Planungen**

### **3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck. Weiterhin liegt das Plangebiet innerhalb des im Landesentwicklungsplan (Stand 2010) dargestellten Schwerpunkt- raumes für Tourismus und Erholung.

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gefallenen Infrastrukturflächen) aus landschaftlichen und stadtwirtschaftlichen Gründen (z.B. Auslastung der vorhandenen Infrastruktur) Vorrang vor der Außenentwicklung, sofern Überlastungstendenzen vermieden und ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Dabei sollen neue Bauflächen in Zuordnung zu den vorhandenen Siedlungskernen (städtebauliche Abrundungen) ausgewiesen werden.

Die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00 verfolgte Entwicklung innenstadt- naher Wohnbauflächen durch die Nachnutzung brach gefallener Versorgungsflächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

### **3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)**

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt im Rahmen der Beschreibung des Stadtteilprofils für St. Jürgen die "Gestaltung der "verstreuten" Wohnorte für eigene Identitäten im flächigen Stadtteil".

Bezüglich Wohnumfeld und öffentlicher Raum beschreibt das ISEK insbesondere in den innenstadtnahen gründerzeitlichen Siedlungsbereichen ohne größere Grünanlagen für das Wohnumfeld bzw. für den öffentlichen Raum einen Nachholbedarf bei Aufenthaltsqualität und der Modernisierung der Straßenräume.

Für die Zielerreichung ist der Rückbau der Ratzeburger Allee zur Stadtstraße (Umbaumaßnahmen, Überprüfung / Anpassung der Ampelschaltungen, Pflanzung Alleebäume) nach der Fertigstellung der neuen B 207 ein bedeutender Baustein. Die geänderte Funktion der Ratzeburger Allee ermöglicht die Umgestaltung des Straßenraums und damit die Chance einer besseren Integration mit den angrenzenden Wohngebieten.

### 3.3 Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2015

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2015 (Stand: Okt. 2015), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Oktober 2015 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten 10 Jahren bis 2015 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge infolge von Flüchtlingsbewegungen wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten 5 Jahren (bis 2020) auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Dementsprechend geht das Wohnungsmarktkonzept von einem Bedarfschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau (ca. 2.600 WE bis 2025) und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 1.300 WE bis 2025) aus. Diesem Bedarf stehen nach aktueller Zusammenstellung des Wohnungsmarktberichtes von 2015 potenzielle Wohnbauflächen für rd. 3.000 Geschosswohnungen und etwa 1.400 Einfamilienhäuser gegenüber, wobei die Aktivierbarkeit der Potenzialflächen nicht an allen Standorten gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung der Bauflächen mit bestehendem Baurecht für Wohnungsbau und all der Flächen, auf denen in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich Baurecht geschaffen werden kann, werden gemäß Wohnungsmarktbericht 2015 mittelfristig Bauflächen für rd. 1.800 Wohneinheiten entwickelt werden können (davon 1.400 im Geschosswohnungsbau).

Die im Plangebiet Wasserkunst nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von bis zu 240 Wohneinheiten, von denen rd. 185 WE und damit ein Großteil auf den Geschosswohnungsbau und rd. 35 bis 55 WE (je nach Anzahl der entstehenden Einliegerwohnungen) auf das Einfamilienhaussegment entfallen, tragen dabei wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2020 bei. Dementsprechend waren die am Standort Wasserkunst vorgesehenen Wohneinheiten bereits im Wohnungsmarktkonzept 2013 zur Bedarfsdeckung berücksichtigt<sup>1</sup>. Im aktualisierten Wohnungsmarktbericht 2015, in dem alle Potenzialflächen der Wohnbauflächenentwicklung einschließlich der Flächen mit bereits bestehendem Baurecht und bereits laufenden Bauleitplanverfahren zusammengestellt sind, wird der Standort Wasserkunst als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche mit bis zu 250 Wohneinheiten berücksichtigt.

Bei der Bewertung des Beitrags zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs kann dem Vorhaben am Standort Wasserkunst nicht entgegengehalten werden, hier würden überwiegend hochwertige Wohnungen im höherpreisigen Marktsegment entstehen. Wie die aktuelle Nachfrage nach genau solchen Wohnungen am Standort Wasserkunst wie auch an

---

<sup>1</sup> Ihre Nichtdarstellung im Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung 2013“ (in der im März 2015 durch die Bürgerschaft beschlossenen Fassung) liegt allein darin begründet, dass hier – wie im Wohnungsmarktkonzept 2013 – aufgrund des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens von einer baldigen Realisierung ausgegangen wurde.

Standorten mit vergleichbaren Wohnungsangeboten (z.B. am Falkendamm) zeigt, besteht auch in diesem Marktsegment ein hoher Nachfragedruck. Zudem ist zu berücksichtigen, dass durch den Umzug der künftigen Bewohner des Plangebietes Wasserkunst Wohnungen in anderen Segmenten des Wohnungsmarktes freigezogen und hierdurch Umzugsketten ausgelöst werden. Wie die Erfahrungen aus der Vermarktung von hochwertigen Wohnungen in innenstadtnaher Lage zeigen, rekrutiert sich ein nicht unerheblicher Teil der Nachfrage aus so genannten Best-Agern der Generation 60+, die bisher Einfamilienhausgrundstücke bewohnen, die dann künftig wieder dem Markt und damit u.a. auch jungen Familien zugänglich gemacht werden, die wiederum ihre bisherigen Starter-Wohnungen im Geschosswohnungsbau an anderer Stelle freiziehen. Die Schaffung von Wohnraum in bestimmten Marktsegmenten hat somit aufgrund von Umzugsketten nachweislich immer auch Auswirkungen auf das Wohnungsangebot in niedrigpreisigeren Marktsegmenten.

Bei den im Wohnungsbereich 2015 aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich sowohl um Maßnahmeflächen der Innenentwicklung wie auch um die Entwicklung von Wohnbauflächen an den äußeren Siedlungsrändern. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele (siehe oben) sollen dabei vorrangig Innenentwicklungsflächen für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Da sämtliche im Wohnbauflächenbericht 2015 aufgezeigten innenstadtnahen Potenzialflächen mittelfristig für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, zugleich aber andere Standorte eine deutlich längere Planungs- und Entwicklungszeit erfordern als das Projektgebiet Wasserkunst, wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet Wasserkunst insbesondere zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für unverzichtbar erachtet.

### **3.4 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Unter Berücksichtigung des gesamtstädtisch dringenden Wohnungsbedarfes und der vorliegenden Planungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf den ehemaligen Wasserkwerksflächen an der Wakenitz ist der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck für den Teilbereich St. Jürgen Wasserkunst parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00 geändert worden. Der abschließende Beschluss über die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes soll vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan erfolgen.

Der FNP in der geänderten Fassung stellt im Geltungsbereich der 119. FNP-Änderung überwiegend Wohnbauflächen dar. Entlang des Wakenitzufers sowie rund um den Wasserturm stellt der FNP nunmehr öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Über diese Grünflächen wird die bisher im Norden an der Straße Bei der Wasserkunst und im Süden an der Waknitzbrücke endende Darstellung eines Hauptwanderweges geschlossen. An der Straße Bei der Wasserkunst wird eine Spielplatznutzung innerhalb der Grünfläche dargestellt. Wasserturm und Schaltanlage werden entsprechend ihrer Funktion als Standorte für Versorgungsanlagen durch Lagesymbole dargestellt.

Das nördliche angrenzende Wohngebiet stellt der FNP als Wohnbaufläche dar. Gleiches gilt für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke am Karl-Roß-Weg. Der südlich der Ratzeburger Allee am Mönkhofer Weg gelegene Nahversorgungsstandort ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Verbrauchermarkt“ dargestellt. Die Ratzeburger Allee stellt der FNP entsprechen ihrer verkehrlichen Funktion als örtliche Hauptverbindungsstraße dar, ebenso die Wallbrechtstraße und den St.-Jürgen-Ring.

Unter Berücksichtigung der geänderten FNP-Darstellungen kann die geplante Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan wie auch die Festsetzung öffentlicher Parkanlagen aus den FNP-Darstellungen entwickelt werden.

### 3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Der Landschaftsplan Lübeck stellt in seinem Plan „Entwicklungskonzept“ die Wakenitz als lineare Eignungsflächen zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems innerhalb von Lübeck dar. Innerhalb des Geltungsbereichs ist am Wakenitzufer ein schmaler Bereich als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Dabei handelt es sich um den naturnah geprägten Uferabschnitt der Wakenitz in diesem Bereich.

### 3.6 Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

Wie bereits unter 1.3 und 2.2 ausgeführt, lagen zu Beginn der Bauleitplanverfahren für das Projektgebiet Wasserkunst noch große Teile des Plangebietes innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“. Insbesondere aufgrund der Bedeutung der Wohnbauflächenentwicklung des Plangebietes für die Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs (siehe 3.3) ist die Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes unter Berücksichtigung der Planungen für ein neues Wohngebiet an der Wasserkunst zwischenzeitlich angepasst worden. Da die geplante Wohnbebauung auf den zum LSG gehörenden Teilflächen mit der Schutzgebietsverordnung und hier geltenden naturschutzrechtlichen Regelungen nicht vereinbar war, wurde vom Bereich Naturschutz der Hansestadt Lübeck nach eingehender Prüfung und Abwägung der zu berücksichtigenden Belange entschieden, die im Plangebiet Wasserkunst für die Entwicklung von Wohnbauflächen vorgesehenen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebietsstatus zu entlassen.

Die mit der Ausgliederung von Teilflächen aus dem LSG vorbereitete Wohngebietsentwicklung auf dem teilweise bebauten und seit längerem brachgefallenen Gelände des Wasserwerks mit innenstadtnaher, in Wohngebiete integrierter Lage steht dabei im Einklang mit den Grundsätzen der Bauleitplanung mit den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz nach den §§ 1 und 1a BauGB für Entwicklung von Baugebieten; im Einzelnen:

- städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung,
- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes durch Minimierung von Kfz-Verkehren in der Stadt.

In Abwägung der relativ geringen Entwicklungspotenziale der betroffenen auszugliedernden Flächen für die Schutzziele des LSG mit den dargelegten Vorteilen einer weitgehenden Ausnutzung des innenstadtnahen Wasserwerksgeländes für eine Wohnbebauung konnte hier der Entwicklung innenstadtnaher Wohnbauflächen Vorrang eingeräumt werden. Maßgabe der UNB war dabei, dass zugunsten der Erhöhung der Naherholungsfunktionen eine Öffnung des Geländes für die Allgemeinheit erfolgen und der bisherige Umfang der Versiegelung allenfalls geringfügig zunehmen solle. (Anmerkung: Diese Anforderungen haben im Rahmen der Bebauungsplanung Berücksichtigung gefunden.)

Die aus dem LSG ausgegliederten Flächen haben eine Größe von 2,5 ha bei einer Gesamtgröße des LSG von bisher rund 412 ha. Die künftig als öffentliche Grünflächen vorgesehenen Flächen am Ufer der Wakenitz und rund um den Wasserturm verbleiben im LSG, im Süden des Geltungsbereichs wird die Grünverbindung von der Wakenitz zum Karl-Roß-Weg in das Schutzgebiet aufgenommen.

Für den Ende April 2016 vorgesehenen abschließenden Beschluss über die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen Wasserkunst wird davon ausgegangen, dass die „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von

Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhäuser“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ noch im März 2016 durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bekannt gemacht worden ist und die Änderung damit in Kraft getreten ist.

Gemäß Schutzgebietsverordnung sind in den eher städtisch geprägten Teilbereichen des LSG und damit auch für die im LSG verbliebenen Flächen vor allem folgende Schutzziele und -zwecke anzunehmen:

- Gewährleistung bzw. Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, insbesondere eines intakten Gewässerökosystems,
- Erhaltung und Regeneration der für diese Landschaft typischen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Luft, Klima),
- Sicherung der Wakenitz als Trinkwasserreservoir für die Stadt Lübeck, Verminderung des Belastungspotenzials und Förderung der Selbstreinigungskraft des Gewässers,
- Erhaltung und Verbesserung der Erholungsqualitäten des Gebietes,
- Erhaltung des für die Lübecker Bürger bedeutenden stadtnahen Erholungsgebietes in seiner Vielfalt (Wassersport, Wandern, Spaziergehen, Kleingartennutzung).

### **3.7 UNESCO-Welterbe-Managementplan**

Das Plangebiet liegt außerhalb der gemäß Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ ausgewiesenen Pufferzone. Die südliche Abgrenzung der Pufferzone schließt jedoch unmittelbar an das Plangebiet an. Die Ratzeburger Allee ist mit Sichtpunkt ab den Universitätskliniken Schleswig-Holstein als Blickbeziehung auf das UNESCO-Welterbe im UNESCO Managementplan geführt.

### **3.8 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck**

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

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

## **4. Ziele und Zwecke der Planung**

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

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

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

- Revitalisierung des brachgefallenen Wasserwerkgeländes durch die Entwicklung als innenstadtnahes Wohngebiet,
- Umsetzung eines Bebauungskonzeptes mit bis zu 240 Wohneinheiten bei unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- städtebauliche Angliederung des westlichen Teilbereiches an die angrenzenden Wohngebiete durch eine eher städtisch geprägte Bebauungsstruktur mit weitgehend geschlossener Straßenrandbebauung,
- aufgelockerte Bebauungsstruktur im mittleren Teilbereich mit freistehenden größeren Einzelbaukörpern, die sich in eine Parklandschaft einfügen (Wohnen im Park),
- aufgelockerte Villenbebauung im Übergang zum Landschaftsraum der Wakenitz
- Entwicklung eines Stellplatz- und Erschließungskonzeptes mit möglichst geringen zusätzlichen Verkehrsbelastungen in den angrenzenden Wohnstraßen (Bei der Wasserkunst und Wakenitzstraße) zur Minimierung der Lärmbelastung für die angrenzenden Wohngebiete,
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze möglichst weitgehend in Tiefgaragen,
- Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage rund um den Wasserturm als Quartierspark,
- Berücksichtigung der Bedeutung der Wakenitz für die Naherholung und Schaffung einer öffentlichen Grünfläche am Wakenitzufer,
- Fortführung des uferbegleitenden öffentlichen Wanderwegs bis zum Wasserwerk mit Anbindung an den Quartierspark und an die Wakenitzstraße,
- Sicherung von Uferbereichen mit besonderer Bedeutung für den Artenschutz (Lebensraum für Otter).

## 5. Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Festsetzungen

### 5.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	ca. 6,10 ha
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 3,49 ha
Straßenverkehrsfläche	ca. 0,38 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:	
- „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“	ca. 0,45 ha
- „Rad- und Fußweg“ oder „Fußweg“	ca. 0,08 ha
Flächen für Versorgungsanlagen	
- „Elektrizität“	ca. 0,08 ha
- „Wasser“	ca. 0,09 ha
Öffentliche Grünfläche „Parkanlage mit Spielbereichen“	ca. 1,06 ha
Öffentliche Grünfläche „Naturbelassene Grünfläche“	ca. 0,24 ha
Wasserfläche	ca. 0,23 ha

## 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Das der Bebauungsplanung zugrunde liegende Bebauungskonzept ist in großen Teilen Ergebnis des Anfang 2012 durchgeführten konkurrierenden städtebaulichen Gutachterverfahrens und der daraus entstandenen zusammenfassenden Überarbeitung der beiden ersten Preisträger. Nachfolgend wurde die Bebauungskonzeption für den östlichen Teilbereich gegenüber dem Planstand zur frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung geändert, da sich die hier zuvor vorgesehenen würfelförmigen Baukörper hinsichtlich der Grundrissorganisation für den Vorhabenträger als nicht umsetzbar erwiesen haben. Bei der Überarbeitung der Bebauungskonzeption wurde dabei die auf Einzelbaukörpern beruhende Grundidee des Wettbewerbsentwurfes beibehalten. Zudem wurde der zuvor an der südöstlichen Ecke des Baugebietes und damit unmittelbar am Uferpark vorgesehene dreigeschossige „Doppeltürme“ durch eine gegliederte zweigeschossige Bebauung ersetzt, die sich am Villentypus der nördlich angrenzenden Ufergrundstücke orientiert.

Das mit Stand vom 13.07.2015 vorliegende überarbeitete städtebauliche Konzept sieht eine teilträumlich differenzierte Bebauungsstruktur vor. Während im westlichen Teilbereich eine dichtere Bebauung mit überwiegend geschlossenen Bauformen geplant ist, soll im östlichen Teilbereich eine aufgelockerte, eher landschaftlich geprägte Bebauung entstehen. Hier steht die städtebauliche Leitidee „Wohnen im Park“ und in Wassernähe im Vordergrund.

Insgesamt sollen im neuen Wohngebiet an der Wasserkunst nach den bisherigen Planungen des Entwicklers bis zu 240 Wohneinheiten entstehen.

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

#### Teilträumlich gegliedertes allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der angestrebten Entwicklung des Plangebietes als Wohnquartier werden sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauGB festgesetzt. Dabei werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen als mit dem angestrebten Gebietscharakter unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen.

Das allgemeine Wohngebiet wird durch textliche Festsetzungen in der Form gegliedert, dass wohngebietsverträgliche Nichtwohnnutzungen sich vor allem entlang der Ratzeburger Allee ansiedeln können, während die dahinterliegenden Grundstücke überwiegend dem allgemeinen Wohnen vorbehalten bleiben sollen. Auf den nicht an der Ratzeburger Allee gelegenen Baugrundstücken im östlichen Teilbereich, die über die Planstraße A und B erschlossen werden (Teilgebiete WA2, WA3 und WA5), werden Anlagen für Verwaltungen daher ausgeschlossen und Läden, Gaststätten und Gemeinbedarfseinrichtungen aufgrund der mit ihnen im Allgemeinen verbundenen Besucherverkehre auf die Zulässigkeit im Ausnahmetatbestand beschränkt.

Am weitesten eingeschränkt wird die Ansiedlung von Nichtwohnnutzungen im östlichen Teilbereich (Teilgebiete WA 8 – 10), der entsprechend den Leitideen „Wohnen im Park“ und „Villenwohnen an der Wakenitz“ weitestgehend verkehrsfrei entwickelt werden soll. Dementsprechend werden hier Einzelhandels- und Gastronomienutzungen sowie Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke aufgrund ihrer Verkehrserzeugung ausgeschlossen. Darüber hinaus wird in diesen Teilgebieten die Zulässigkeit von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie von Räumen durch freie Berufe auf solche Nutzungen beschränkt, die keine wesentlichen Besucherverkehre erzeugen.

### Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Zur Sicherung des Villencharakters der Bebauung am Wakenitzgrünzug wird die Anzahl der je Wohngebäude zulässigen Wohnungen in den Teilgebieten WA9 und WA10 auf jeweils zwei begrenzt. Gleiches gilt für die Teilgebiete WA 2 und WA 3 zur Sicherung der hier vorgesehenen Stadthausbebauung.

### Barrierefreie Wohnbebauung im Wohngebiet

Gemäß § 52 der Landesbauordnung müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten – und solche Gebäude sind hier in großen Teilen des Plangebietes vorgesehen - die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar und für die Benutzung mit einem Rollstuhl geeignet sein. Vom Bauherrn ist zudem vorgesehen, die Wohngebäude zum größten Teil mit Aufzügen auszustatten.

### Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausstellungshalle, Blockheizkraftwerk“

In der denkmalgeschützten ehemaligen Aktivkohlefilterhalle mit ihren stillgelegten Betriebsanlagen am nördlichen Rand der Teilgebiete WA5 und WA8 ist zukünftig von den Stadtwerken eine Nutzung als Dokumentationszentrum und Ausstellungshalle geplant: Zudem ist die Halle als Standort für ein geplantes Blockheizkraftwerk zur Energie- und Wärmeversorgung für das neue Wohngebiet vorgesehen. Da Anlagen für kulturelle Zwecke in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 BauNVO allgemein zulässig sind und Anlagen zur Energieversorgung des Wohngebietes im WA ausnahmsweise zugelassen werden können, wird das betreffende Grundstück als Teil des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Da auf Grund des Denkmalschutzes an diesem Standort aber eine allgemeine Wohnnutzung oder eine andere ansonsten im WA zulässige Nutzung ausscheidet (siehe 2.3), wird die zulässige Nutzung durch die ergänzende (überlagernde) Festsetzung als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Ausstellungshalle, Blockheizkraftwerk“ für die genannten Nutzungen konkretisiert bzw. auf diese eingeschränkt.

## **5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die angestrebte städtebauliche Struktur wird durch Festsetzungen zur baulichen Dichte, zur Bauweise sowie zu den überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich abgesichert.

### Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der teilbereichsbezogen unterschiedlichen Bebauungsstruktur werden für die geplanten Neubauten im gesamten Plangebiet Baukörperausweisungen mittels Baugrenzen in Kombination mit baukörperbezogenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximalen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zur maximalen Gebäudehöhe (Oberkante) getroffen. Für die Bestandsgebäude an der Ratzeburger Allee ergibt sich die zulässige Grundfläche jeweils aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

Da die festgesetzten maximalen Grundflächen für die Hauptgebäude bemessen sind, bei der Ermittlung der Grundfläche aber auch die Flächen von Balkonen und Terrassen (soweit sie unmittelbar an Gebäude anschließen) einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan Überschreitungen der zulässigen GR durch die vorgenannten Bauteile um i.d.R. 25 % bzw. im WA5 und WA8 in Abhängigkeit zur zulässigen GR und Bauform um 75 m<sup>2</sup> bzw. 100 m<sup>2</sup>.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen GR um 50% durch Stellplätze, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch Gebäudeteile unter-

halb der Geländeoberfläche reicht im westlichen (WA1 und WA2) und im östlichen Teilbereich (WA5, WA7 und WA8) nicht aus, um die dort vorgesehenen Tiefgaragen, Gemeinschaftsflächen, privaten Erschließungswege und –plätze sowie sonstige benötigte Nebenanlagen und im Westen auch oberirdische Pkw- oder Fahrradstellplätze realisieren zu können. Insofern werden für diese Teilgebiete weitergehende Überschreitungen zugelassen. Bei den Teilgebieten WA1 und WA2 mit verdichteter Bebauung nehmen die Tiefgaragen einen so hohen Flächenanteil ein, dass hier eine so genannte „Zweit-GRZ“ von 0,8 und im straßenseitigen WA1 sogar von 0,9 zugelassen werden muss. Da auch im östlichen Teilbereich eine Tiefgarage vorgesehen ist, muss die zulässige Zweit-GRZ hier 0,65 bzw. in den Bereichen mit den Zufahrten (WA5 und WA8) 0,7 betragen. Die hohe bauliche Ausnutzung in diesen Teilgebieten ist vertretbar, da hier durch die Vornutzung bereits ein hoher Versiegelungsgrad besteht und die Tiefgaragen, soweit sie nicht für Nebenanlagen oder –flächen überbaut werden, begrünt werden müssen.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurfskonzept wird mit den Festsetzungen zur dritten Dimension der geplanten Bebauung (maximale zulässige Vollgeschosse, maximale Höhe der Gebäude) die städtebaulich gewünschte höhenmäßige Abstufung der Neubebauung von der Ratzeburger Allee aus zur Bestandsbebauung an der Straße Bei der Wasserkunst bzw. zur Wakenitz hin erreicht.

Um die Höhenwirkung des abgewinkelten viergeschossigen Gebäuderiegels an der Ratzeburger Allee (WA1) zur direkt benachbarten bzw. gegenüberliegenden Bestandsbebauung abzumildern, wird das oberste Vollgeschoss mit Einschnitten gegliedert, die für eingeschobene Dachterrassen genutzt werden. Diesem Zweck dient auch die Abstufung des obersten Geschosses zu den Gebäudeseiten an der Planstraße A und im Südwesten zum Nachbargebäude Ratzeburger Allee 11.

Im östlichen Teilbereich (WA5, WA8), für die das Bebauungskonzept eine durchgängig viergeschossige Bebauung mit jeweils mehreren Rücksprüngen in den Obergeschossen vorsieht, ergibt sich eine höhenmäßige Abstufung der Neubebauung zur Wakenitz hin durch den vorhandenen Niveauunterschied zwischen der Planstraße A im Westen (ca. 13 m NHN) und der Planstraße C im Osten (ca. 9,5 m NHN). Der Bebauungsplan nimmt diese Höhenstaffelung durch eine in Meter-Schritten abgestufte Festsetzung der Gebäudehöhen auf (von 27,0 m im Westen auf 23,5 m im Osten). Bei den Parkgebäuden westlich der Planstraße C ist dabei das vierte Geschoss an der Seite zu den direkt gegenüberliegenden, zweigeschossigen Wakenitzvillen mit einem deutlichen Rücksprung der östlichen Außenwand abzustaffeln. An dem südlichsten Gebäude dieser Reihe gilt dasselbe für die Südwand des vierten Geschosses wegen der Nähe zur südlich gelegenen Bebauung am Karl-Roß-Weg.

Die Festsetzungen für die Villen im WA9 setzen den Rahmen zur Errichtung der von den Preisträgern des Wettbewerbsverfahrens hier vorgesehenen schmalen, zur Wakenitz gestreckten Doppelhäuser mit wechselnder Geschossigkeit (maximal zwei bzw. ein Vollgeschoss). Da das Gelände an den Gebäudestandorten über eine Böschung um ca. 2 bis 3 m tief zur Wakenitz hin abfällt, sollen die Gebäude mit einem zusätzlichen Gartengeschoss zur Wakenitz hin errichtet werden, das unter dem Straßenniveau und damit unter dem straßenseitigen ersten Vollgeschoss liegt. Sofern ein solches Gartengeschoss aufgrund des gartenseitig niedrigeren Geländeneiveaus als zusätzliches (drittes) Vollgeschoss einzustufen ist, schließt der Bebauungsplan dies nicht aus. Dabei muss das oberste Geschoss jedoch gartenseitig um mindestens 4,0 m hinter die Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurücktreten, sodass das dritte Geschoss zum Ufergrünzug hin nicht in vollem Umfang in Erscheinung tritt. Gleiches gilt für die beiden Gebäude im WA10, wobei das gartenseitige Zurücktreten des obersten Geschosses hier mindestens 6,0 m betragen muss.

Auf der Rückseite des kleineren Gebäuderiegels an der südlichen Ratzeburger Allee (WA7) wird sich bedingt durch den Ausbau der Filterbecken, die Geländemodellierung und Tiefgaragenanlage im nördlich und östlich anschließenden Bereich ein Geländeniveau ergeben, das um ca. 3 m tiefer liegt als die Ratzeburger Allee. Daher soll hier an der Gebäuderückseite ebenfalls ein Gartengeschoss unter den zulässigen vier Vollgeschossen gebaut werden können, unter der Voraussetzung, dass die festgesetzte maximale Höhe für die straßenseitige Viergeschossigkeit eingehalten wird.

Die Festsetzungen zur maximalen Oberkante der Gebäude sind auf die höchstens zulässigen Vollgeschosse ausgerichtet und werden einheitlich in Metern über NHN getroffen, da innerhalb des Gebietes wegen der umfänglichen Geländemodellierungen keine geeigneten bleibenden Bezugspunkte herangezogen werden können.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Während die an der Ratzeburger Allee vorhandene Bebauung eine offene bzw. halboffene Bauweise aufweist, sieht das Bebauungskonzept für die Neubebauung entlang der Ratzeburger Allee vor allem aus Gründen des Lärmschutzes eine weitestgehend geschlossene Bebauung vor. Die für die Teilgebiete WA1 und WA7 vorgenommenen erweiterten Baukörperausweisungen für eine straßenseitig geschlossene Randbebauung tragen diesem Planungsziel Rechnung. Da die Bestandsgebäude Ratzeburger Allee 11 und 13a/b Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen aufweisen, sollen auch die Neubauten in den Teilgebieten WA1 und WA7 seitliche Grenzabstände einhalten.

In den Teilgebieten WA2 und WA3 ist eine reihenhausähnliche Bebauung mit sogenannten Town-Houses geplant. Die jeweils straßenseitig orientierten Gebäudereihen werden dabei südlich der Planstraße B in drei Hausgruppen gegliedert ist; nördlich der Planstraße B wird die geplante Bebauung durch das vorhandene Schaltanlagen-Gebäude unterbrochen. Die straßenseitige Anordnung der Town-Houses sowie die Gliederung in Hausgruppen werden im Bebauungsplan durch entsprechende Baukörperfestsetzungen vorgegeben.

Zur Umsetzung der angestrebten aufgelockerten, eher landschaftlich geprägten Bebauungsstruktur im östlichen Teilbereich (WA5 und WA8) wird die zulässige Bauweise in diesen Teilgebieten auf die drei Haustypen beschränkt, die gemäß städtebaulichem Konzept hier errichtet werden sollen. Dabei handelt es sich um einen quadratischen Haustyp (Typ A) und zwei unterschiedlich große versetzte Haustypen (Typen B und C) (siehe städtebauliches Konzept Plananhang 1).

#### Einschränkungen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Zur konkreten Umsetzung der städtebaulichen Leitidee des Wohnens im Park werden auch Festsetzungen zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO getroffen. Für die Teilgebiete, deren Stellplätze in den beiden geplanten Tiefgaragen untergebracht werden (WA1 und Teile von WA2 sowie WA5, WA7 und WA8), wird die Anlage von oberirdischen Kfz-Stellplätzen und Garagen ausgeschlossen. In den Teilgebieten WA5 und WA8 sind darüber hinaus auch sonstige Nebengebäude unzulässig.

Tiefgaragenflächen, die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen. Zu diesem Zweck wird eine vegetationsfähige Mindestüberdeckung von 40 cm, im Bereich von Baumstandorten von 80 cm festgesetzt. Diese Mindestüberdeckung darf nur für Anlagen zur Regenwasserentsorgung sowie für die Anlage von Wegen und Terrassen unterschritten werden.

Die wakenitznahen Teilgebiete WA9 und WA10 erstrecken sich bis auf 25 m an das Ufer der Wakenitz heran. Da nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein insgesamt 50 m breiter Uferstreifen von einer Bebauung freizuhalten ist, liegen die geplanten Baukörper straßenorientiert außerhalb des 50 m Uferstreifens. Für die rückwärtigen Gartenbereiche innerhalb des 50 m Uferstreifens wird die Errichtung von Nebenanlagen und Nebengebäuden im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen, Stellplätzen, Sitzplätzen sowie sonstigen baulichen Anlagen ausgeschlossen. Einzige Ausnahmen bilden Terrassen, die direkt an die Hauptgebäude anbinden, untergeordnete Gartenwege sowie Grenzmauern oder Abzäunungen der Baugrundstücke bis maximal 1,50 m Höhe. Die zulässigen Terrassen dürfen sich höchstens 6,00 m weit in den 50 m-Schutzstreifen erstrecken.

## 5.3 Erschließung

### 5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

#### Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Ziel der Erschließungsplanung für das neue Wohngebiet ist es, den Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohngebietes möglichst direkt an die Ratzeburger Allee als (über-)örtliche Hauptverbindungsstraße und damit auch als Hauptzubringerstraße zum Wohngebiet anzubinden, sodass die vom neuen Wohngebiet ausgehenden Ziel- und Quellverkehre allenfalls zu geringfügigen Mehrverkehren in den Straßen des nördlich angrenzenden Wohngebietes führen werden. Hierdurch können die zusätzlichen Lärmbelastungen für die Anwohner der Straßen Bei der Wasserkunst, Wakenitzstraße und Hohelandstraße in einem vertretbaren Rahmen gehalten werden (siehe 5.5.1).

Für eine möglichst störungsfreie Anbindung wurden eine fachgutachterliche verkehrstechnische Stellungnahme und ein Verkehrsfunktionsplan erarbeitet und mit den zuständigen Stellen der Hansestadt Lübeck abgestimmt. Auf der Grundlage von aktuellen Verkehrszählungen und vor Prognosewerten für die Verkehre, die infolge der geplanten Entwicklung des neuen Wohngebietes zu erwarten sind, wurden die verkehrliche Abwickelbarkeit des erwarteten Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz sowie eine ausreichende Erschließung des Vorhabens nachgewiesen.

Insgesamt werden für die Ziel- und Quellverkehre aus dem neuen Wohngebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 1.400 Kfz/24h auf den umliegenden Straßen prognostiziert. Aufgrund der Lage der geplanten Bebauung im Stadtgebiet sowie den Gegebenheiten des umliegenden Straßennetzes wird davon ausgegangen, dass sich rd. 90% davon auf die Ratzeburger Allee in Nord- und Südrichtung sowie 10% Richtung Norden auf die Straßen im nördlich anschließenden Wohngebiet verteilen wird.

Das neue Wohngebiet wird an drei, ggf. vier Punkten an das umliegende Straßennetz angebunden. Die beiden Hauptanknüpfungen liegen an der Ratzeburger Allee im Bereich der Kreuzung Ratzeburger Allee / Mönkhofer Weg und an der Hohelandstraße. Sie werden ergänzt durch die bisherige Grundstückszufahrt des Wasserwerks an der Straße Bei der Wasserkunst und ggf. eine optionale Tiefgaragenzufahrt in das Gebiet von der Ratzeburger Allee südlich der Kreuzung Ratzeburger Allee / Mönkhofer Weg.

Die Anbindung der Planstraße A an die Ratzeburger Allee soll zum vierten Arm der dortigen Kreuzung Ratzeburger Allee / Mönkhofer Allee ausgebaut und in die Signalisierung des Knotenpunktes eingebunden werden, sodass hier aus allen Richtungen in das Gebiet ein- sowie in alle Richtungen ausgefahren werden kann. Bei der Anbindung der Planstraße B in

die Hohelandstraße ist aufgrund der bisherigen Einbahnstraßenregelung nur ein „rechts rein - rechts raus“ möglich. Nach Süden gerichtete Verkehre fließen aber über den Versatz Hohelandstraße – Bei der Wasserkunst zur Ratzeburger Allee ab.

Aufgrund der Lage der Tiefgaragenzufahrten jeweils nahe zu den Einmündungen in die umliegenden Straßen wird davon ausgegangen, dass die im nordwestlichen Gebiet induzierten Verkehre über die Hohelandstraße zu- und abfließen und die im südöstlichen Gebiet induzierten Verkehre über den Knotenpunkt Ratzeburger Allee / Mönkhofer Weg / Planstraße A. Die optionale Tiefgaragenzufahrt an der Ratzeburger Allee südlich der Planstraße A kann nur aus südöstlicher Richtung an- und nur in Richtung Nordwesten ausgefahren werden. Planerisch steht noch nicht fest, ob diese zusätzliche Anbindung an die Ratzeburger Allee seitens der Projektentwickler realisiert werden wird; gemäß der ermittelten Prognoserechnung wären täglich rd. 200 Fahrten für diese separate Tiefgarage zu erwarten. Diese Fahrten würden bei Verzicht auf die Anbindung über die Planstraße A abgewickelt werden. Dies hat aus leistungstechnischer Sicht jedoch keine Relevanz.

### Innere Erschließung des Wohngebietes

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt künftig über drei Straßen. Die zwischen Ratzeburger Allee und Bei der Wasserkunst vorhandene Diagonalverbindung soll nur im südlichen Teilabschnitt (etwa bis auf Höhe des Wasserturms) als Planstraße A für den Kfz-Verkehr ausgebaut werden. Eine Durchbindung bis zur Straße Bei der Wasserkunst ist ausdrücklich nicht gewollt, um Durchgangsverkehre und damit verbundene Belastungen für die künftigen Bewohner des Gebietes wie auch des nördlich angrenzenden Wohngebietes zu vermeiden. Auf Höhe des Wasserturms stellt die neue Planstraße B die Anbindung zur Hohelandstraße her. An dieser Bügelerschließung liegen die Grundstückszufahrten der Teilgebiete WA2 und WA3 sowie die Zufahrten zu den beiden geplanten Tiefgaragen mit den Stellplätzen für die Teilgebiete WA1, WA2, WA5, WA7 und WA8, sodass der Hauptverkehr im Geltungsbereich über diesen Straßenzug abgewickelt wird.

Für die Erschließung der acht Villen am Ufergrünzug der Wakenitz wird die vorhandene Wasserturmumfahrung von der Straße Bei der Wasserkunst zum Betriebsgelände der Stadtwerke nach Süden bis zu einem neu anzulegenden Wendepunkt verlängert (Planstraße C). Eine im Vorfeld der Bebauungsplanung als Alternative hierzu diskutierte Erschließung der Villengrundstücke über eine zusätzliche Straße quer durch den Baugebietsteil WA8 bis zur Planstraße A ist im Rahmen der Entwurfsplanung für das neue Baugebiet verworfen worden. Ausschlaggebend hierfür war vor allem, dass in der Abwägung die vergleichsweise geringfügige zusätzliche Belastung der Straße Bei der Wasserkunst bei einer Anbindung der Planstraße C (bei zusätzlich rd. 60 Fahrten pro Tag beläuft sich die Verkehrszunahme auf rd. 10 % und wird daher kaum wahrnehmbar sein; siehe 5.5.1) eher in Kauf zu nehmen ist als die mit der Alternativlösung verbundene Beeinträchtigung der Bewohner des neuen Wohnquartiers - hier der Wohnhäuser im WA8 – durch eine gänzlich neue Straße. Zudem wäre die Alternativlösung mit einem deutlichen Mehr an Erschließungsflächen und damit mit einer stärkeren Versiegelung und v.a. höheren Unterhaltungskosten für die Stadt verbunden.

Die inneren Erschließungsstraßen sind als verkehrsberuhigte Straßen vorgesehen mit Fahrbahnverswenkungen, weicher Separation zwischen motorisiertem Verkehr und Fußgängern sowie sonstigen verkehrsberuhigenden Maßnahmen. Die öffentlichen Verkehrsflächen werden dementsprechend als Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt. Da der Fußweg der Planstraße C östlich des Wasserturms abgesetzt von der Straßenfläche durch die Grünfläche geführt werden soll, erfolgt hier eine eigene Festsetzung als Verkehrsfläche mit der

besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“. Der Streifen zwischen Fußweg und Straßenfläche wird begrünt werden.

Die Straßen werden vom Vorhabenträger auf der Grundlage einer mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abschließend abzustimmenden Entwurfsplanung hergestellt und nach Fertigstellung an die Stadt übertragen. Die Modalitäten hierzu werden in einem Erschließungsvertrag geregelt (siehe 7.1).

Zur Vermeidung von zusätzlichen Belastungen auf der Straße Bei der Wasserkunst und der Wakenitzstraße wird die Durchfahrt über die Planstraße A zwischen Ratzeburger Allee und Bei der Wasserkunst für den motorisierten Verkehr durch Setzen von Pollern nördlich der Bügelschließung Planstraße A/B unterbunden (siehe oben). Da die Diagonalverbindung aber für Fußgänger und Radfahrer eine wichtige Wegeverbindung darstellt und als solche genutzt werden soll, wird die betreffende Fläche als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt.

Auch im östlichen Teil des neuen Wohngebietes (WA5 und WA8) wird ein Durchfahren zwischen den Planstraße A und C für Kfz durch entsprechende Durchfahrtsperren unterbunden. Die geplante private Durchwegung zwischen den beiden Straßen bleibt dem Fuß- und Radverkehr der Anwohner und der Allgemeinheit vorbehalten (siehe unten) sowie der Müllentsorgung, dem Rettungswesen und den Stadtwerken zum Erreichen des Notbrunnens (Festsetzung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche).

#### Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)

Die auf beiden Seiten der Ratzeburger Allee jeweils vor der Einmündung der Hohelandstraße gelegenen Haltestellen sind durch die geplanten Straßenbaumaßnahmen nicht unmittelbar betroffen. Mittelfristig wird jedoch eine Umgestaltung des gesamten Einmündungsbereichs von Hohelandstraße und Bei der Wasserkunst in Verbindung mit einem Rückbau der vorhandenen Busbuchten angestrebt.

#### Fuß- und Radwegenetz

Das Wegenetz an den öffentlichen Straßen wird für Fußgänger und Radfahrer durch eigenständig geführte Fuß- und Radwege ergänzt. Wesentlicher Bestandteil des Fuß- und Radwegekonzeptes ist die Herstellung einer durchgängigen Wegeverbindung zwischen dem bisher an der Wakenitzbrücke im Süden des Plangebietes endenden Uferwanderweg und der Wakenitzstraße im Norden des Plangebietes. Gemäß der übergeordneten Zielsetzung, Wanderwege entlang von Gewässern auch uferbegleitend zu führen, soll der bisher an der Wakenitzbrücke endende Uferweg möglichst bis zum Wasserwerksgelände und von dort über den neuen Quartierspark am Wasserturm an die Straße Bei der Wasserkunst bzw. die Wakenitzstraße angebunden werden. Der Bebauungsplan schafft hierfür durch die Ausweisung öffentlicher Grünflächen (siehe 5.6.1) die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Bezüglich der Darstellung von Wegeführungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen in der Planzeichnung des Bebauungsplans ist ausdrücklich klarzustellen, dass es sich hierbei um Darstellungen ohne Normcharakter handelt, die lediglich dem planerischen Wunsch der planaufstellenden Gemeinde Rechnung tragen. Diese Klarstellung ist insofern von Belang, weil die Wegeführung im nördlichen Teil des Ufergrünzuges aufgrund entgegenstehender artenschutzrechtlicher Belange nicht gesichert ist. Da ein öffentlicher Weg hier nach Einschätzung der Fachgutachter wie auch der für Artenschutz zuständigen Fachbehörden (UNB und LLUR) zu erheblichen Störungen des angrenzenden Ruheraums des Fischotters führen würde, können hierdurch die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen sein

(siehe 6.3.4). Die durch den Bebauungsplan zumindest nicht ausgeschlossene Herstellung eines Weges entlang der östlichen Grenzen der Villengrundstücke bedarf daher einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG, die nach Auskunft der hierfür zuständigen Genehmigungsbehörde (LLUR) jedoch nicht in Aussicht gestellt werden kann. Aufgrund des fehlenden Normcharakters der Wegedarstellung besteht hier aber auch kein grundsätzlicher Dissens zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans und den nicht der Abwägung unterliegenden Artenschutzbelangen. Solange eine Wegeführung im nördlichen Teilabschnitt des Ufergrünzuges aus den dargelegten Gründen des Artenschutzes nicht realisiert werden kann, wird die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem südlichen Uferpark und dem Quartierspark am Wasserturm über die verkehrsarme Planstraße C hergestellt werden.

Weitere straßenunabhängige Fuß- und Radwegeverbindungen werden innerhalb des neuen Wohngebietes geschaffen, insbesondere durch die Anbindung des Uferwanderwegs an den Wendehammer der Planstraße C. Von dort können Fußgänger und Radfahrer in Richtung Westen über (ansonsten private) Erschließungswege bis zur Einmündung der Planstraße A in die Ratzeburger Allee gelangen. Diese Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer soll durch die grundbuchliche Eintragung eines Wegerechtes zugunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Gleiches gilt für den öffentlich nutzbaren Fußweg, der von der vorgenannten Ost-West-Verbindung zum Quartierspark am Wasserturm führt.

### **5.3.2 Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze**

Der Stellplatzbedarf für die neue Wohnbebauung wird weitgehend durch die Anlage von zwei Tiefgaragen mit rd. 60 Stellplätzen für die Teilgebiete WA1 und WA2 (mit Ausnahme der Stadthäuser an der Planstraße B) sowie mit rd. 150 Stellplätzen für die Teilgebiete WA5, WA7 und WA8 gedeckt, um das Plangebiet möglichst frei von oberirdischen Stellplätzen zu halten. Die Anordnung der möglichen Tiefgaragenzufahrten nahe zu den Einmündungen der Planstraße A und B in die umliegenden Straßen bzw. unmittelbar an Ratzeburger Allee beschränkt die Belastung durch Anwohnerverkehre auf kurze Teilabschnitte der Straßen und damit auf wenige Bewohner der neuen und angrenzend vorhandenen Wohngrundstücke. Hierzu trägt auch wesentlich bei, dass die im östlichen Teilbereich vorgesehene Tiefgarage ausdrücklich keine Zufahrt an Planstraße C haben wird, sodass die Anwohner der Planstraße C wie auch die Anlieger der Straße Bei der Wasserkunst von Ziel- und Quellverkehren zur Tiefgarage verschont bleiben.

Beide Tiefgaragen sind so konzipiert, dass ein Großteil der Gebäude direkt angebunden ist. Oberirdische Stellplätze sind lediglich auf den Stadthausgrundstücken entlang der Planstraße B (WA2 und WA3) und auf den wakenitznahen Grundstücken östlich der Planstraße C und südlich des Wendehammers (WA9 und WA10) vorgesehen.

Für insgesamt rd. 185 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau und 8 WE in Stadthäusern an der Planstraße A werden in den Tiefgaragen 210 Stellplätze zur Verfügung stehen, sodass hier der bauordnungsrechtlich zu führende Stellplatznachweis (zu fordern sind hier je nach Wohnungsgrößen 0,7 – 1,0 Stpl./WE) mehr als erfüllt werden kann. Auf den übrigen Stadthaus- und Villengrundstücken können jeweils 1-2 Stellplätze auf den Grundstücken angelegt werden, sodass auch hier ein hinreichender Stellplatznachweis möglich sein wird.

Zu den privaten Stellplätzen auf den Baugrundstücken kommen nach derzeitigem Planungsstand 26 Besucherparkplätze in den öffentlichen Straßen.

### 5.3.3 Fahrrechte zugunsten Dritter

Auf dem Privatweg im östlichen Teilbereich zwischen den Planstraßen A und C werden Fahrrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck zum Zwecke der Müllentsorgung, für die Stadtwerke zum Erreichen des Notbrunnens im Gebiet und für das Rettungswesen festgesetzt sowie ein Geh- und Fahrrecht für den Fuß- und Fahrradverkehr der Allgemeinheit (siehe oben).

## 5.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

### 5.4.1 Versorgungsleitungen und -anlagen

Die nördlich der Planstraße B liegende 10kV-Schaltanlage und die östlich davon an der Diagonalverbindung vorhandene, zugehörige Trafostation dienen der Stromversorgung des Stadtteils St. Jürgen. Dementsprechend werden die zum Betrieb benötigten Flächen der Schaltanlage und der Trafostation im Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Der denkmalgeschützte Wasserturm wird auch künftig als Trinkwasserspeicher genutzt. Sein Standort wird als Fläche für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Wasser) festgesetzt. Nach Angaben der Stadtwerke ist aus Sicherheitsgründen eine Abzäunung des Wasserturms in einem Radius von 5,0 m um den Turm erforderlich. Diese muss sich wegen des Denkmalschutzes und der Lage im öffentlichen Quartierspark gestalterisch einfügen.

Durch den Geltungsbereich verlaufen verschiedene unterirdische Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Ein Bestandsplan mit den Leitungsverläufen im Plangebiet und dem nahen Umfeld liegt von den Stadtwerken Lübeck vor. Ein Teil der Leitungen wird im Zuge der Baugebietsentwicklung zurückgebaut, drei große Leitungsstränge verbleiben jedoch im Gebiet. Sie verlaufen zum größten Teil im Bereich der Planstraßen A, B und C oder innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Wasserturm, teilweise jedoch auch in den festgesetzten Wohngebietsflächen. Soweit sie nicht verlegt werden können, sind sie in diesen Bereichen durch Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Lübeck zu sichern.

An der Grundstückszufahrt von der Straße Bei der Wasserkunst verlaufen Telekommunikationskabel der Kabel Deutschland zum Wasserturm und zum angrenzenden Wohnhaus auf dem Wasserwerksbetriebsgelände. Die Leitungstrassen liegen im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Planstraße C). Bei den geplanten Ausbaumaßnahmen werden die Kabelverläufe beachtet. Weitere Telekommunikationsleitungen im Gebiet sind nicht bekannt.

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung für das neue Wohngebiet sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.). Anschlussleitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikation des geplanten Wohngebietes sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Ratzeburger Allee, der Hohelandstraße und der Straße Bei der Wasserkunst vorhanden. Im Rahmen der inneren Erschließungsplanung werden die Haupttrassen für die notwendigen Leitungen zur Ver- und Entsorgung des neu entstehenden Wohnquartiers festgelegt.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht für die im B-Plan festgesetzte Wohnbebauung (durchgängig WA) bei der bis zu dreigeschossigen Bebauung im Westen, an der Ratzeburger Allee und im Osten (WA2, WA3, WA4, WA6, WA9, WA10) ein Löschwasserbedarf von mind. 48 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden als Grundschutz. Für die geplante viergeschossige Bebauung an der Ratzeburger Allee (WA1, WA7) und im zentralen Bereich (WA5, WA8) ist

von einem Löschwasserbedarf von mind. 96 m<sup>3</sup>/h für zwei Stunden auszugehen. Da aktuell über die anliegenden Leitungen nur 48 m<sup>3</sup>/h zur Verfügung gestellt werden können, ist zur Sicherstellung der darüber hinaus erforderlichen Löschwasserversorgung ein Leitungsausbau und das Setzen von Hydranten für das geplante Baugebiet vorgesehen, der einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle abgestimmt wird.

#### **5.4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung liegt ein Entwässerungstechnischer Funktionsplan des Ingenieurbüros BWS vor, der mit der Wasserbehörde Lübeck und den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) abgestimmt wurde.

Das Schmutzwasser des gesamten Erschließungsgebietes wird in den Schmutzwasserkanal der Ratzeburger Allee abgeleitet. Das Planungsgebiet westlich der Planstraße A kann aufgrund der Höhenverhältnisse im Freigefälle direkt angeschlossen werden. Zur Entsorgung des unterhalb der Rückstauenebene liegenden östlichen Planungsgebietes ist eine Hebe-/Pumpanlage im Dauerbetrieb erforderlich, die als unterirdisches Abwasserpumpwerk am Wendehammer der Planstraße C vorgesehen ist. Eine Festsetzung des Standorts innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist nicht erforderlich, da die Errichtung über eine Gestattung erfolgen kann. Die Zuleitung aus dem Gebiet zum Pumpwerk erfolgt über Leitungen im Freigefälle, die Weiterleitung zum Anschluss an das Schmutzwassersiel der Ratzeburger Allee über eine Druckrohrleitung, die unter öffentlichen Flächen (Planstraße C, Grünfläche am Wasserturm und Planstraße A) oder unter der internen Ost-West-Verbindung im WA5 und WA8 verlaufen wird.

Die Regenwasserentsorgung ist ebenfalls getrennt zwischen dem westlichen und östlichen Planungsgebiet vorgesehen. Der gesamte Teilbereich östlich der Planstraße A kann ungedrosselt über mindestens zwei Einleitstellen in die Wakenitz bzw. in der Wakenitz vorgelegerte Mulden einleiten. Es wird angestrebt, den Abfluss von den Wohnbaugrundstücken oberflächennah zu gestalten. Für das Straßenabwasser der Planstraße C erfolgt vor der Einleitung eine Reinigung, voraussichtlich in einem Kanal mit Endschacht im südlichen Abschnitt der Planstraße C. Von dort erfolgt die Ableitung zur Wakenitz durch die öffentliche Grünfläche entlang des geplanten Uferwanderweges. Die Durchleitung des Straßenabwassers durch die Grünfläche wird über eine Gestattung abgesichert. Für die Verlegung und die Unterhaltung der Leitung wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche eine Fläche für Leitungsrechte zugunsten der Eigentümer und Unterhalter/Verwalter der zu entwässernden Flächen festgesetzt. Der Uferwanderweg wird in diesem Bereich auch als Unterhaltungsweg dienen.

Da eine Regenwasserableitung vom Planungsgebiet West in die Wakenitz nur über den östlichen Teilbereich oder die verbleibenden Flächen der Stadtwerke Lübeck möglich wäre, wird der Teilbereich West unabhängig von Teilbereich Ost über Rückhalteräume gedrosselt an den Regenwasserkanal in der Ratzeburger Allee angeschlossen. Aufgrund der Gebietsstruktur erfolgt die Drosselung vorwiegend dezentral auf den einzelnen Grundstücken, wobei die Rückhaltung für den Gebäuderiegel an der Ratzeburger Allee und die angrenzenden Stadthäuser (Teilgebiete WA1 und WA2) zentral auf der Fläche des geplanten Gartenhofes vorgesehen. Im Teilgebiet WA3 wird das Regenwasser in einer dezentralen Rückhaltermulde gedrosselt, bevor es abgeleitet wird. Die erforderlichen Überflutungsnachweise und vorgesehenen Notwasserwege im Falle von Starkregenereignissen werden im Zuge der Entwässerungsanträge geführt bzw. aufgezeigt.

Die Regenwasserentsorgung der Planstraßen A und B ist über unterirdische Stauraumkanäle geplant.

Auf die Erfordernisse der Regenwasserrückhaltung und der verzögerten Einleitung in die Wakenitz wird in Teil B des Bebauungsplans hingewiesen.

### **5.4.3 Leitungsrechte**

Für die oben genannten Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist eine Sicherung durch Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Ver- oder Entsorgungsträger erforderlich. Die dafür benötigten Flächen sind in der Planzeichnung umgrenzt und als mit Leitungsrechten zu belastende Fläche festgesetzt (siehe oben).

## **5.5 Lärmschutz**

Insbesondere vom Straßenverkehr auf der Ratzeburger Allee<sup>2</sup> und dem St.-Jürgen-Ring / Wallbrechtstraße (Wakenitzbrücke)<sup>3</sup>, aber auch vom Wasserwerksbetrieb und von dem Supermarkt an der Ecke Ratzeburger Allee / Mönkhofer Weg gehen Lärmemissionen aus, die den West-, Süd- und Ostteil des Plangebietes z.T. erheblich betreffen. Hinzu kommen zusätzliche Lärmemissionen durch Ziel- und Quellverkehre aus dem geplanten Wohngebiet.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung sind die zu erwartenden schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und in Anwendung der bei der Planung zu berücksichtigenden Regelwerke beurteilt worden. Wo Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18.005 infolge von Verkehrslärm bzw. der Immissionsgrenzwerte der TA Lärm infolge von Gewerbelärm ermittelt wurden, wurden durch das Gutachten Möglichkeiten zur Minderung der Immissionsproblematik als Grundlage für die Bebauungsplanung und die dabei vorzunehmende Abwägung aufgezeigt. Bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen wird auch auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht verwiesen (siehe 6.3.6).

Auf der Grundlage der vorliegenden Gutachterergebnisse beinhaltet der Bebauungsplan zahlreiche Festsetzungen zum Lärmschutz für die im Plangebiet vorgesehenen Wohnnutzungen. Darüber hinaus werden aber auch Lärmschutzmaßnahmen an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke und damit außerhalb des Plangebietes erforderlich, um am südwestlichen Rand des Plangebietes Wohnnutzungen mit noch vertretbaren Lärmbelastungen unterhalb von tags 60 dB(A) entwickeln zu können, die gemäß DIN 18.005 als Orientierungswert von Mischgebieten anzusetzen sind.

### **5.5.1 Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm**

#### Keine Lärmschutzmaßnahmen für umliegende Wohnnutzungen erforderlich

Das durch das neue Wohngebiet an der Wasserkunst induzierte zusätzliche Verkehrsaufkommen auf den vorhandenen Straßen im Umfeld des Geltungsbereichs führt an den untersuchten Bestandsgebäuden an der Ratzeburger Allee, Hohelandstraße und Straße Bei der Wasserkunst nur zu relativ geringen Erhöhungen der Immissionen, die fast überall unterhalb

---

<sup>2</sup> DTV (= durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke) derzeit bis zu ca. 14.400, im Prognoseplanfall 2025/2030 bis zu ca. 15.100 Kfz pro 24 Stunden

<sup>3</sup> DTV derzeit bis zu ca. 31.100, im Prognoseplanfall bis zu ca. 31.300 Kfz pro 24 Stunden

der allgemein angenommenen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Lediglich an der Ecke Ratzeburger Allee / Edvard-Munch-Straße in direkter Nähe zur neu geplanten Lichtsignalanlage an der Kreuzung wird eine Zunahme von etwas mehr als 2 dB(A) tags bzw. nachts prognostiziert. Insgesamt liegen diese Zunahmen aber unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) der hier für den Ausbau des Knotenpunktes anzuwendenden Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV<sup>4</sup>), sodass der vom Bebauungsplan induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant ist und keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich werden.

Gleiches gilt für die vorhandenen Wohnbebauung auf den Grundstücken Ratzeburger Allee 11, 13, und 13a/b sowie Hohelandstraße 79, die infolge der Neuanlage der Planstraßen A und B und der darauf stattfindenden Verkehre neuen, zusätzlichen Lärmbelastungen ausgesetzt sein werden. Die vom Lärmgutachter für die betroffenen Gebäuderückseiten und damit auch für die dort liegenden Außenwohnbereiche ermittelten Erhöhungen der Lärmpegel liegen hier ebenfalls unter der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A).

Die auf den vorgenannten Grundstücken durch die Umsetzung des Bebauungsplanes bedingten Zunahmen der Lärmbelastung sollen in Abwägung mit den dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes durch Nachnutzung einer brach gefallenen Versorgungsfläche in Kauf genommen werden. Dies gilt auch für jene Wohngebäude an der Ratzeburger Allee, bei denen der für eine Gesundheitsgefährdung anzusetzende Schwellenwert von 70 dB(A) bereits gegenwärtig überschritten wird. Die Zunahmen der Lärmbelastung sind hier insoweit zumutbar, weil die Veränderungen mit 0,2 – 0,3 dB(A) deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen und auf den Gebäuderückseiten deutlich niedrigere Lärmpegel erreicht werden.

#### Baulicher Lärmschutz durch Gebäudestellung und Grundrissorganisation

Die Schallimmissionen von der Ratzeburger Allee und dem St. Jürgen-Ring / Wallbrechtstraße (Wakenitzbrücke) wirken von zwei Seiten auf das geplante Wohngebiet ein. Das hohe Verkehrsaufkommen von über 16.000 Kfz/Tag auf der Ratzeburger Allee bedingt für die hier vorhandenen und geplanten Wohngebäude Lärmpegel von über 60 dB(A) bis über 70 dB(A) tags und 55 bis über 60 dB(A) nachts, sodass die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) hier nicht eingehalten werden.

Trotz dieser hohen Lärmbelastung wird die Errichtung von Wohngebäuden entlang der Ratzeburger Allee (in den Teilbereichen WA1 und WA7) im Rahmen der Abwägung aus mehreren Gründen für vertretbar und planerisch sinnvoll erachtet. Zum einen ist hier zu berücksichtigen, dass es sich bei den unmittelbar an der Ratzeburger Allee gelegenen Flächen um Grundstücke handelt, die auch nach geltendem Planungsrecht auf der Grundlage von § 34 BauGB mit Wohngebäuden bebaut werden können. Im Rahmen der Abwägung ist dementsprechend auch in Anwendung der DIN 18005 von einer Vorbelastung für Flächen auszugehen, die bereits zu Wohnzwecken genutzt werden bzw. genutzt werden können, sodass hier Überschreitungen der Orientierungswerte um bis zu 5 dB(A) begründet werden können. Die Errichtung von Lärmschutzwänden entlang der Ratzeburger Allee kommt aufgrund der städtebaulichen Eigenart der Straße als innerstädtische Hauptverkehrsstraße mit Wohn- und sonstigen Nutzungen zu beiden Seiten nicht in Betracht. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass durch die Ausbildung einer geschlossenen Randbebauung an der Ratzeburger Allee auf den rückwärtigen Seiten der geplanten Neubauten lärmgeschützte Bereiche entstehen, auf denen in großen Teilen sogar die WA-Orientierungswerte von tags 55 dB(A) ein-

---

<sup>4</sup> Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gehalten werden können. Zudem wirkt sich die geschlossene Randbebauung entlang der Ratzeburger Allee lärmindernd quasi wie eine Lärmschutzwand auf die in zweiter und dritter Reihe vorgesehenen Wohngebäude aus.

Da die Lärmpegel für die in zweiter Reihe zur Ratzeburger Allee vorgesehene Bebauung bei freier Schallausbreitung in den obersten Geschossen selbst die GE-Orientierungswerte von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) überschreiten würden und auch noch in dritter Reihe die MI-Orientierungswerte von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) in großen Teilen überschritten werden, knüpft der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Wohnen in den betreffenden Bereichen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB an die vorherige Errichtung einer mindestens dreigeschossigen geschlossenen Randbebauung entlang der Ratzeburger Allee in den Teilgebieten WA1 und WA7.

Für die Randbebauung an der Ratzeburger Allee bzw. für die dort entstehenden Wohnungen mit zwei und mehr Zimmern (Aufenthaltsräume, die nicht reine Küche und nicht Bad sind) setzt der Bebauungsplan sogenannte „durchgesteckte“ Grundrisse fest, d.h. dass die Wohnungen über mindestens einen von der Straße abgewandten Aufenthaltsraum verfügen müssen. Hiervon kann lediglich für Einzimmer- und sonstige Kleinstwohnungen mit einer Geschossfläche unter 50 m<sup>2</sup> abgewichen werden. Von der Ausnahmeregelung soll z.B. im WA1 in dem zur Hohelandstraße hin ausgerichteten Gebäudeteil Gebrauch gemacht werden, da hier u.a. aufgrund der in das Gebäude integrierten Tiefgaragenzufahrt teilweise nur einseitig ausgerichtete Kleinstwohnungen möglich sind.

#### Lärmschutzwand an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke

Wie oben dargelegt werden die gemäß DIN 18.005 für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes anzusetzenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) im Südosten des Plangebietes (Teilgebiete WA8, WA9 und WA10) aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehr auf der Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring bei freier Schallausbreitung nahezu flächendeckend überschritten. Dies gilt auch, wenn die Straßenrandbebauung entlang der Ratzeburger Allee, die gemäß Bebauungsplanfestsetzung als Voraussetzung für Wohnnutzungen in großen Teilen des WA8 verbindlich vorgegeben ist, berücksichtigt wird. Im Teilgebiet WA10 werden sogar die Orientierungswerte für Mischgebiete von tags 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) überschritten. Dabei kann die Überschreitung der Nachtwerte hier – wie auch allgemein – eher in Kauf genommen werden, als die Überschreitung der Tagwerte, da eine hinreichende Nachtruhe durch die Anordnung von Schlafräumen auf lärmabgewandten Seiten und/oder durch den Einbau schalldämmter Lüftungseinrichtungen sichergestellt werden kann.

Da der Bebauungsplan anders als bei der Ratzeburger-Allee-Randbebauung, die als Lückenschluss bereits nach § 34 zulässig wäre, für die Teilgebiete WA8, WA9 und WA10 erstmalig eine Wohnnutzung ermöglicht, kann hier nicht quasi von einer vorhandenen Vorbelastung eines bebauten bzw. bereits bebaubaren Gebietes ausgegangen werden. Dementsprechend ist der Abwägungsspielraum für die Inkaufnahme von Lärmbelastungen für die an die Lärmquelle heranrückende neue Wohnbebauung hier deutlich geringer, als in den Teilgebieten WA1 und WA7. Hinzu kommt, dass in den Teilgebieten WA9 und WA10 eine villenartige Wohnbebauung vorgesehen ist, bei der das Wohnen zu einem großen Teil auch auf den gartenseitigen (und damit der Lärmquelle zugewandten) Terrassen stattfindet. Eine vom Lärmschutzgutachter u.a. vorgeschlagene Festsetzung, die für die betreffenden Grundstücke ausschließlich geschlossene Außenwohnbereiche (d.h. Wintergärten anstelle von Terrassen) zulässt, erscheint hier unpraktikabel bzw. unangemessen, zumal auch die Gartenflächen selbst dem Außenwohnen dienen. Vor diesem Hintergrund hat der Bereich

Stadtplanung und Bauordnung Lärmschutzmaßnahmen auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke in Varianten untersuchen lassen.

Die untersuchten Varianten und die Abwägungsentscheidung für die ausgewählte Lärmschutzvariante werden im Einzelnen im Umweltbericht beschrieben und bewertet. In die Abwägungsentscheidung für eine der untersuchten Lärmschutzvarianten waren dabei neben der Lärmschutzwirkung insbesondere auch die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild (Überbrückung des Landschaftsraumes Wakenitz) sowie Kosten-Nutzen-Aspekte zu berücksichtigen. Im Ergebnis der Abwägung soll auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke eine 1,4 m hohe Lärmschutzwand zwischen der Fahrbahn und dem nördlichen Geh- und Radweg errichtet werden. Die Variante bietet gegenüber der Anordnung einer Lärmschutzwand an der Außenkante der Brücke mehrere Vorteile. Zum einen ist die lärmabschirmende Wirkung einer näher an die Lärmquelle (Fahrbahn) heranrückenden Lärmschutzwand größer als bei größeren Abständen. Zum anderen wird der Blick auf die Wakenitz für Fußgänger und Radfahrer bei einer Anordnung zwischen Fuß-/Radweg und Fahrbahn weniger beeinträchtigt als bei einer Anordnung am äußeren Geländer. Darüber hinaus wird aber auch die Ansicht der Brücke aus dem Erholungsraum Wakenitz (vom Wasser bzw. von den uferbegleitenden Wanderwegen aus) bei einer gegenüber dem Geländer zurückversetzten Lärmschutzwand weniger stark beeinträchtigt als bei einer geschlossenen Wand am äußeren Geländer. Für die Ausführung einer mit 1,4 m vergleichsweise geringen Höhe spricht, dass die Lärmschutzwirkung einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand nur geringfügig höher ist. Zudem würde eine 2,0 m hohe Wand für Fußgänger und Radfahrer auf der Brücke wie auch für die Autofahrer mehr als geschlossene Barriere wirken, aber auch von der Wakenitz aus stärker als Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wahrgenommen werden. Im Bereich der Rampe zur Ratzeburger Allee kann gemäß Berechnungen des Lärmgutachters verzichtet werden, da eine zusätzliche Lärmschutzwand hier nur zu geringfügig niedrigeren Lärmbelastungen für die im Plangebiet vorgesehene Wohnbebauung führen würde. Die vorgesehene Lärmschutzwand verläuft daher ausschließlich auf der Wakenitzbrücke sowie auf der daran anschließenden Überbrückung der Ratzeburger Allee (hier allerdings nur bis auf Höhe der Ratzeburger Allee) auf der dem Plangebiet zugewandten Nordseite mit Überschneidungen im Bereich der Ausfädelung der Abfahrt zur Ratzeburger Allee. Da die Erforderlichkeit einer Lärmschutzwand ausschließlich aus dem Lärmschutzerfordernis der im Plangebiet Wasserkunst geplanten neuen Wohnbebauung hergeleitet werden kann und die Erstellungskosten dementsprechend auch dem Vorhabenträger zu tragen sind, muss die Errichtung einer Lärmschutzwand auf den beschriebenen Teilbereich beschränkt bleiben.

Bei der Bewertung der ausgewählten Lärmschutzvariante sind neben der Lärminderungswirkung für das nördlich der Wakenitzbrücke gelegenen Wohngebiet aber auch die Auswirkungen auf die südlich der Brücke gelegenen Wohngrundstücke zu berücksichtigen, die durch Schallreflexionen an der Lärmschutzwand entstehen können. Im Ergebnis der für die potenziell betroffenen Grundstücke an der Ratzeburger Allee, im nördlichen Teil der Gärtnergasse und am Gartengang durchgeführten Berechnungen wurde entschieden, dass die auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke zu errichtende Lärmschutzwand auf der Südseite mindestens in absorbierender Bauweise ausgeführt werden muss, sodass die Schallpegelzunahmen für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke mit max. 0,7 dB(A) im nichtwahrnehmbaren Bereich liegen.

Die Errichtung der 1,4 m hohen, auf der Südseite lärmabsorbierenden Lärmschutzwand bzw. die Übernahme der hierdurch entstehenden Mehrkosten durch den Vorhabenträger bei der in 2016/17 ohnehin anstehenden Instandsetzung der Wakenitzbrücke werden in einem Erschließungsvertrag geregelt werden, den die Stadt mit dem Vorhabenträger vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abschließen wird (siehe 7.1)

Durch die geplante Lärmschutzwand auf der Wakenitzbrücke / Wallbrechtstraße wird erreicht, dass

- die ermittelten Lärmpegel für die ebenerdigen Außenwohnbereiche sämtlicher Gebäude im WA8 und im WA9 die WA-Orientierungswerte von tags 55 dB(A) einhalten.
- selbst im WA10 die WA-Orientierungswerte tags auf den gartenseitigen Außenwohnbereichen teilweise eingehalten bzw. nur geringfügig (um 1-2 dB(A)) überschritten werden.
- die WA-Orientierungswerte in den am stärksten vom Verkehrslärm betroffen obersten Geschossen um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten werden, sich diese Überschreitungen aber auf die beiden südlichen Baukörper im WA8, den südlichsten Baukörper im WA9 sowie den Doppelbaukörper im WA10 beschränken, während die 55dB(A)-Schwelle fast\* für alle übrigen Gebäude im WA8 und WA9 eingehalten werden können. (\* Überschreitungen gibt es hier lediglich noch an den der Ratzeburger Allee zugewandten Gebäudeseiten).

Da ohne eine Lärmschutzwand auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke im WA10 sowie auf den drei angrenzenden Baufeldern des WA8 und WA9 die MI-Orientierungswerte der DIN 18.005 von tags 60 dB(A) teilweise überschritten werden, trifft der Bebauungsplan für die betreffenden Baufelder ebenfalls eine bedingte Festsetzung zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen in Abhängigkeit zur Errichtung von Lärmschutzwänden auf der Wakenitzbrücke.

Auch wenn nach Herstellung der lärmabschirmenden Randbebauung an der Ratzeburger Allee und nach Errichtung von Lärmschutzwänden auf der Wakenitzbrücke in großen Teilen des geplanten Wohngebietes der WA-Orientierungswert von tags 55 dB(A) nicht an allen Gebäudeseiten eingehalten werden kann, erscheinen die verbleibenden Überschreitungen der Orientierungswerte in Abwägung mit dem Planungsziel, attraktive Wohnungen in innenstadtnaher Lage durch Nachnutzung brachgefallener Flächen zu entwickeln, vertretbar.

#### Sonstige passive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz der Innenwohnbereiche im gesamten Plangebiet setzt der Bebauungsplan für das gesamte Wohngebiet Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 fest, in denen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Abhängigkeit zur Nutzung (i.d.R. Wohnen) und zur jeweiligen Raumdimensionierung (Raumgröße und Fenster-Wand-Anteile) die durch die DIN vorgegebenen Mindestschalldämmmaße einhalten müssen. Geringere Schalldämmmaße können im Einzelfall zugelassen werden, sofern im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass für die jeweilige Wohnung bzw. die jeweilige Außenwand ein geringerer als der festgesetzte Lärmpegel anzusetzen ist. Da die Festsetzung von Lärmpegelbereichen jeweils von dem Geschoss mit der höchsten Lärmbelastung, d.h. in der Regel vom obersten zulässigen Geschoss ausgeht und die Lärmbelastung in den darunter liegenden Geschossen abnimmt, kann sich für einzelne Geschosse wie z.B. für das Erdgeschoss ein geringerer als der festgesetzte Lärmpegelbereich ergeben.

Darüber hinaus sind Kinder- und Schlafzimmer, die in einem Lärmpegelbereich von III oder höher liegen, stets mit schallgedämmten Lüftern auszustatten. Ersatzweise kann der erforderliche hygienische Luftwechsel auch durch spezielle Fensterkonstruktionen oder auf andere, dem allgemein anerkannten Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden, sofern der angestrebte Innenraumpegel von 30 dB(A) durch die entsprechende Maßnahme nachweislich erreicht werden kann.

## 5.5.2 Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm

Hinsichtlich der Lärmemissionen vom Supermarkt an der Ecke Ratzeburger Allee / Mönkhofer Weg gegenüber dem Teilgebiet WA7 ist davon auszugehen, dass der Supermarkt bereits durch die unmittelbar angrenzende Wohnbebauung (mit dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes) beschränkt wird. Daher kann hier von einer Verträglichkeit mit der im Plangebiet Wasserkunst vorgesehenen Wohnbebauung ausgegangen werden.

Durch den Betrieb von zwei Ringkolbenschiebern an einer Wasserleitung an der nordöstlichen Ecke des Teilgebiets WA8 kommt es nachts für das unmittelbar angrenzende Wohngebäude zu Lärmbelastungen von mehr als 40 dB(A), die gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete einzuhalten sind. Bei allen anderen durch den Betrieb des Wasserwerks bedingten Lärmereignissen werden die geltenden Immissionsgrenzwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag und in der Nacht eingehalten.

Zum Schutz der Bewohner des angrenzenden Gebäudes vor diesen nächtlichen Lärmimmissionen wird angestrebt, die Geräuschkentwicklung durch eine Einhausung der Ringkolbenschieber ausreichend zu mindern oder diese Anlagen zu verlegen. Sollte keine der beiden Maßnahmen umsetzbar sein, können an der der Lärmquelle zugewandten Außenwand vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 (insbesondere Wohn- und Schlafzimmer, Büroräume) nur festverglaste Fenster zugelassen werden.

## 5.6 Grün, Natur und Landschaft

### 5.6.1 Öffentliche Grünflächen

#### Quartierspark am Wasserturm

Rund um den Wasserturm sieht das städtebauliche Konzept die Anlage eines öffentlichen Quartiersparks vor, dementsprechend wird die betreffende Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ festgesetzt. Bei der Parkgestaltung sollen insofern auch Spielmöglichkeiten für Kinder berücksichtigt werden. Weiterhin sind die hier nachgewiesenen Vorkommen streng geschützter Fledermäuse in den vorhandenen Nadelholzbeständen bei der Parkgestaltung zu berücksichtigen (siehe 5.6.2 und 6.3.4).

#### Uferpark und naturbelassene Grünfläche

Der mindestens 25 m breite Uferstreifen entlang der Wakenitz wird insgesamt ebenfalls als öffentliche Grünfläche gesichert. Im südlichen Teil der Grünfläche steht die Gestaltung der Flächen als Parkanlage zur Nutzung durch die Öffentlichkeit, ggf. mit Spielmöglichkeiten für Kinder, im Vordergrund der Planung. Insofern wird auch hier als Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spielbereichen“ festgesetzt.

Im nördlichen Teil der Grünfläche stehen hingegen die Belange des Artenschutzes im Vordergrund der Grünflächenfunktion und –gestaltung. Da dieser ufernahe Bereich für die Allgemeinheit bisher nicht zugänglich war, weist er aufgrund der abgeschlossenen und ruhigen Lage naturnahe Strukturen und eine im Bereich der Wakenitz besonders hervorzuhebende Eignung als Ruheraum für den hier nachgewiesenen, streng geschützten und stark gefährdeten Fischotter auf. Dieser würde bei einer Öffnung des Geländes für die Allgemeinheit durch Naherholungssuchende und insbesondere durch Hunde nach fachgutachterlicher Einschätzung so empfindlich gestört werden, dass die Art aus diesem Ruheraum verdrängt werden könnte (siehe 6.3.4). Dementsprechend wird der Uferbereich hier auf einer Tiefe von 20 m als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ festgesetzt.

Abweichend vom Entwurf des Bebauungsplans zur Behördenbeteiligung (Stand: 15.07.2015) ist die Ausdehnung der naturbelassenen Grünfläche von ursprünglich 25 m auf 20 m reduziert worden, um auf der verbleibenden Fläche zwischen den Baugrundstücken und der naturbelassenen Grünfläche ggf. einen Uferweg führen zu können, der dann zusätzlich durch einen Zaun abzugrenzen wäre (siehe 5.3.1). Der betreffende 5 m breite Grünstreifen ist dementsprechend in die Festsetzung als öffentliche Parkanlage einbezogen worden; gleiches gilt für die zwischen Wasserwerk und dem nördlichen Villengrundstück geplante Grünfläche.

Wie auch unter 5.3.1 dargelegt, bereitet die Festsetzung des 5-m-Streifens im Anschluss an die Villengrundstücke als öffentliche Parkanlage lediglich die im öffentlichen Interesse liegende Fortsetzung des Uferweges vor, setzt aber nicht zwingend die Herstellung eines Weges fest. Über die konkrete Ausgestaltung des 5-m-Streifens als Weg oder als (bis auf Weiteres) nicht zugänglichen Teil der öffentlichen Grünfläche ist im Rahmen des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens zu entscheiden. Nach Auskunft der zuständigen Genehmigungsbehörde (LLUR) kann die für einen Weg erforderliche artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG jedoch nicht in Aussicht gestellt werden, sodass der 5-m-Streifen zunächst einmal als Pufferfläche angelegt werden soll.

#### Herstellungsverpflichtung für den Vorhabenträger

Wie die Erschließungsstraßen sollen auch die öffentlichen Grünflächen am Wasserturm und an der Wakenitz vom Vorhabenträger auf der Grundlage einer mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abgestimmten Entwurfsplanung hergestellt und nach Fertigstellung an die Stadt übertragen werden. Die diesbezüglichen Modalitäten werden ebenfalls in dem zwischen Stadt und Vorhabenträger abzuschließenden Erschließungsvertrag geregelt (siehe 7.1).

### **5.6.2 Pflanz- und Erhaltungsbindungen**

Grundsätzliches Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, besonders erhaltenswerte und markante Bäume zu erhalten und in das neue Wohngebiet zu integrieren.

Nach fortgeschrittenem Detaillierungsgrad der Planung und eingehender Prüfung der Erhaltungsmöglichkeiten für den Baumbestand wurde jedoch in Abwägung mit den Erfordernissen zur Realisierung der geplanten Bebauung und Erschließung festgestellt, dass insbesondere im westlichen und zentralen Teilbereich des neuen Wohngebietes ein Großteil des Baumbestandes nicht erhalten werden kann.

So ist der Verlust der Baumbestände entlang der Ratzeburger Allee Folge grundsätzlicher Entscheidungen im Rahmen der städtebaulichen Konzeption, da hier einer straßenorientierten Bebauung mit lärmabschirmender Wirkung für die dahinterliegende vorhandene und geplante Bebauung der Vorrang gegeben wurde (Teilgebiete WA1 und WA7). In den Teilgebieten WA1 und WA2 führt die weitgehend geschlossene straßenorientierte Bebauung mit innenliegendem lärmberuhigtem Gartenhof dazu, dass die bisherige Bebauungsstruktur (große Filterhalle mit umgebendem Baumbestand) quasi umgekehrt wird, mit der Folge, dass der Baumbestand weitgehend betroffen ist. Die als besonderer Bestandteil des neuen Wohngebietes zur Erhaltung vorgesehene Blut-Buche an der Filterhalle musste zudem bereits aufgrund eines Stammschadens aus Verkehrssicherungspflicht gefällt werden.

Im zentralen Bereich mit den ehemaligen Filterbecken (Teilgebiete WA5 und WA8) führen vorhandene Rahmenbedingungen und Zwangspunkte dazu, dass der markante Baumbestand trotz einer geplanten aufgelockerte Bebauung ohne Erschließungsstraßen und nach eingehender Prüfung für einzelne Bäume nicht erhalten werden kann. So sind die ehemaligen Filterbecken vollständig und nicht nur im Bereich der geplanten Gebäude und Tief-

garagen zurückzubauen, da die darin eingelagerten mäßig belasteten Füllböden aus Gründen des Bodenschutzes vollständig auszutauschen sind, damit die zukünftige Bodenqualität im Gebiet nach dem Vorsorge-Aspekt mit gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen vereinbar ist (siehe 6.3.1). Weiterhin wird es durch den Höhenversprung zwischen den tief liegenden Filterbecken und dem um 3 m höher liegenden Niveau der Planstraße A und der Anliegergrundstücke Ratzeburger Allee 13, 13a/b erforderlich, das Gelände für die Neubebauung im Westen aufzufüllen und abgestuft nach Osten an das vorhandene Niveau anzugleichen. Für die Realisierung des geplanten verkehrsfreien und ruhigen Wohngebietes sind alle Stellplätze in einer Tiefgarage mit direkter Anbindung an alle Gebäude unterzubringen. Deren Zufahrt ist aus verkehrlichen Gründen zentral an der Planstraße A südlich der denkmalgeschützten Filterhalle zu positionieren, um in den nördlich gelegenen Wohngebieten Belastungen durch den neuen Anwohnerverkehr weitgehend zu vermeiden (vgl. 4). Um die Tiefgarage unter diesen Anforderungen wirtschaftlich realisieren zu können, wird sie zusammenhängend mit mehreren Abzweignern zwischen den neuen Wohngebäuden angelegt.

Unter diesen Rahmenbedingungen für die Teilgebiete WA5 und WA8 wurde geprüft, ob die Planung zugunsten einzelner besonders erhaltenswerter Bäume, die zwischen den vorgesehenen Gebäuden und außerhalb von Zufahrten und Verkehrsflächen liegen, angepasst werden kann. Dies wäre jedoch nur sehr eingeschränkt und mit erheblichen Erschwernissen möglich, sodass in der Abwägung letztendlich davon Abstand genommen wurde.

Die im restlichen Geltungsbereich vorhandenen größeren und besonders markanten Bäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Darüber hinaus erfolgen auch Erhaltungsbindungen für Bäume mit Strukturen, die für den Artenschutz (Fledermäuse, Brutvögel) besonderen Wert haben. Diese Bäume sind bei Abgang durch Laubbäume standortheimischer Arten zu ersetzen.

Ebenfalls aus Artenschutzgründen für die hier vorkommende Fledermauspopulation erfolgt eine Erhaltungsfestsetzung für zusammenhängende Nadelholzbestände in der Grünfläche am Wasserturm. Die hohen Strukturen bewirken besondere windgeschützte Lagen um den Wasserturm, die den Bereich zum bedeutsamen Paarungsraum für Zwergfledermäuse machen. Da die dunklen und hochgewachsenen Bestände für den Quartierspark keinen hohen gestalterischen Wert haben, sollen sie Schritt für Schritt langfristig - unter Erhaltung der Windschutzfunktion - durch Anpflanzungen mit Laubbaumarten umgebaut werden.

Die Pflanzgebote für Bäume dienen der Gestaltung des Straßenraums und der Freianlagen im Bereich der Wohnbebauung sowie gleichzeitig dem Teilausgleich für die Baumverluste. Um der Freianlagengestaltung in den Wohngebieten nicht zu stark vorzugreifen, werden planzeichnerische Pflanzgebote nur für markante, städtebaulich relevante Standorte vorgenommen. Darüber hinaus erfolgen teilgebietsbezogene textliche Festsetzungen über die jeweils anzupflanzende Anzahl an Bäumen.

### **5.6.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ am Wakenitzufer mit den Lebensraumstrukturen für den Fischotter soll der natürlichen, standortbedingten Entwicklung überlassen und nur sporadisch gepflegt werden. Zum Schutz des Otters vor Störungen durch Freizeitnutzungen im Uferstreifen (siehe 5.6.1) wird es erforderlich, diesen Bereich gegenüber den angrenzenden Privatgärten durch eine 1,4 m hohe Mauer und gegenüber öffentlichen Wegen in der Parkanlage durch einen 1,2 m hohen, hinterpflanzten Zaun abzugrenzen, sodass der Schutzraum nicht betreten werden kann. Zur

Erhöhung des Struktureichtums in diesem Bereich und zur Aufwertung als Ruheraum für die Art ist die Anlage von zwei flachen, möglichst feuchten Senken vorgesehen. Für die Pflege des Bereichs ist ein Konzept aufgestellt worden, das auf die Lebensraumansprüche der Art und den bestehenden Vegetationsstrukturen abstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde vor dem Satzungsbeschluss abgestimmt wurde.

Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für die mit der Wohngebietsentwicklung verbundenen Eingriffe können nur zum Teil im Geltungsbereich erbracht werden. Mit den vorgesehenen Baumanpflanzungen (s.o.) wird der Verlust von Einzelbäumen und Bäumen, die in Reihen oder kleinen Gruppen stehen, vollständig ersetzt. Weiterhin sind kleinräumige Flächenentsiegelungen in den öffentlichen Grünflächen vorgesehen. Darüber hinaus wird ein Teil der erforderlichen Ersatzquartiere für geschützte Vogel- und Fledermausarten innerhalb des Plangebietes untergebracht (Aufhängen von Kästen an Gebäuden oder Bäumen).

Die übrigen noch erforderlichen Ersatzquartiere für Fledermäuse werden außerhalb des Geltungsbereichs an Baumbestand auf öffentlichen Flächen im näheren Umfeld angebracht. Der weitere flächenhafte Kompensationsbedarf für die Neuversiegelung, den Verlust von flächigen Gehölzbeständen und sonstiger Biotopflächen sowie artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen können ebenfalls nicht im Geltungsbereich realisiert werden. Daher wird auf die von der unteren Naturschutzbehörde anerkannten Ökokontofläche „Groß Steinrade“ ca. 7 km westlich des Geltungsbereichs zurückgegriffen (siehe dezidierte Ausführung im Umweltbericht). Durch Bebauungsplanfestsetzung werden die auf den externen Ausgleichsflächen durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen dem Gesamtvorhaben „Wohngebiet bei der Wasserkunst“ (Teilgebiete WA1 bis WA3, WA5 und WA7 bis WA10) zugeordnet. Die Durchführung der Maßnahmen wird darüber hinaus in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt abzuschließenden städtebaulichen Vertrag konkretisiert und abgesichert.

## **5.7 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan**

### Denkmalschutz

Der unter Denkmalschutz stehende Wasserturm ist als eingetragenes Baudenkmal in der Planzeichnung des Bebauungsplans kenntlich gemacht. Auf eine darüber hinausgehende nachrichtliche Übernahme des geschützten Ensembles Wasserwerk wird hingegen verzichtet, da mit dem Abriss der meisten Gebäude und Anlagen im Plangebiet der Ensembleschutz entfallen ist bzw. für die weitere bauliche Entwicklung des Plangebietes nicht mehr von Belang ist.

### Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

In die Planzeichnung des Bebauungsplans 02.13.00 ist des Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ in der Abgrenzung nachrichtlich übernommen, die sich aus „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. Juni 1978“ ergibt. Diese Änderungsverordnung wurde im Februar 2016 im Umweltausschuss und in der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck diskutiert und zur Kenntnis genommen. Für den Ende April 2016 vorgesehenen Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan wird davon ausgegangen, dass die LSG-Änderungsverordnung noch im März 2016 durch die zuständige untere Naturschutzbehörde bekannt gemacht worden ist und die Änderung damit in Kraft getreten ist.

Auf den im Landschaftsschutzgebiet verbliebenen bzw. neu einbezogenen Flächen gelten die Vorgaben der LSG-Stadterordnung vom 13. Juli 1970 sowie die Verbote des § 61 LNatSchG, der für bestehende Landschaftsschutzgebiete gilt, die vor dem Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes vom 16. Juni 1993 durch Verordnung unter Schutz gestellt worden sind (siehe hierzu auch unter 3.5).

#### Gesetzlich geschützter naturnaher Uferbereich der Wakenitz

Der naturnahe Uferbereich der Wakenitz gehört zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 (2) Nr. 1 BNatSchG vom 29.07.2009. Der geschützte Bereich ist in der Planzeichnung umgrenzt. Hier gelten die Verbote des § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG.

#### Keine zusätzlichen Bau(höhen)beschränkungen nach Luftverkehrsgesetz

Der Geltungsbereich unterliegt einer Baubeschränkung gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1 b) Luftverkehrsgesetz, da er in einem Umkreis (Radius) von 4 km bis 6 km um den Flughafenbezugspunkt (Mitte des Systems der Start- und Landeflächen) des Flughafens Lübeck-Blankensee liegt. Innerhalb dieses Bereichs bedürfen Bauwerke der Zustimmung der Luftfahrtbehörde, wenn ihre Höhenentwicklung eine Höhe überschreiten soll, die sich aus der Verbindungslinie ergibt, die von der 45m-Höhenbeschränkung am 4 km Umkreis auf 100 m Höhe am 6 km Umkreis ansteigt.

Da solche Höhen im Plangebiet nicht vorgesehen sind bzw. nicht zugelassen werden, ist eine nachrichtliche Übernahme der Baubeschränkung nicht erforderlich.

#### Hinweise

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

## **6. Umweltbericht**

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den unter 9.2 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen.

### **6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte**

Auf dem brachgefallenen, teilweise versiegelten, teilweise naturnah ausgeprägten Betriebsgelände des Wasserwerkes Wakenitz ist auf insgesamt ca. 33.000 m<sup>2</sup> eine neue Wohnbebauung für maximal 240 Wohneinheiten in unterschiedlicher Dichte und Höhe geplant.

Die geplante Bebauung rückt mit abnehmender baulicher Dichte bis auf 50 m an das östlich gelegene Wakenitzufer heran. Die Höhenentwicklung der geplanten Wohngebäude wird auf maximal 14 m (bei viergeschossiger Bebauung) begrenzt, in der Nähe zum Wakenitzufer auf zwei Vollgeschosse mit maximal 7,5 m Höhe. Die insgesamt zulässige Grundfläche bemisst sich auf ca. 9.400 m<sup>2</sup>. Durch die Anlage von zwei Tiefgaragen im Nordwesten (WA1 und WA2) und im zentralen Gebiet (WA5 und WA8) werden zudem außerhalb der geplanten Gebäude ca. 6.400 m<sup>2</sup> Fläche unterbaut. Mit der Neubebauung erhöht sich der Anteil versiegelter Flächen auf dem ehemaligen Betriebsgelände um ca. 10.000 m<sup>2</sup>.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt fast ausschließlich direkt von der Ratzeburger Allee oder der Hohelandstraße in direkter Nähe zur Ratzeburger Allee, sodass zusätzliche Verkehre auf den Erschließungsstraßen des nördlichen Wohngebietes weitgehend vermieden werden.

Aufgrund der vorhandenen hohen Verkehrsbelastung auf der Ratzeburger Allee und dem St. Jürgen-Ring / Wallbrechtstraße sind im Bebauungsplan umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandene und neue Wohnbebauung vorgesehen.

Der Bereich um den denkmalgeschützten Wasserturm und ein ca. 25 m breiter Uferstreifen entlang der Wakenitz werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt und gestaltet, durch die eine öffentliche Wegeverbindung zur Wakenitz und dem vorhandenen Uferweg geschaffen wird. Die naturnahen Vegetationsstrukturen entlang des Wakenitzufers bleiben erhalten.

Aufgrund umfänglicher Bodenaustauschmaßnahmen im Bereich ehemaliger Filterbecken und des geplanten Baukonzeptes kann jedoch nur ein geringer Teil des vorhandenen Baumbestandes im Gebiet erhalten bleiben.

## **6.2 Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **a) Fachgesetzliche Grundlagen**

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

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

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

§ 18 Abs. 1 BNatSchG: Wenn durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs zu entscheiden.

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

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

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

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

Baumschutzsatzung: Gemäß der seit dem 18.12.2006 geltenden Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm (gemessen auf einer Höhe von 1,30 m) geschützt. Bei Bäumen in Reihen (mindestens 3 Bäume) oder in Gruppen (mindestens 5 Bäume) sowie bei mehrstämmig ausgebildeten Bäumen gilt der Schutz bei einem Stammumfang von jeweils mindestens 50 cm. Ausgenommen von dem Schutz sind u.a. Bäume in Gärten mit Ausnahme von Bäumen in Vorgärten, Bäume, deren Stamm in 1,30 m Höhe maximal 6 m von einem zulässigerweise errichteten Gebäude entfernt ist, sowie Obstbäume, die dem Ernteertrag dienen.

## **b) Fachplanerische Grundlagen**

Aktionsplan der Hansestadt Lübeck gemäß § 47d Abs. 7 BImSchG vom 17.07.2008: Die Wakenitz zählt ab der Uferkante zu den "Erholungsgebieten" und ist gemäß Lärmaktionsplan "gegen eine Zunahme des Lärms zu schützen".

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II: Im Landschaftsrahmenplan sind die Abgrenzungen des Landschaftsschutzgebietes "Wakenitz und Falkenhusen" dargestellt.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen keine Einzelmaßnahmen dar. Im Plan „Entwicklungskonzept“ ist die Wakenitz als lineare Eignungsfläche zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems innerhalb von Lübeck dargestellt. Am Wakenitzufer ist ein schmaler Bereich der Wasserfläche innerhalb des Geltungsbereichs als gesetzlich geschützter Biotop dargestellt. Dabei handelt es sich um den naturnahen Uferbereich der Wakenitz mit vorgelagerter Schwimmblattzone. Im Plan „Schutzgebietskonzept“ wird das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ noch in der alten Abgrenzung dargestellt.

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

## **6.3 Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung und vorgesehener Untersuchungsrahmen**

### **6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser**

#### Ausgangssituation

Der natürliche geologische Untergrund im westlichen und zentralen Geltungsbereich ist aus weichseleiszeitlichem Tonmergel über Sand gebildet. Im östlichen Teil des Geltungsbereichs

schließen sich in Richtung Wakenitz weichseleiszeitliche Sande und holozäne Flachmoortorfe an.

Im Westabschnitt des Geltungsbereichs liegt ein geringmächtiger Stauwasserleiter vor, der von z.T. schluffigen Fein-/Mittelsanden gebildet wird. Darunter folgen wasserundurchlässige Beckenschluffe und Geschiebemergel. Der Grundwasserspiegel beträgt hier ca. 8,3 m unter dem Gelände (= ca. 5,4 m ü. NHN). Es wurden sandige sowie schluffige Auffüllungen erbohrt, die maximal bis 2,0 m unter Geländeoberkante (GOK) reichten.

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

Im östlich gelegenen Übergangsbereich zur Wakenitz liegen wassergesättigte Feinsande vor. Weiterhin wurden auch hier aufgefüllte Schluffe und Sande sowie natürlich aufgelagerte Auensedimente und Torfe festgestellt. Die Gutachter gehen davon aus, dass es sich hier um ehemalige Wasserflächen der Wakenitz handelt, die sukzessive verfüllt und aufgehöhht wurden. Der Grundwasserspiegel liegt hier bei ca. 2,0 m unter GOK (= ca. 2,3 m ü. NHN).

Bei dem angetroffenen Grundwasser handelt es sich um einen freien Grundwasserspiegel mit Gefälle in östlicher Richtung zur Wakenitz, die hier als Vorfluter dient.

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

Im Geltungsbereich ist der Boden auf insgesamt ca. 1,2 ha durch Gebäude, Straßen oder sonstige Flächenbefestigungen sowie Schächte vollständig versiegelt, weitere ca. 0,15 ha Fahrflächen und Wege sind teilversiegelt (Pflaster oder Grand). Im Bereich der ehemaligen Filterbecken befindet sich auf ca. 1,0 ha Fläche eine Betonsohle im Boden, die mit Füllsanden und anderem Material bis zu 3,00 m hoch aufgefüllt wurde und mit Wiesen, Brachen, Gebüsch und Bäumen überwachsen ist. Insgesamt ist der Boden hier vollständig anthropogen überprägt, sodass auch diese Flächen für die natürlichen Bodenfunktionen keine bzw. nur geringe Bedeutung haben.

Die Untersuchungen zur Identifizierung von kontaminationsverdächtigen Flächen und zur Klärung tatsächlicher Belastungen im Boden und Grundwasser ergaben, dass auf dem Gelände zumindest in den Böden der ehemaligen Filterbecken lokale Schadstoffanreicherungen eingelagert sind. Weiterhin wurde im oberflächennahen Stau-/Grundwasser an einer Stelle eine PAK-Konzentration festgestellt, die im Bereich der Maßnahmenschwellenwerte liegt sowie ansonsten einzelne Schwermetall Gehalte, die oberhalb der Prüfwerte bzw. der Geringfügigkeitsschwellenwerte der LAWA liegen.

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

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

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

#### *Boden*

Zur Herstellung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse im Gebiet und zur Vermeidung von Grundwassergefährdungen wird ein vollständiger Ausbau der tlw. lokal mit Schadstoffen angereicherten Auffüllböden in den Filterbecken (Teilgebiete WA5 und WA8) durchgeführt und im Bereich außerhalb der Bauflächen durch unbelasteten Boden ausgetauscht, sodass sich die Bodenqualität außerhalb der über- oder unterbauten Flächen verbessern wird.

Durch die Festsetzungen für die geplante Neubebauung mit Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen und für die Anlage der Planstraßen wird planungsrechtlich eine Überbauung auf insgesamt ca. 2,5 ha zugelassen, die in den Grünflächen vorgesehenen Wegeverbindungen (Darstellung ohne Normcharakter) umfassen weitere ca. 0,1 ha. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelungsflächen in den jeweiligen Bereichen ergibt sich daraus eine zu erwartende Neuversiegelung im Umfang von ca. 18.737 m<sup>2</sup>. Insgesamt wird der Versiegelungsgrad auf dem Gelände zunehmen.

Die Neuversiegelung betrifft zu 50% natürlich anstehenden Boden im westlichen und wakenitznahen Bereich, zu 50% den künstlich überprägten Boden im Bereich der ehemaligen Filterbecken, sodass auf Teilflächen natürliche Funktionen des Bodens verlorengehen.

Die detaillierte Ermittlung der Neuversiegelung ist in der Anlage „Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst-, Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ wiedergegeben.

#### *Wasser*

Während der Bauphase wird für den Bau der Tiefgaragen eine zeitlich begrenzte Grundwasserabsenkung erforderlich. Dauerhafte Wasserhaltungen werden nicht erforderlich, da für den Endzustand die Ausführung einer wasserdruckhaltenden Wanne (weiße Wanne) geplant ist.

Durch die Ableitung des Niederschlagswassers von den überbauten Flächen in den Teilgebieten WA1 und WA2 und den Planstraßen A und B in den Regenwasserkanal der Ratzeburger Allee werden die Niederschläge dem Wasserhaushalt in diesem Bereich entzogen.

Durch die Drosselung des Niederschlagswassers im WA3 in einer unbefestigten Regenwassermulde und Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Gebiet östlich der Planstraße A in die Wakenitz teils über offene Mulden, teils über geschlossene Leitungen und eine Vorbehandlungsanlage für das Straßenabwasser der Planstraße C sind keine negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und auf die Wasserqualität der Wakenitz zu erwarten.

### Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch die Nutzung des ehemaligen Betriebsgrundstücks mit bereits vorhandenen überbauten Flächen und durch die teilweise verdichtete, flächensparende Bauweise wird der Verlust von natürlich gewachsenem Boden von vornherein gemindert.

➤ Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Die auszubauenden mäßig belasteten Böden in den Filterbecken werden bei den Bautätigkeiten separat beurteilt und fachgerecht entsorgt. Die bei Abbruch und Überbauung zu beachtenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung werden berücksichtigt.

Während der Bauphase erfolgt eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i.V. mit § 12 BBodSchV). Die DIN 19731 und 18915 sind zu berücksichtigen.

Für den Bau erforderliche Stell- und Bodenlagerflächen, die nicht für Versiegelungsflächen vorgesehen sind, sind nach Abschluss der Bauphase wieder zu lockern.

Die baubedingte Inanspruchnahme von Seitenflächen, die nicht dauerhaft für die geplanten Anlagen benötigt werden (z.B. durch Befahren mit Baufahrzeugen oder Einrichtung von Materialplätzen), wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Die Flächen sind nach Abschluss der Baumaßnahme wieder zu lockern und zu rekultivieren.

➤ Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauphase

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen, ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe zu vermeiden.

➤ Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von unbelastetem oder gering verschmutztem Niederschlagswasser im Geltungsbereich

Durch die Dachbegrünungen und begrünten Tiefgaragenflächen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich zurückgehalten und verdunstet. Im Teilgebiet WA3 ist eine Teilversickerung in einer Mulde über den gewachsenen Oberboden (A-Horizont) möglich. Das Niederschlagswasser von den östlichen Teilgebieten WA5 und WA7 bis WA10 wird über tlw. offene Mulden in die Wakenitz abgeleitet, das gering verschmutzte Niederschlagswasser von der Planstraße C ebenfalls nach Rückhaltung und Vorreinigung. So bleibt ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers von den neu versiegelten Flächen dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten.

➤ Teilversiegelung auf Wegen

Neu anzulegende Wege im Gebiet werden mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen gebaut.

### Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen und auszugleichen. Die Quantifizierung des erforderlichen Ausgleichsumfangs für alle Schutzgüter basiert auf dem Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' vom 09.12.2013<sup>5</sup>. Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen aller Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetzes und die Bilanzierung mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist der gleichnamigen Anlage zu entnehmen.

---

<sup>5</sup> Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170

Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Gebäudeabbruch und Entsiegelung von Flächen im Geltungsbereich

In den geplanten öffentlichen Grünflächen „Parkanlage mit Spielbereichen“ südlich des Wasserturms und im Ufergrünzug werden Flächenbefestigungen zurückgebaut und der Geräteschuppen abgebrochen. Insgesamt werden 575 m<sup>2</sup> Fläche entsiegelt.

- Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen

Die geplanten Dach- und Tiefgaragenbegrünungen im Geltungsbereich werden zu 2.687 m<sup>2</sup> als Ausgleich angerechnet.

- Entwicklung von Extensivgrünland auf externer Ökokontofläche „Groß Steinrade“

Der restliche Teil des Ausgleichsbedarfs für Boden und Wasser im Umfang von 3.255 m<sup>2</sup> erfolgt durch die Aufwertung einer ehemaligen Ackerfläche zu Extensivgrünland auf dem Ökokonto „Groß Steinrade“. Die dort geplanten Ausgleichsmaßnahmen werden im unter 6.5 „Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen“ beschrieben.

### **6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft**

#### Ausgangssituation

##### *Klima*

Die lokalklimatische Situation im Geltungsbereich ist durch die Lage zwischen teilweise dicht bebauten Wohngebieten und dem Flusslauf der Wakenitz geprägt. In den Siedlungsgebieten können relativ hohe Tages- und Nachttemperaturen sowie geringer Luftaustausch auftreten. Im Verhältnis dazu ist im Bereich der Wakenitz von geringeren Tagestemperaturen und höheren Nachttemperaturen, einer höheren Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten und zeitweise Nebelbildung auszugehen. Die Wakenitz hat als Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten und Luftaustauschfunktion daher besondere Ausgleichsfunktionen für Siedlungsgebiete. Der Geltungsbereich als direkt angrenzende, baumbestandene Grünfläche hat ebenfalls klimatische Ausgleichsfunktion, allerdings mit wesentlich kleinerem Wirkungsbereich. Gemäß aktuellen Ergebnissen des Bereichs Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz der Hansestadt Lübeck zum Themenbereich Stadtklimafunktionen liegt der Geltungsbereich allerdings nicht in einer Luftleitbahn. Seine Bedeutung für die Kaltluftlieferung in die angrenzenden Siedlungsflächen ist mäßig (ca. 400 m<sup>3</sup> pro Sekunde).

##### *Luft*

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht in diesem Gebiet des Stadtteils St. Jürgen ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor. Die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenzüge Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St. Jürgen Ring mit begleitender Bebauung sind nach den o.g. Ergebnissen als lufthygienisch belastete Areale eingestuft worden. Die baumbestandenen Grünflächen im Geltungsbereich haben für diese Areale daher eine lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Insgesamt hat das Plangebiet daher eine relativ hohe bioklimatische Bedeutung für das angrenzende Stadtgebiet.

## Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

### *Lokalklima*

Die lokalklimatische Situation wird sich durch die Bebauung und den Baumverlust im Gebiet verändern. Die kleinräumige bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs für die angrenzenden, teilweise durch die Ratzeburger Allee belasteten Siedlungsflächen und geht durch die Zunahme des Versiegelungsgrades und die geplanten Baukörper verloren. Die geplante aufgelockerte Bebauungsstruktur im zentralen und östlichen Bereich lässt einen Luftaustausch zwischen Wakenitz und nordwestlichen Siedlungsflächen weiterhin zu. Die riegelartige Bebauung im nordwestlichen Bereich und an der südlichen Ratzeburger Allee wird den Luftaustausch zwischen den dort angrenzenden Siedlungsflächen und der Wakenitz jedoch einschränken. Negative Auswirkungen auf die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz für die umgebenden Siedlungsflächen sind durch die geplante Bebauung allerdings kaum zu erwarten.

### *Globaler Klimaschutz*

Für die Energieversorgung im neuen Wohngebiet ist in Zusammenarbeit mit dem bisherigen Nutzer Stadtwerke Lübeck die Erstellung eines Nahwärmenetzes auf der Liegenschaft geplant. Die künftige Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser erfolgt vornehmlich über die Nutzung von Kraft-Wärmekopplung (KWK). Durch die gleichzeitige Erzeugung und Nutzung von Wärme und Strom wird eine sehr gute CO<sub>2</sub> Bilanz erreicht. Nur für zeitlich begrenzte Spitzenlasten ist ein Brennwärtekessel vorgesehen. Da bei Erzeugung von Wärme und Strom durch Kraft-Wärmekopplung eine gleichzeitige Nutzung von solarer Wärme und/oder Strom (Solarthermie und/oder Photovoltaik) nicht sinnvoll ist, erfolgt keine passive und/oder aktive Nutzung von Solarenergie. Als Energieeffizienzstandard für die geplante Wohnbebauung wird der Standard der künftigen EnEV<sup>6</sup> 2016 herangezogen. Eine Optimierung des Endenergiebedarfs erfolgt durch gut gedämmte Außenbauteile und Fenster mit 3-facher Verglasung.

### *Luftgüte*

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten zu Staubemissionen kommen, die in der Regel durch Befeuchtung vermieden werden. Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind insgesamt nicht zu erwarten.

## Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

### ➤ Minderung von lokalklimatischen Auswirkungen

Durch den Erhalt der Baum- und Gehölzstrukturen am Wasserturm und entlang der Wakenitz, die geplante aufgelockerte Bebauungsstruktur im zentralen und östlichen Bereich, die vorgesehenen Dachbegrünungen und die parkartige Gestaltung der Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden die lokalklimatischen Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

### ➤ Begrenzung der Auswirkungen auf den globalen Klimawandel

Durch die geplante energieeffiziente Bauweise nach dem Standard der EnEV 2016 und eine Optimierung des Endenergiebedarfs wird eine um mindestens 25% bessere Effizienz gegenüber der aktuellen EnEV 2014 erreicht.

---

<sup>6</sup> Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden - Energieeinsparverordnung – EnEV

### Maßnahmen zum Ausgleich

Der Ausgleich für die kleinräumigen Betroffenheiten des Lokalklimas erfolgt über den vorgesehenen Ausgleich für die Neuversiegelung von Boden und den Biotopverlust.

### **6.3.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)**

#### Ausgangssituation

Als Grundlage für die Darstellung des Vegetationsbestands im Geltungsbereich wurde 2014 eine Biotoptypenkartierung und –bewertung durchgeführt sowie das bestehende Baumkataster aktualisiert und ergänzt.

Das Plangebiet ist sehr strukturreich und vielfältig zu charakterisieren. Es wird vor allem durch Gehölzbestände und Einzelgehölze sowie durch Grünflächen mit wiesenartiger Ausprägung geprägt, die sich nach der Aufgabe der Wasserwerksnutzung und anschließender extensiver Pflege sukzessiv entwickeln konnten.

Der Baum- und Gehölzbestand im Geltungsbereich setzt sich aus Laub- und Nadelholzbeständen sowie sonstigen Gehölzen und Gebüsch zusammen. Entlang der Wakenitz erstreckt sich ein Fließgewässer begleitender Gehölzsaum mit tlw. Großseggenriedern sowie Hochstaudenfluren auf der Landseite sowie Schwimmblattvegetation vor dem Ufer. Die Strukturen gehören zu den gesetzlich geschützten Biotopen gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG.

Einzelbäume oder Baumgruppen sind im gesamten Plangebiet vorhanden. Es handelt sich zum größten Teil um ältere Nadelbäume meist nicht heimischer Arten, zum Teil um Laubbäume meist heimischer Arten und unterschiedlichen Alters, darunter auch große und markante, teilweise ortsbildprägende Exemplare wie z.B. Blut-Buchen nahe der Hohelandstraße oder an der großen Filterhalle im Gebiet, ein Silberhorn und eine Winterlinde an der Ratzeburger Allee und eine Weidengruppe um die Einbuchtung am Wakenitzufer im südöstlichen Geltungsbereich. Weiterhin befindet sich auch eine größere Anzahl von Obstbäumen unterschiedlichen Alters und Größe im Gebiet, so z.B. im Wiesenstreifen entlang der Wakenitz oder im Umfeld der Trafostation im nordwestlichen Gebiet.

Gemäß Baumkataster hat der Nadelbaumbestand in der Regel nur einen geringen Erhaltungswert, wohingegen der Bestand an einheimischen Laubbäumen einen mittleren bis hohen Erhaltungswert aufweist.

Gehölzfreie Flächen sind meist wiesen- oder rasenartig ausgeprägt. Einen höheren Biotopwert weist vor allem ein mesophiles Grünland mit größeren Flächenanteilen im mittleren und südlichen Teil auf den ehemaligen Filterbecken und im Bereich zur Wakenitz auf. Ansonsten handelt es sich um vergleichsweise artenarme Rasenflächen im nordwestlichen Geltungsbereich, die teilweise von Obstbäumen oder sonstigen Einzelbäumen bestanden sind. Ein Teil der ehemaligen Filterbecken ist von stark verbuschten Beständen halbruderaler Gras- und Staudenfluren bewachsen.

Darüber hinaus befinden sich randlich im Geltungsbereich noch Siedlungsgrundstücke, deren Vegetation meist durch Rasenflächen, Bäume und Ziergehölze geprägt werden.

#### Bewertung der Vegetationsstrukturen und Schutzstatus

Die aus naturschutzfachlicher Sicht hochwertigsten Biotoptypen des Gebietes befinden sich im Uferbereich der Wakenitz. Es handelt sich hier um den Flachwasserbereich mit der vor-

handenen Schwimmblattvegetation, dem Fließgewässer begleitenden Gehölzsaum und das benachbarte Großseggenried.

Eine mittlere Wertigkeit weisen naturnahe Gehölzbestände sowie Einzelgehölze auf, weiterhin die mesophilen Grünlandflächen (Schafweide) und die Trockenstandorte des Gebietes (Kopfsteinpflasterstraße mit Magergrünland und Magerrasenfragmenten; kleinflächige artenarme Sukzessionsstadien von Magerrasen) sowie halbruderale Gras- und Staudenfluren, z.T. verbuscht und in Entwicklung zu Gehölzbeständen begriffen. Ein großer Teil dieser Flächen befindet sich im zentralen und östlichen Geltungsbereich.

Die geringsten Wertigkeiten zeigen neben versiegelten und teilversiegelten Flächen die Siedlungsflächen mit Gärten, sonstigen Grünflächen und Gehölzbeständen, die von standortfremden Arten bestimmt sind.

Der gesamte Uferabschnitt der Wakenitz mit dem uferbegleitenden Gehölzsaum, dem Großseggenried und den Flachwasserbereichen sind gemäß § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG gesetzlich geschützt.

Die in den Flachwasserbereichen vorkommenden Teichrosen und Weißen Seerosen sowie die am Gewässerseitenarm vorkommenden Sumpfschwertlilien zählen zu den besonders geschützten Pflanzenarten nach BNatSchG.

Viele Einzelbäume im Plangebiet mit mehr als 0,80 m Stammumfang bzw. 0,50 m (bei Bäumen in Baumgruppen) fallen unter den Schutz der Lübeck Baumschutzsatzung.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die geplante Neubebauung, die Anlage von Tiefgaragen, die Geländemodellierung und den Bodenaustausch im Bereich der Filterbecken geht ein großer Teil des hier vorhandenen Baumbestandes für die geplante Wohngebietsentwicklung verloren. Insgesamt sind 315 Bäume betroffen, teils Einzelbäume, teils in Baumgruppen oder –reihen oder in geschlossenen Gehölzbeständen. Durch die geplanten Einleitstellen für die Oberflächenwasserableitung ist kleinflächig auch der gesetzlich geschützte Gehölzsaum an der Wakenitz betroffen. Weiterhin gehen vorwiegend gehölzfreie Biotopstrukturen verloren, darunter vor allem im zentralen und östlichen Teilbereich ein Großteil des mesophilen Grünlands und die größere verbuschende Brachfläche in dem teilverfüllten Filterbecken im Süden.

Abgesehen von den betroffenen Bäumen, die unter dem Schutz der Lübecker Baumschutzsatzung stehen, und dem Ufergehölz an der Wakenitz gehen keine geschützten Biotope verloren. Nach derzeitigem Planungsstand gehen im Einzelnen folgende Biotopstrukturen verloren:

<b>Biotoptyp</b>	<b>betroffener Umfang</b>
Bäume gesamt (einzeln, in Reihen oder Gruppen)	315 Stck.
<u>davon:</u> in geschlossenen Beständen (Nadel- / Laubgehölze)	174 Stck. / 4.692 m <sup>2</sup>
Fließgewässer begleitender Gehölzsaum	50 m <sup>2</sup>
Mesophiles Grünland	11.212 m
Magergrünland mit Magerrasenanteilen	950 m <sup>2</sup>
Magerrasen artenarm	86 m <sup>2</sup>

<b>Biotoptyp</b>	<b>betroffener Umfang</b>
halbruderale Gras- und Staudenfluren, verbuschend	2.881 m <sup>2</sup>
Rasen	6.556 m <sup>2</sup>
Ziergebüsch	610 m <sup>2</sup>
Hausgarten	78 m <sup>2</sup>

Da dauerhafte Grundwasserabsenkungen für die geplante Bebauung nicht erforderlich sind, sind Schädigungen des verbleibenden Gehölz- und Baumbestandes dadurch nicht zu erwarten.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

##### ➤ Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen

Abgesehen von kleinräumigen Eingriffen für die notwendigen Einleitstellen bleibt der naturnahe Uferstreifen an der Wakenitz erhalten. Wo es in den festgesetzten WA-Teilgebieten trotz Bebauung, Tiefgaragenanlage und Bodenaustausch möglich ist, werden Bäume und Gehölzbestände zur Erhaltung festgesetzt.

##### ➤ Schutz verbleibender Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Gehölzbeständen sind die Gehölze während der Bau-durchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Kronentraufbereiche dürfen nicht befahren werden, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf in den Kronentraufbereichen nicht gelagert werden. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

Schädigungen von Baumbeständen im Einflussbereich temporärer Grundwasserabsenkungen werden durch Bewässerungsmaßnahmen während der gesamten Bauphase vermieden.

#### Maßnahmen zum Ausgleich

Die detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsermittlung für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen aller Schutzgüter des Bundesnaturschutzgesetzes und die Bilanzierung mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen ist der gleichnamigen Anlage zu entnehmen.

Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

##### *Im Geltungsbereich:*

##### ➤ Anpflanzung von Bäumen im Geltungsbereich

Innerhalb des Geltungsbereichs werden in den einzelnen WA-Teilgebieten und in den öffentlichen Grünflächen an der Wakenitz insgesamt 126 Bäume als Teilausgleich für den Baumverlust angepflanzt. Verwendet werden einheimische standortgerechte Laubbäume oder hochstämmige Obstbäume. Da für die Baumanpflanzungen größere Pflanzqualitäten verwendet werden als nach der Lübecker Baumschutzsatzung mindestens erforderlich, wird dadurch der Verlust von allein, in kleinen Gruppen oder Reihen stehenden Bäume vollständig ausgeglichen.

### *Außerhalb des Geltungsbereichs:*

- Anpflanzung von Feldgehölzen und Entwicklung von Extensivgrünland auf der Ökokontofläche „Groß Steinrade“ in Lübeck

Als Ausgleich für den Verlust von flächigen Gehölzbeständen mit geschützten Bäumen werden auf der Ökokontofläche „Groß Steinrade“ drei Feldgehölze aus standortheimischen Laubgehölzarten mit insgesamt 9.484 m<sup>2</sup> Fläche angepflanzt. Zur Kompensation der betroffenen gehölzfreien Biotopstrukturen werden insgesamt 28.665 m<sup>2</sup> Ackerfläche zu Extensivgrünland entwickelt.

### **6.3.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)**

Als Grundlage für die Darstellung der Fauna im Geltungsbereich und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung wurden 2012 und 2014/2015 Bestandserhebungen im Geltungsbereich und dem Umfeld durchgeführt und die Ergebnisse mit Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen, insbesondere auf europarechtlich geschützte Tierarten, in dem Fachgutachten Fauna mit artenschutzrechtliche Prüfung (Abriss und Neuplanung) zusammengestellt (siehe 6.7.1 und 9.3).

#### Ausgangssituation

Die Brutvogelfauna auf dem Gelände ist insbesondere auf Grund der Strukturvielfalt und der ungestörten Lage der Gehölze ausgesprochen arten- und individuenreich vertreten. Wertgebende Arten sind u.a. Brutvorkommen von Kolkrabe und Sperber sowie der Grünspecht, der zwar nicht im Geltungsbereich brütet, hier aber in den offenen und halboffenen Bereichen des Plangebiet besonders gut geeignete und damit essentielle Bestandteile seines Nahrungsreviers findet. In der abzubrechenden Schnellfilterhalle wurden zudem ein bis zwei besetzte Brutplätze des Mauerseglers erfasst. Weitere Gebäudebrüterarten sind Kohl- und Blaumeise sowie Grauschnäpper. Im Bereich der Uferzone kommen die Arten Bläsralle, Teichralle, Graugans, Stockente, Höckerschwan und Sumpfrohrsänger vor bzw. sind hier zu erwarten. Der Kuckuck wurde hier ebenfalls gehört, das Wakenitzufer im Geltungsbereich macht aber nur einen kleinen Teil seines Reviers aus. In den Gehölzen des Geltungsbereichs inklusiv der Uferzone brüten über die oben genannten Arten hinaus verbreitete Arten der Gehölzbrüter. Frühere Nachweise des Gänsesägers in vier Nisthilfen des NABU an Ufergehölzen konnten wegen fehlender Funktionsfähigkeit der Kästen nicht bestätigt werden.

Für Fledermäuse bietet der Biotopbestand im Geltungsbereich mit seinen Gehölzstrukturen und Gebäuden und den dadurch entstehenden klimatisch besonders geschützten Bereichen sowie mit den offenen, wiesenartigen Flächen und ausgeprägten Grenzlinien besonders günstige Quartierstrukturen und Nahrungshabitate. Insgesamt konnten acht verschiedene Arten im Geltungsbereich und seinem Umfeld nachgewiesen werden.

Dominante Art ist die Zwergfledermaus mit hoher Aktivität im Gebiet, für die 2014 insgesamt 15 Balzreviere verteilt im Geltungsbereich und dem direkten Umfeld erfasst wurden. Davon ging im März 2015 ein Revier durch die Fällung einer Blutbuche aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht verloren. Eine Wochenstubennutzung durch Zwergfledermäuse wurde nicht festgestellt, wird aber im direkten Umfeld vermutet. Für die Mückenfledermaus wurde ein Balzrevier außerhalb des Geltungsbereichs nachgewiesen. Weiterhin treten Wasserfledermaus und Braunes Langohr regelmäßig im Gebiet auf, sodass größere Baumhöhlen im Gebiet potentiell als Wochenstubenquartiere von Arten genutzt werden können. Ansonsten wurden über dem Gelände die Arten Breitflügelfledermaus, Flughautfledermaus, Großer

Abendsegler und auch der als stark gefährdet eingestufte Kleine Abendsegler jagend oder im Durchflug erfasst, teils regelmäßig, teils nur in Einzelfällen.

Ein Vorkommen des stark gefährdeten Fischotters im Geltungsbereich wurde anhand von zwei Nachweisen im nördlichen Teil der Uferzone belegt. Aufgrund der gegebenen naturnahen Struktur und der Ungestörtheit der Uferzone im Geltungsbereich (im Vergleich zu den Habitatstrukturen und der Habitatsituation im weiteren Umfeld) muss daher davon ausgegangen werden, dass das Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die erbrachten Nachweise und die umgebende Habitatsituation im räumlichen Zusammenhang einen essentiellen Rückzugsraum für den Fischotter darstellt und somit als Lebens- und Fortpflanzungsstätte gemäß § 44 (1) BNatSchG zu werten ist.

Weitere, europarechtlich geschützte Arten sind nicht im Gebiet anzunehmen.

Darüber hinaus sind Vorkommen der national geschützten Reptilienarten Ringelnatter (stark gefährdet), Waldeidechse und Blindschleiche punktuell im Geltungsbereich anzunehmen. Vorkommen von streng geschützten und gefährdeten Zauneidechsen sind dagegen nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume fehlen und keine Hinweise dafür vorliegen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei den Gebäudeabbrüchen und den Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Bautätigkeiten können Fledermäuse sowie Brutvögel und ihre Brutgelege verletzt oder getötet werden.

Durch den Verlust der Abrissgebäude, des betroffenen Baum- und sonstigen Gehölzbestandes gehen Lebensstätten für Gebäude- und Gehölzbrüter verloren. Der Umfang der betroffenen Biotopstrukturen ist unter 6.3.3 aufgeführt.

Durch die Überbauung und Umstrukturierung von Teilen des Geltungsbereichs kommt es für Fledermäuse zum Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten in Gebäuden und Bäumen sowie von Jagd- und Nahrungshabitaten. Es gehen insgesamt fünf Balzreviere der Zwergfledermäuse verloren, weiterhin sind durch den Verlust größerer Bäume potenzielle Wochenstubenquartiere von Wasserfledermaus und Braunem Langohr sowie bei drei größeren Bäumen mit geeigneten Höhlen auch potenzielle Winterquartiere des großen Abendseglers betroffen. Für den Grünspecht bedeutet die Überbauung des parkähnlichen Gebietes mit offenen wiesenartigen und baumüberstandenen Strukturen der Verlust eines essentiellen Teils seines Nahrungshabitates. Durch die Überbauungen und Umstrukturierungen sind weiterhin auch Ringelnatter (gefährdet gemäß Roter Liste SH), Erdkröte, Blindschleiche und Waldeidechse betroffen.

Störungen während der Bautätigkeiten und später durch die Freizeitnutzung in Wakenitznähe können die Lebensraumeignung der Uferzone für den Fischotter herabsetzen und zu Vergrämungen führen. Weiterhin können Beleuchtungen insbesondere im Umfeld des Wasserturmes und in der Nähe der Wakenitz zu Störungen der als lichtempfindlich geltenden Wasserfledermaus und Braunes Langohr führen. Für die anderen im Gebiet vorkommenden Tierarten haben Störungen aus den Bautätigkeiten und durch die folgenden Nutzungen (Lärm, Bewegung, ggf. Staubentwicklung) keine erheblichen Auswirkungen.

Mit diesen Auswirkungen werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgelöst.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1–3 BNatSchG sind für die geschützten Brutvögel und Fledermäuse sowie den Fischotter folgende Maßnahmen vorgesehen:

➤ Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

Eingriffe in Gehölzbestände sind nur zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind möglich, sofern fachgutachterlich nachgewiesen wird, dass in den Gehölzbeständen kein Fledermausbesatz oder Brutvogelbestand vorhanden ist und eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.

Der Abriss von Gebäuden ist zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen (Ausnahmemöglichkeit wie oben).

➤ Erhaltung und Aufwertung des nördlichen Uferstreifens als Fischotter-Lebensraum (CEF<sup>7</sup>-Maßnahme)

Zur Erhaltung des Ruheraums für den Fischotter und Vermeidung von Störungen für die Tiere wird die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ der natürlichen, standortbedingten Entwicklung überlassen. Zur Aufwertung werden in der Fläche zwei flache Senken vor dem Ufergehölz angelegt.

Zur Minimierung von Störwirkungen in den Fischotter-Ruheraum ist entlang der östlichen Grundstücksgrenzen der Villengrundstücke eine durchgängige, 1,4 m hohe Mauer zu errichten, die die privaten Hausgärten gegenüber dem angrenzenden Schutzraum blickdicht abschirmt. Ergänzend wird der Fischotter-Ruheraum überall dort, wo er an öffentliche Wegeflächen angrenzt, durch eine mindestens 1,2 m hohe, mit dornigen und immergrünen Gehölzen hinterpflanzte Einfriedung vor dem Betreten geschützt. Die Minimierungs- und Gestaltungsmaßnahmen innerhalb des 25-m-Streifens sind in einer detaillierten Planung festgelegt, die zwischen dem beauftragten Biologenbüro und der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt wurde. Diese Planung wird Teil des städtebaulichen Vertrages über Ausgleichsmaßnahmen, der zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger abgeschlossen wird.

Die Bauausführung erfolgt unter Schonung des Baumbestandes mit baubiologischer Begleitung, die Maßnahmen werden vor Beginn der Baudurchführung im Geltungsbereich fertiggestellt. Pflegemaßnahmen erfolgen nur sporadisch bei Bedarf und ggf. angepasst auf die unterschiedlichen Strukturen in der Fläche. Da über die Zulässigkeit des Uferwanderwegs in diesem Bereich letztendlich im nachfolgenden naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren entschieden wird, werden ggf. bei Bedarf weitere Maßnahmen festgelegt, die für die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung erforderlich sind.

➤ Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für den Verlust von fünf Balzrevieren der Zwergfledermaus werden je drei artspezifische Spaltenquartiere an fünf Standorten mit geeignetem Baumbestand angebracht. Ein Standort liegt im oben genannten Otter-Ruheraum, die vier anderen Standorte befinden sich im Umfeld des Geltungsbereichs. Die Standorte sind im Fachgutachten Fauna wiedergegeben.

---

<sup>7</sup> CEF = **C**ontinuous **E**cological **F**unctionality: vorgezogen durchzuführende Maßnahmen zur durchgängigen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion

Als Ausgleich für den möglichen Verlust potenzieller Sommerquartiere (Wochenstuben) weiterer Fledermausarten werden fünf als Fortpflanzungsquartiere geeignete Kästen im Geltungsbereich oder seiner direkten Umgebung aufgehängt (nicht direkt an der Wakenitz). Der tatsächliche Umfang bemisst sich an dem konkreten Nachweis der Sommerquartiereignung in den betroffenen Bäumen.

Als Ausgleich für den Verlust von drei potenziellen Winterquartieren des Großen Abendseglers sind geeignete Winterquartierkästen im Verhältnis 1 : 5 im Baumbestand des Geltungsbereichs und seinem Umfeld vorzusehen. Der Umfang kann sich reduzieren, wenn vor den Fällarbeiten nachgewiesen wird, dass weniger Bäume mit tatsächlicher Winterquartiereignung betroffen sind

Als CEF-Maßnahmen, die der Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion dienen, werden die Ersatzquartiere vor Beginn der Fällarbeiten bzw. spätestens bis zum darauffolgenden 1. April durchgeführt.

- Verwendung von Leuchtmitteln im Geltungsbereich mit geringst möglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse

Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse im Geltungsbereich und seinem Umfeld werden im gesamten Plangebiet Leuchtmittel eingesetzt, die eine minimale Lockwirkung auf Insekten und geringst mögliche Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse haben. Derzeit erfüllen diese Anforderungen z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

#### Maßnahmen zum Ausgleich

- Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel, Amphibien und Reptilien

Für die betroffenen Brutvögel der Siedlungen werden Nisthilfen für Mauersegler (5 Kästen), Höhlenbrüter (5 Kästen) und Nischenbrüter (5 Kästen) im Geltungsbereich aufgehängt. Die Umsetzung erfolgt im Zuge der Errichtung der Gebäude.

Der Ausgleich für den durch erheblichen Nahrungsraumverlust betroffenen Grünspecht und die o.g. Amphibien- und Reptilienarten erfolgt durch die Neuanlage von 27.565 m<sup>2</sup> Extensivgrünland einschließlich fünf Totholz- bzw. Lesesteinhaufen auf der o.g. Ökokontofläche „Groß Steinrade“ multifunktional mit dem Ausgleich für Biotopverlust.

Der Ausgleich für die durch Gehölzverlust betroffenen Gehölzbrüter erfolgt durch die Neuanlage von Feldgehölzen auf insgesamt 9.484 m<sup>2</sup> ebenfalls auf dem Ökokonto „Groß Steinrade“.

Für die artenschutzrechtlichen Ausgleichserfordernisse für die Brutvögel ist keine vorgezogene Maßnahmendurchführung erforderlich, da ein gewisser zeitlicher Verzug („time-lag“) hinnehmbar ist. Daher werden die Maßnahmen multifunktional mit den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen aus der Eingriffs-/Ausgleichsermittlung umgesetzt (siehe 6.3.3).

### **6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft**

#### Ausgangssituation

Das Landschafts- und Ortsbild wird durch den Kontrast zwischen dem grün geprägten Gelände der Wasserkunst zu den nördlich, westlich und südlich gelegenen, teilweise dicht bebauten Wohngebieten und den östlich und westlich verlaufenden Hauptverkehrsstraßen

geprägt. Der Geltungsbereich mit seinem vor allem im östlichen Bereich hohen Anteil an Freiflächen, dem prägenden Baumbestand und mit dem weithin sichtbaren markanten Wasserturm liegt wie eine grüne Insel zwischen den umgebenden Siedlungsflächen und schließt im Osten direkt an den naturnah geprägten Wasserlauf der Wakenitz an. Dabei ist der westliche Teilbereich bereits mit großen Betriebsgebäuden bebaut, die zur Ratzeburger Allee durch den straßenbegleitenden Gehölzgürtel optisch abgeschirmt werden. Der östliche Teilbereich mit seinen naturnah geprägten Grünflächen ist aufgrund der fehlenden öffentlichen Zugänglichkeit und der Lage unterhalb des umgebenden Straßenniveaus und der Topographie von außen nur an einzelnen Stellen und von der Wakenitzbrücke in größerem Umfang erfassbar. Die stark befahrene Wakenitzbrücke südlich des Geltungsbereichs wirkt wiederum negativ in das Landschafts- und Ortsbild ein.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Mit der geplanten Wohnbebauung wird der landschaftlich und teilweise naturnah geprägte Charakter des Geltungsbereichs stark zurückgehen. Abgesehen von den Grünflächen und Baumbeständen um den Wasserturm und an der Straße Bei der Wasserkunst sowie im ufernahen Bereich an der Wakenitz gehen die Baum- und Gehölzbestände und Wiesenflächen im Geltungsbereich weitgehend verloren. An die Stelle tritt eine bis zu viergeschossige Bebauung unterschiedlicher Dichte und Durchgrünung, die sich in die städtische Lage des Geltungsbereichs einfügt.

In Wakenitznähe tritt die Bebauung bis auf 50 m an das Ufer heran, der naturnahe Uferstreifen bleibt auf mindestens 25 m Breite erhalten. Dennoch wird die zwei- bis viergeschossige Bebauung insbesondere in der laubfreien Winter- und Frühjahrszeit optisch in den angrenzenden, eher landschaftlich geprägten Raum der Wakenitz wirken.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Die Neubebauung mit ihren halböffentlichen und privaten Freiflächen wird durch die Gestaltung der Freiflächen und die Ersatzpflanzungen für den Baumverlust eingegrünt. Die Gehölzstrukturen um den Wasserturm bleiben als Bestandteil einer öffentlichen Parkanlage erhalten. Mögliche optisch negative Auswirkungen in den Wakenitzraum werden durch den Erhalt eines 50 m breiten unbebauten Grünstreifens an der Wakenitz mit Baumbestand und durchgängigem uferbegleitenden Gehölze vor allem in der belaubten Jahreszeit gemindert.

#### Maßnahmen zum Ausgleich

Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich für die Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen in Abwägung mit der Ausnutzung des innerstädtisch und attraktiv gelegenen Geländes für die Wohnbebauung nicht in Betracht. Die für Boden und Pflanzen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ökokontofläche in Groß Steinrade (siehe 6.3.3 und 6.5) können jedoch multifunktional als Ersatz herangezogen werden, da diese Maßnahmen in dem betreffenden Raum zu einer landschaftlichen Aufwertung führen.

### **6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

#### **a) Lärmbelastung**

##### Ausgangssituation

Aufgrund der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße/ St.-Jürgen-Ring weist das Plangebiet heute eine hohe Lärmbelastung auf.

Gemäß den bisher vorliegenden schalltechnischen Berechnungen werden dabei insbesondere an der Ratzeburger Allee mit Tagwerten von teilweise über 70 dB(A) und Nachtwerten von über 60 dB(A) die gemäß DIN 18.005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) deutlich überschritten. Im Plangebiet sind hiervon betroffen zum einen die bereits bebauten Grundstücke Ratzeburger Allee 11, 13, 13a und 13b wie auch die künftig straßenseitig vorgesehene Baufelder (WA1 und WA7) mit ihren straßenzugewandten Gebäudeseiten.

Darüber hinaus wirkt sich der südöstlich des Plangebietes in Hochlage geführte Straßenzug Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring wesentlich auf die Lärmbelastung im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes aus. Dabei werden an der südöstlichen Grenze des geplanten Wohngebietes mit Tagwerten über 60 dB(A) und mit Nachtwerten von über 50 dB(A) ebenfalls die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete um mehr als 5 dB(A) und damit deutlich überschritten.

Das Zusammenwirken beider Lärmquellen führt dazu, dass bei freier Schallausbreitung lediglich am nordwestlichen Rand des künftigen Baugebietes auf dem nördlichsten der für eine Villenbebauung vorgesehenen Baufelder zumindest tags der WA-Orientierungswert von 55 dB(A) eingehalten wird.

Zur Bewältigung der Lärmproblematik für das geplante Wohngebiet sieht der Bebauungsplan daher eine Reihe von Festsetzungen und sonstige Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz vor.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

##### *Zusätzliche Lärmbelastungen für vorhandene Wohnnutzungen*

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich kommt es für die benachbarten Anwohner während der Bauzeit zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Die Bauzeit wird voraussichtlich einen Zeitraum von Frühjahr 2016 bis Ende 2017 (ggf. auch darüber hinaus) umfassen.

Im Hinblick auf die zusätzlichen Schallimmissionen durch den vom geplanten Wohngebiet erzeugten Zusatzverkehr wurde festgestellt, dass an fast allen untersuchten Immissionsorten im Umfeld des Geltungsbereichs (Ratzeburger Allee, Hohelandstraße, Straße Bei der Wasserkunst) die Zunahmen der Verkehrslärm-Immissionen unterhalb der allgemein angenommenen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) bleiben. Lediglich am Eckgebäude Ratzeburger Allee / Edvard-Munch-Straße wurde eine Zunahme um maximal 2,2 dB(A) tags und 2,1 dB(A) nachts ermittelt. Die Zunahme bleibt jedoch noch unter der Erheblichkeitsschwelle, sodass Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden. Dies hängt zum einen mit der bestehenden Belastung auf der Ratzeburger Allee zusammen, zum anderen werden durch das gewählte Erschließungskonzept für das geplante Wohngebiet (kurze Fahrstrecken von den Hauptanbindungspunkten zu den Tiefgaragenzufahrten, Unterbindung einer Durchfahrtsmöglichkeit zwischen Ratzeburger Allee und Straße Bei der Wasserkunst) Zusatzverkehre auf den Erschließungsstraßen der nördlich gelegenen Wohnquartiere von vornherein so gering wie möglich gehalten.

Auch wenn das Lärmgutachten für die umliegenden Straßen ausschließlich Lärmpegelerhöhungen unterhalb der sogenannten Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) und in großen Teilen sogar unterhalb der allgemein angenommenen Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) ermittelt, werden auch diese Lärmpegelerhöhungen in die Abwägung eingestellt, da unabhängig vom durchschnittlichen Hörempfinden die den Lärmpegelzunahmen zugrunde

liegenden Verkehrszunahmen im Bereich von bis zu 11 % (z.B. in Teilabschnitten der Hohelandstraße sowie im östlichen Abschnitt der Straße Bei der Wasserkunst) subjektiv ggf. wahrgenommen werden. Dabei sind die Auswirkungen auf die betroffenen Grundstücke aufgrund der Geringfügigkeit der Veränderungen jedoch nicht so hoch zu gewichten, dass sie eine deutliche Reduzierung des Bauumfangs und damit eine Reduzierung des vorhabeninduzierten Verkehrs rechtfertigen würden. Hier ist das öffentliche Interesse an der Schaffung von Wohnraum (siehe 3.3) in der Abwägung deutlich höher zu gewichten als die nur geringfügig berührten privaten Belange der Anwohner des angrenzenden Wohngebietes. Darüber hinaus sind im Rahmen der Abwägung auch die Schutzinteressen für die künftigen Bewohner des neuen Wohngebietes zu berücksichtigen, weshalb z.B. eine zusätzliche Erschließungsstraße zwischen den Planstraßen A und C anstelle der Anbindung der Planstraße C an die vorhandene Wasserwerkserschließung und damit an die Straße Bei der Wasserkunst verworfen wurde (siehe oben unter 5.3.1).

Auf der anderen Seite wird sich die Umsetzung des Bebauungsplanes in Teilbereichen auch positiv auf die Lärmbelastung der Bestandsgrundstücke auswirken. So wird vor allem die geplante Errichtung der neuen viergeschossigen Gebäuderiegel an der Ratzeburger Allee (Teilgebiete WA1 und WA7) zu einer Lärminderung für die vorhandenen Wohngrundstücke an der Hohelandstraße und der Straße Bei der Wasserkunst führen, sodass hier auf den rückwärtigen Gartenflächen (anders als im Bestand und trotz neuer Tiefgaragenzufahrt) in Zukunft die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete teilweise unterschritten werden können. Da diese Verbesserungen vor allem die die Wohnqualität maßgeblich bestimmenden Außenwohnbereiche (Terrassen) betreffen, erscheinen die geringfügigen Verschlechterungen auf den straßenzugewandten Vorgartenseiten umso eher zumutbar.

Mögliche Schallreflexionen vom geplanten Gebäuderiegel im Teilgebiet WA1 sind im Verhältnis zur bestehenden Lärmbelastung so gering, dass sie für die gegenüberliegende Nutzung an der Ratzeburger Allee im nicht wahrnehmbaren Bereich liegen. Auch die Verkehrsbewegungen innerhalb des Neubaugebietes, z.B. bei den Tiefgaragenzufahrten an der Planstraße B und der Ratzeburger Allee führen nicht zu relevanten zusätzlichen Lärmbelastungen für benachbarte Bestandsgebäude.

Durch die (in Richtung Südenosten) lärmabsorbierende Ausgestaltung der Lärmschutzwand, die auf der Nordwestseite der Wakenitzbrücke / Wallbrechstraße errichtet werden wird, werden Schallreflexionen minimiert, sodass die für die Anwohner des südlich angrenzenden Wohngebietes (südl. Ratzeburger Allee, nördl. Gärtnergasse und Gartengang) ermittelten Lärmpegelerhöhungen im nichtwahrnehmbaren Bereich liegen (max. 0,7 dB(A)).

#### *Lärmbelastungen für die künftigen Bewohner*

Wie die bisher vorliegenden Lärmberechnungen zeigen, können die gemäß DIN 18.005 für allgemeine Wohngebiete anzustrebenden Orientierungswerte von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) aufgrund der Lärmbelastungen, die durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen in das Plangebiet eingetragen werden, auch bei Durchführung von Maßnahmen zur Lärmabschirmung (siehe unten) nicht in allen Teilgebieten eingehalten werden.

Am stärksten von Verkehrslärm betroffen sein werden dabei die Bewohner der unmittelbar an der Ratzeburger Allee vorgesehenen Gebäude. Auf den straßenzugewandten Gebäude-seiten wird dabei der für die Gesundheit kritische Schwellenwert von 70 dB(A) bei den Neubauten (WA1 und WA7) wie bei den Bestandsgebäuden (WA4 und WA6) überschritten. Die hohen Lärmbelastungen müssen und können hier insbesondere auch deshalb in Kauf genommen werden, weil auf den Gebäuderückseiten regelmäßig um mehr als 15 dB(A)

niedrigere Lärmpegel erreicht werden, sodass hier in großen Teilen die WA-Orientierungswerte von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts eingehalten werden können.

Durch die (als Voraussetzung für Wohnnutzungen auf den angrenzenden Baufelder) verbindlich mindestens dreigeschossig festgesetzte Straßenrandbebauung entlang der Ratzeburger Allee werden auch die Lärmbelastungen für die in zweiter und dritter Reihe zur Ratzeburger Allee vorgesehene Wohnbebauung auf verträgliche Werte reduziert. So belaufen sich die Überschreitungen des WA-Orientierungswertes bei den Gebäuden in den Teilgebieten WA2, WA5 und WA8, die nicht vollständig durch die Randbebauung abgeschirmt werden, in den maßgeblichen Geschossen auf maximal 3 dB(A). Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten der betreffenden Gebäude im WA5 und WA8 können aber auch hier die WA-Orientierungswerte von tags 55 dB(A) eingehalten werden. Einzige Ausnahme bildet hier das südlichste Gebäude der an der Planstraße B vorgesehenen Reihenhausbebauung (im WA2). Hier können die Überschreitungen der MI-Orientierungswerte von tags 60 dB(A) im zweiten Obergeschoss aber deshalb in Kauf genommen werden, da es sich hier um eine Einfamilienhausbebauung handelt (bei denen die Bewohner als im Geschosswohnungsbau nicht allein auf die Benutzung der Räume des jeweiligen Geschosses angewiesen sind) und der Lärmpegel für die dem Erdgeschoss gartenseitig vorgelagerten Außenwohnbereiche ebenfalls um maximal 3 dB(A) über dem WA-Orientierungswert liegt.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Da die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmbelastungen nahezu ausschließlich durch die Verkehre auf der Ratzeburger Allee und auf dem Straßenzug Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring (Wakenitzbrücke) und damit durch Durchgangsverkehre verursacht werden, bestehen aus der Bebauungsplanung für das Plangebiet Wasserkunst heraus keine Möglichkeiten zur Verkehrsreduzierung auf diesen Straßen. Da zudem innerhalb des Hauptverkehrsstraßennetzes weder geeignete Alternativrassen zur Abwicklung der Durchgangsverkehre zur Verfügung stehen, noch eine Verkehrsverlagerung und damit eine Verschiebung der Lärmproblematik in andere Stadtgebiete zwecks Minderung der Belastung für das Wohngebiet an der Wasserkunst vertretbar ist, muss im Rahmen der Bebauungsplanung für das neue Wohngebiet mit den vorhandenen Verkehrsmengen auf den umliegenden Hauptverkehrsstraße umgegangen werden.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden entlang der Ratzeburger Allee kommen insbesondere aufgrund der begrenzten Flächenverfügbarkeit, insbesondere aber aufgrund der damit verbundenen erheblichen Beeinträchtigungen des Straßen- und Ortsbildes nicht in Betracht. Wie oben dargelegt kann zudem durch eine weitestgehend geschlossene Straßenrandbebauung entlang der Ratzeburger Allee eine vergleichbare bzw. größere Lärmschutzwirkung für die dahinterliegenden Wohngebäude erreicht werden, für die der Bebauungsplan erstmalig Planungsrecht schafft.

Anders stellt sich die Situation an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke dar. Aufgrund der Hochlage der Straße lässt sich hier kein hinreichender Schallschutz durch eine gegenüber der Lärmquelle geschlossene Bebauung erreichen, da die Schallwellen über die tiefer liegende Bebauung hinweg ungemindert die dahinterliegenden Baukörper erreichen können. Möglichkeiten zur Minderung der Lärmbelastung für das neue Wohngebiet bestehen hier jedoch durch die Errichtung von Lärmschutzwänden auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke, also durch aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Lärmquelle. Da das Brückenbauwerk ohnehin in 2016/17 saniert wird, bietet sich hier zudem die Möglichkeit, die Errichtung von Lärmschutzwänden vergleichsweise kostengünstig in die Baumaßnahmen zu integrieren. Der Bereich Stadtplanung und Bauordnung hat daher die mögliche Errichtung

von Lärmschutzmaßnahmen zur Lärminderung für das geplante Wohngebiet an der Wasserkunst in Varianten untersuchen lassen, die nachfolgend kurz hinsichtlich ihrer Lärmschutzwirkung und ihrer sonstigen Vor- und Nachteile bewertet werden. Für eine genaue Betrachtung der Lärmschutzwirkung der untersuchten Varianten bzw. der jeweils an den geplanten Wohngebäuden auftretenden Lärmbelastungen wird auf die zeichnerischen Darstellungen im Lärmgutachten (Raster- und Gebäudelärmkarten) und die zugehörigen textlichen Auswertungen verwiesen.

Allen untersuchten Varianten gemeinsam ist, dass die Lärmschutzwände aus statischen und aus stadtgestalterischen Gründen nicht an den Außenkanten der Wakenitzbrücke, sondern zwischen der nördlichen Fahrbahn und dem angrenzenden gemeinsamen Geh- und Radweg errichtet werden sollen.

Zunächst wurde von Gutachterseite ermittelt, wie eine Lärmschutzwand bemessen sein müsste, damit die WA-Orientierungswerte der DIN 18.005 von tags 55 dB(A) im gesamten Plangebiet eingehalten werden können. Im Ergebnis der Berechnungen wäre hierfür eine mindestens 3,0 m hohe und 660 m lange Lärmschutzwand erforderlich. Da diese Lärmschutzvariante (Variante 1) aufgrund der Barrierewirkung städtebaulich-stadtgestalterisch unverträglich erscheint und zudem statisch auf der Brücke kaum bzw. nur mit unverhältnismäßigen Kosten umsetzbar ist, kommt sie nicht in Betracht.

Nachfolgend wurden zwei Varianten mit jeweils 2,0 m hohen Lärmschutzwänden untersucht, wobei in der Variante 2 eine Lärmschutzwand auch entlang der nordöstlichen Rampe bis zur Ausfahrt zur Ratzeburger Allee vorgesehen ist. Beim Vergleich mit der kürzeren Variante 3, bei der sich die Lärmschutzwände auf der Wakenitzbrücke und auf der Überbrückung der Ratzeburger Allee nur im Bereich Ausfädelungsspur in einem kurzen Abschnitt überschneiden, zeigte sich, dass die Lärminderungswirkung der längeren Lärmschutzwand (Variante 2) für die nächstgelegene Wohnbebauung im Plangebiet nur geringfügig ( $< 0,5$  dB(A)) größer ist als bei der kürzeren Lärmschutzwand ohne Lärmschutzwand auf der Rampe (Variante 3). Die Lärminderung lag in beiden Varianten bei bis zu 3 dB(A) für die nächstgelegenen Gebäude im Plangebiet. In den unteren Geschossen der Gebäude im WA8 können die WA-Orientierungswerte in großen Teilen eingehalten werden. Geringfügige Überschreitungen ergeben sich lediglich in den südlichen Gebäuden und hier insbesondere in den oberen Geschossen.

Aufgrund der stadtgestalterischen Problematik einer als räumliche Barriere wirkenden 2,0 m hohen Lärmschutzwand wurde aufbauend auf der Variante 3 (ohne LSW auf der Rampe) eine Variante 4 mit einer niedrigeren Lärmschutzwand von 1,4 m untersucht, die für Fußgänger und Radfahrer auf der nördlichen Brückenseite weiterhin Blickbeziehungen zur Südseite ermöglicht und den Autoverkehr räumlich nicht vollständig ausgrenzt. Bei dieser Lösung werden an den nächstgelegenen Wohngebäuden im WA 8 und WA10 nur geringfügig höhere Lärmpegel erreicht als in Variante 3. Da die WA-Orientierungswerte in dieser Variante ebenfalls in großen Teilen des Plangebietes eingehalten bzw. die Überschreitungen in den südlichen Gebäuden auf maximal 3 dB(A) beschränkt werden können, wurde dieser Variante letztendlich in der Abwägungsentscheidung zwischen den Varianten Vorrang eingeräumt.

In einer weiterhin untersuchten Mischvariante 5 mit einer 1,4 m hohen Lärmschutzwand auf der Wakenitzbrücke (wie Var. 4) und einer 2,0 m hohen Lärmschutzwand auf der Überbrückung der Ratzeburger Allee (wie Var. 3) haben sich keine signifikanten Verbesserungen gegenüber der Variante 4 ergeben, sodass diese Variante 5 gegenüber Variante 4 zurückgestellt wurde.

Abschließend wurde noch auf Anregung der Abt. Brückenbau des Bereichs Stadtgrün und Verkehr eine Lärmschutzvariante (Variante 6) untersucht, die ergänzend zur 1,4 m hohen Lärmschutzwand am nördlichen Fahrbahnrand (wie Var. 4) eine zweite ebenfalls 1,4 m hohe Lärmschutzwand als Fahrbahnteiler zwischen den beiden Richtungsfahrbahnen vorsieht. Zwar könnte hierdurch eine um 1-2 dB(A) höhere Lärmschutzwirkung als in Variante 4 erreicht werden, in Abwägung mit den zusätzlichen Kosten dieser Variante 6 (zusätzlich bis zu 250.000 Euro und damit in etwa doppelt so teuer wie Variante 4) wurde diese Variante jedoch auch unter Berücksichtigung der Belange des Vorhabenträgers, für den diese zusätzlichen Kosten nicht mehr tragfähig wären, zurückgestellt.

Im Ergebnis der Variantenprüfung und der Abwägungsentscheidung für eine der untersuchten Lärmschutzvarianten soll Variante 4 aus den vorangehend dargelegten Gründen umgesetzt werden. Die Errichtung einer 1,4 m hohen Lärmschutzwand auf der Wakenitzbrücke zwischen Fahrbahn und Fuß-/Radweg und am nördlichen Fahrbahnrand der Überbrückung der Ratzeburger Allee (zwischen Abfahrtsrampe und Ratzeburger Allee) stellt dabei eine Lösung dar, die

- die Überschreitungen der WA-Orientierungswerte unter Lärmschutzaspekten auf wenige Gebäude (und hier überwiegend auf die obersten Geschosse) und dabei auf maximal 3 dB(A) beschränkt,
- stadträumlich-stadtgestalterisch mit den geringsten Beeinträchtigungen verbunden ist und
- auch unter Kostengesichtspunkten für den Vorhabenträger, der die Kosten für die Errichtung der Lärmschutzwand tragen muss, noch zumutbar ist.

Alternativ zur Errichtung einer Lärmschutzwand auf der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke hätte die Bebauung des Plangebietes ggf. weiter von der Lärmquelle zurückgesetzt bzw. auf einzelne Baufelder (hier insbesondere WA10) verzichtet werden müssen, um die angestrebten maximalen Lärmpegel von 58 dB(A) nicht zu überschreiten, die hier in Abwägung mit dem Ziel der Entwicklung eines innenstadtnahen Wohngebietes für noch vertretbar erachtet werden. Ein solcher Verzicht auf eine Bebauung kommt jedoch auch in Abwägung mit den Belangen des Vorhabenträgers an der Umsetzung des Bebauungskonzeptes und den Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes nicht in Betracht.

Neben den vorgenannten Maßnahmen zum aktiven Schallschutz beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen zum passiven Schallschutz (Einhaltung von Schalldämmmaßen für Außenbauteile gemäß DIN 4109, schallgedämmte Lüfter für Kinder- und Schlafzimmer in höheren Schallpegelbereichen sowie durchgesteckte Grundrisse für die Gebäude an der Ratzeburger Allee) die innerhalb der Gebäude eine ausreichende Wohn- und Schlafruhe gewährleisten.

## **b) Belastung mit Luftschadstoffen**

- siehe Ausführungen unter 6.3.2 (Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft) -

## **c) Erholung**

### Ausgangssituation

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

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

### **6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter**

#### Ausgangssituation

##### *Kulturgüter*

Das Grundstück des Wakenitz-Wasserwerkes mit seinen Gebäuden und Anlagen ist in das Denkmalsbuch der Hansestadt Lübeck seit 1988 eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckte sich dabei ursprünglich auf die gesamte Anlage des Oberflächenwasserwerkes (Gebäude, Gebäudeeinrichtungen, sonstige Anlagen). Innerhalb des Plangebietes liegt nur ein Teil der denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen, darunter der Wasserturm, der auch als Einzeldenkmal in das Denkmalsbuch eingetragen ist, und die zu erhaltende Aktivkohlefilterhalle südlich des Wasserturms. Die übrigen im Plangebiet zu Beginn des Planungsverfahrens noch vorhandenen, unter Denkmalschutzaspekten aber nicht zwingend erhaltenswerten Gebäude des Wasserwerks sind inzwischen in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde beseitigt worden.

Mit der Lage an der Ratzeburger Allee ist eine Sichtachse auf die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ berührt. In den Sichtachsen darf der Blick auf die Lübecker Altstadt-silhouette nicht durch die Höhenentwicklung baulicher Anlagen beeinträchtigt werden.

##### *Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes*

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. In direkter Nähe zum Neubaugebiet befinden sich bewohnte oder gewerblich genutzte Gebäude, die ggf. im Wirkungsbereich der Bautätigkeiten liegen.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

##### *Kulturgüter:*

Der Wasserturm und die Aktivkohlehalle bleiben als Baudenkmale erhalten. Die anderen, zu Beginn des Planungsverfahrens noch als Teile der Gesamtanlage des Wasserwerks unter Denkmalschutz stehenden Anlagen (Schnellfilterhalle, Accelatorenhalle, Langsamfilter V und VI und Filter-Restanlage) sind inzwischen mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde beseitigt worden. Insofern wird davon ausgegangen, dass der Verlust dieser Bestandteile des Denkmalensembles und die Überbauung von Flächen des ehemaligen Wasserwerks keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das zu schützende Kulturdenkmal haben.

Negative Auswirkungen für die Blickmöglichkeiten auf die Lübecker Altstadt im Bereich der Sichtachse werden nicht erwartet.

### *Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes:*

Mögliche Wirkungen durch die geplanten Abbruch- und Bautätigkeiten, wie z.B. Erschütterungen oder Grundwasserabsenkungen, die sich direkt oder indirekt auf umliegende Bestandsgebäude auswirken können, sind derzeit nicht abschätzbar.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung optischer Auswirkungen durch die geplante Sicherheitsabzäunung um den denkmalgeschützten Wasserturm werden im B-Plan gestalterische Vorgaben und eine Höhenbeschränkung festgesetzt.

Im Hinblick auf von Anwohnern befürchtete Schäden an benachbarten Bestandsgebäuden durch die Bautätigkeiten wurde im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgeschlagen, ein Beweissicherungsverfahren an den Gebäuden durchzuführen. Diese Regelung liegt jedoch außerhalb von B-Plan-Festsetzungen.

### **6.3.8 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern**

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

So spiegelt das gesamte Wasserwerksgelände und seine Entwicklung während der langjährigen zu- und abnehmenden betrieblichen Tätigkeiten und der damit verbundenen Überprägung durch intensive Nutzung und spätere Nutzungsaufgabe die Wechselwirkungen zwischen menschlicher Nutzung und den Schutzgütern Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere anschaulich wieder.

Die wesentlichen Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch den weitgehenden Verlust der naturnahen Vegetationsstrukturen mit Lebensräume für Fledermäuse und Brutvögel, die sich nach der Aufgabe der Trinkwassergewinnung auf dem Gelände entwickeln konnten, zugunsten der Schaffung eines Wohngebietes mit Anlagen für die Naherholung des Menschen.

Da der gewählte Standort mit seinen Gebäuden und Filterbecken teilweise noch deutlich durch die vor 40 Jahren aufgegebenen Vornutzung als Wasserwerk geprägt ist und innerhalb eines bereits dicht bebauten Gebietes liegt, wird davon ausgegangen, dass sich durch die geplante Neubebauung keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

### **6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete**

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das ehemalige Wasserwerksgelände zunächst in seinem derzeitigen Zustand mit den noch in Nutzung befindlichen Gebäuden (Schaltanlage

St. Jürgen und Wasserturm als Trinkwasserspeicher) sowie den brachliegenden Hallen und Flächen bestehen.

Auf den unmittelbar an die Ratzeburger Allee und die Hohelandstraße angrenzenden Flächen (Teilgebiet WA 1) wäre nach bisherigem Planungsrecht auch ohne die Aufstellung eines Bebauungsplans eine straßenbegleitende Randbebauung in Ergänzung zu den bereits bebauten Grundstücken (Teilgebiete WA4 und WA6) im Rahmen des Einfügens nach § 34 BauGB möglich.

Für den übrigen westlichen Teilbereich mit den zu Beginn des Planungsverfahrens noch vorhandenen Hallen und Gebäuden müsste u.U. von einer gewerblichen Zwischennutzung ausgegangen werden, der jedoch im Rahmen des Bestandsschutzes enge Grenzen gesetzt wären. Eine vollständige Umnutzung für gewerbliche Zwecke wie auch eine Neubebauung würde jedoch stets die Aufstellung eines Bebauungsplanes voraussetzen.

Auch im östlichen Teilbereich wären Umnutzungen und bauliche Maßnahmen aufgrund der Lage im Außenbereich nach § 35 BauGB nicht möglich, sodass der Bereich weiterhin brach liegen würde. Von einer Öffnung der betreffenden Fläche für eine Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit kann jedoch auch bei einer Nichtentwicklung von Bauflächen nicht ausgegangen werden, da sich die Flächen nicht im öffentlichen Eigentum befinden.

## **6.5 Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

### **6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen**

#### ➤ Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Ausbau und Entsorgung der mäßig belasteten Böden in den Filterbecken und der Abbruchmaterialien erfolgen fachgerecht unter Beachtung der einzuhaltenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung.

Abgeschobener Oberboden während der Bauphase wird fachgerecht gesichert und möglichst einer sinnvollen Verwendung zugeführt.

Die baubedingte Inanspruchnahme von nicht für Überbauung vorgesehenen Flächen wird so gering wie möglich gehalten, in Anspruch genommene Flächen werden nach Abschluss der Baumaßnahme wieder gelockert und rekultiviert.

#### ➤ Vermeidung von Schadstoffemissionen während der Bauphase

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen, ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe zu vermeiden.

#### ➤ Rückhaltung, Verdunstung und Teilversickerung von unbelastetem oder gering verschmutztem Niederschlagswasser im Geltungsbereich

Anfallendes Niederschlagswasser auf befestigten Flächen wird soweit wie möglich vor Ort zurückgehalten, verdunstet (begrünte Dächer und Tiefgaragenflächen) und tlw. versickert (Entwässerungsmulden im östlichen Teilbereich). Gering verschmutztes Niederschlagswasser von den östlichen Teilgebieten WA5 und WA7 bis WA10 und der Planstraße C wird in die Wakenitz abgeleitet und bleibt dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten.

➤ Teilversiegelung auf Wegen

Neu anzulegende Wege im Gebiet werden mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen gebaut.

➤ Minderung von lokalklimatischen Auswirkungen

Durch Dachbegrünungen und die parkartige Gestaltung der Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden lokalklimatische Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

➤ Begrenzung der Auswirkungen auf den globalen Klimawandel

Durch die geplante energieeffiziente Bauweise nach dem Standard der EnEV 2016 und eine Optimierung des Endenergiebedarfs wird eine um mindestens 25% bessere Effizienz gegenüber der aktuellen EnEV 2014 erreicht.

➤ Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen

Wo es in den festgesetzten WA-Teilgebieten trotz geplanter Gebäude, Tiefgaragenanlage und Bodenaustausch möglich ist, bleiben Bäume und Gehölzbestände erhalten.

➤ Schutz verbleibender Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Verbleibende Gehölzstrukturen werden vor Baumaßnahmen in ihrer Nähe durch die erforderlichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 geschützt. Kronentraufbereiche werden nicht befahren, Bodenmassen und anderes Baumaterial wird dort nicht gelagert. Baumschäden durch temporäre Grundwasserabsenkungen werden durch Bewässerungsmaßnahmen an gefährdeten Bäumen während der gesamten Bauphase vermieden. Evtl. Gehölzschnitte und andere erforderliche Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

➤ Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

Eingriffe in Gehölzbestände und Gebäudeabbrüche erfolgen nur zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar.

➤ Erhaltung und Aufwertung des nördlichen Uferstreifens als Fischotter-Lebensraum (CEF<sup>8</sup>-Maßnahme)

Der Ruheraum für den Fischotter in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ wird durch eine Einfriedung mit Sichtschutzpflanzungen vor dem Betreten durch die Allgemeinheit gesichert. Potenzielle Störungen durch die unmittelbar angrenzenden Villengärten werden durch eine durchgängige, 1,4 m hohe Mauer erheblich gemindert. Weiterhin erfolgt eine Sicherung und Aufwertung des Lebensraums durch natürliche, standortbedingte Entwicklung und Erhöhung des Struktureichtums (Anlage von flachen Senken).

➤ Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme)

Für verlorengelungene Balzreviere der Zwergfledermaus sowie potentielle Sommer- und Winterquartiere anderer Fledermausarten werden vor dem Eingriff geeignete artspezifische Ersatzquartiere in ausreichender Anzahl im Geltungsbereich und seinem Umfeld angebracht.

---

<sup>8</sup> CEF = **C**ontinuous **E**cological **F**unctionality: vorgezogen durchzuführende Maßnahmen zur durchgängigen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion

- Verwendung von Leuchtmitteln im Geltungsbereich mit geringst möglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse

Störungen lichtempfindlicher Fledermäuse durch die Wohngebietsentwicklung im Geltungsbereich und seinem Umfeld werden durch den Einsatz insektenfreundlicher Leuchtmittel mit geringst möglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse vermieden.

- Minimierung von optischen Auswirkungen der Neubebauung in den Bereich der Wakenitz  
Auswirkungen auf das Landschaftsbild im Bereich der Wakenitz werden durch die Erhaltung eines 50 m breiten unbebauten Grünstreifens an der Wakenitz mit Baumbestand und durchgängigem uferbegleitenden Gehölze verringert.

- Minderung von Auswirkungen durch Schallimmissionen im neuen Wohngebiet

Schallimmissionen von den benachbarten Straßen mit hohem Verkehrsaufkommen (Ratzeburger Allee, Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke) werden durch eine straßenorientierte geschlossene Riegelbebauung und die Errichtung von Lärmschutzwänden an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke verringert. Grenzwertüberschreitungen durch Gewerbelärm vom Wasserwerk an schutzbedürftigen Räumen werden durch Einbau festverglaster Fenster an den betroffenen Gebäudefassaden oder ggf. auch durch Einhausung oder Verlagerung der Ringkolbenschieber als Lärmquelle vermieden.

- Minderung von optischen Beeinträchtigung des denkmalgeschützten Wasserturms

Für die geplante Sicherheitsabzäunung um den denkmalgeschützten Wasserturm werden gestalterische Vorgaben und eine Höhenbeschränkung festgesetzt.

### 6.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Die detaillierte Darstellung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen und der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung ist in der Anlage „Bebauungsplan 02.13.00 –St. Jürgen / Wasserkunst-, Naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung“ nachzuvollziehen.

- Ausgleichsmaßnahmen für Baum- und flächige Gehölzbestände und geschützte Brutvögel der Gehölze

Insgesamt sind 315 Bäume im Geltungsbereich betroffen, darunter auch 174 Bäume in flächigen Gehölzbeständen.

Der Ausgleichsbedarf für betroffene 141 Einzelbäume, Bäume in Reihen oder in kleinen Gruppen wird durch die Anpflanzung von 126 Bäumen innerhalb des Geltungsbereichs kompensiert. Da fast ausschließlich Bäume mit Stammumfängen (STU) von mindestens 18-20 cm gepflanzt werden sowie sechs große Solitäräume (3x STU 25-30 cm und 3x STU 40-45 cm) wird der nach Lübecker Baumschutzsatzung ermittelte Ausgleichsbedarf in Höhe von 257 Ersatzbäumen mit STU 12-14 cm in ausreichendem Maß erfüllt.

Der Ausgleichsbedarf für die betroffenen 174 Bäume in flächigen Gehölzbeständen und den kleinflächigen Verlust von Ufergehölz (insgesamt ca. 4.742 m<sup>2</sup>) wird auf der externen Ökotofläche „Groß Steinrade“ außerhalb des Plangeltungsbereichs durch die Anpflanzung von drei Feldgehölzen auf insgesamt 9.484 m<sup>2</sup> Fläche kompensiert. Dies führt multifunktional auch zum Ausgleich für die verlorengehenden Lebensräume geschützter Gehölzbrüter.

Die Fläche liegt in ca. 7 km Entfernung zum Geltungsbereich am westlichen Stadtrand von Lübeck. Das Ökoko besteht aus mehreren relativ schmalen Flurstücken, die bis zur Aner-

kennung als Acker bewirtschaftet wurden. Die Flächen sind in Privateigentum, die Vermittlung erfolgt über die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein. Auf den zur Kompensation herangezogenen Flurstücken 1 und 32 aus Flur 0 der Gemarkung Groß Steinrade wird Extensivgrünland durch Selbstbegrünung entwickelt, weiterhin sind Feldgehölze, Kleingewässer und Lesesteinhaufen sowie Knicks geplant. Die Entwicklung zu Extensivgrünland wurde bereits begonnen, die Gehölzanzpflanzungen sind im Herbst/Winter 2015/2016 vorgesehen.

- Ausgleichsmaßnahmen für Boden, Wasser, Lokalklima, sonstige flächige Biotopstrukturen, Brutvögel, Amphibien, Reptilien und Landschaftsbild

Innerhalb des Geltungsbereichs erfolgt ein Teilausgleich für die Neuversiegelung durch 575 m<sup>2</sup> Flächenentsiegelung und Gebäudeabbruch sowie durch 2.687 m<sup>2</sup> Dach- und Tiefgaragenbegrünung.

Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 2.688 m<sup>2</sup> für Neuversiegelung, 567 m<sup>2</sup> für Beeinträchtigungen des Schutzguts Wasser und 28.665 m<sup>2</sup> für den Verlust flächiger Biotopstrukturen (mesophiles Grünland, Magergrünland, verbuschende Ruderalfluren sowie artenarme Trockenrasen) wird durch die Entwicklung von Extensivgrünland mit fünf Totholz- bzw. Lesesteinhaufen auf der oben genannten externen Ökokontofläche „Groß Steinrade“ im Umfang von 31.920 m<sup>2</sup> erbracht. Durch diese Maßnahme können multifunktional auch die Lebensraumverluste für Grünspecht, Erdkröte, Blindschleiche und Waldeidechse sowie die Beeinträchtigungen des Lokalklimas und des Landschaftsbilds kompensiert werden.

## **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Im Zuge des vorgeschalteten konkurrierenden städtebaulichen Gutachterverfahrens für die Entwicklung des neuen Wohngebietes Anfang 2012 wurden Entwürfe von insgesamt acht eingeladenen Architekten geprüft. Zwei Arbeiten wurden mit einem ersten Preis prämiert und bilden die Grundlage für das städtebauliche Konzept, das mit dem Bebauungsplan umgesetzt wird, die von den anderen Teilnehmern vorgelegten Entwürfe mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten wurden verworfen und kommen somit nicht mehr in Betracht.

## **6.7 Zusätzliche Angaben**

### **6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen**

- siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 9.2 -

### **6.7.2 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Bei der Zusammenstellung der Unterlagen sind keine Schwierigkeiten aufgetreten.

Bei der Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebenden Vermeidung, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurde der Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ aus dem Jahre 2013 verwendet.

Die ansonsten in den herangezogenen Fachgutachten verwendeten technischen Verfahren sind in den jeweiligen Gutachtenberichten aufgeführt.

### 6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die sachgerechte Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist vom Vorhabenträger im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. unter Zuhilfenahme eines Fachgutachter nachzuweisen. Gleiches gilt für die außerhalb des Plangebietes auf Flächen eines externen Ökokontos durchzuführenden Maßnahmen, die den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Ausgleich zugeordnet sind.

Für den Fischotter-Ruheraum in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturbelassene Grünfläche“ sollte die Wirksamkeit der dort vorgesehenen Schutzabgrenzung wegen des hier besonders zu erwartenden „Erholungsdrucks“ regelmäßig (1 mal pro Jahr) überprüft werden. Darüber hinaus sollte in regelmäßigen Abständen (z.B. alle 3 Jahre) geprüft werden, ob die eingezäunte Fläche unverändert ihre Funktion als Fischotter-Ruheraum erfüllt.

Darüber hinaus sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Monitoringmaßnahmen vorgesehen. Die Modalitäten der vorgenannten Monitoringmaßnahmen werden in einem städtebaulichen Vertrag zur Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt geregelt werden.

### 6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst - werden aufgestellt, um auf den aufgegebenen Flächen des Wasserwerkes an der Ratzeburger Allee (Wasserkunst) ein Wohngebiet mit zugehörigen öffentlichen Grünflächen zu entwickeln. Die brachgefallenen Betriebsflächen sind zwar teilweise Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“, das Areal liegt aber innenstadtnah und gut erschlossen in direkter Nähe zu Wohnquartieren nordöstlich und südwestlich der Ratzeburger Allee und in bevorzugter Lage zur Wakenitz. Vor diesem Hintergrund hat die Hansestadt Lübeck in Abwägung zwischen dem Entwicklungspotenzial als innenstadtnahes Wohngebiet und den Belangen des Naturschutzes die Entscheidung getroffen, auf dem Gelände eine Wohnbebauung unterschiedlicher Dichte zu entwickeln und die dafür überplanten Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet auszugliedern. Die Wohnbebauung ist auf ca. 3,6 ha Fläche vorgesehen mit ca. 0,6 ha Neuanlage von Straßen oder Ertüchtigung vorhandener Fahrwege für die innere Erschließung. Auf ca. 1,3 ha werden öffentliche Grünflächen um den denkmalgeschützten Wasserturm und entlang des Wakenitzufers angelegt. Das Wohngebiet ist weitgehend verkehrsberuhigt geplant, sodass fast alle benötigten Stellplätze in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Am Wakenitzufer bleibt ein 50 m breiter Streifen unbebaut, auf dem mindestens 25 m breiten Uferstreifen werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Der Boden auf dem ehemaligen Betriebsgelände ist bereits auf insgesamt ca. 1,35 ha durch Betriebsanlagen oberirdisch versiegelt, auf weiteren ca. 1,0 ha Fläche befinden sich ehemalige Filterbecken, die durch eine unterirdische Betonsohle im Boden abgedichtet sind. Die Filterbecken sind mit mäßig belasteten Füllsanden und anderem Material aufgefüllt, die im Zuge der geplanten Bebauung vollständig ausgebaut und abfallrechtlich entsorgt werden. Unter dem Gelände befindet sich ein geringmächtiger Stauwasserleiter, dessen Grundwasserspiegel im Westen ca. 8,3 m unter dem Gelände liegt und nach Osten zur Wakenitz hin auf ca. 2,0 m unter Gelände abfällt. Das Grundwasser fließt zur Wakenitz.

Auswirkungen auf Boden und Grundwasser entstehen durch die Festsetzungen für die geplante Neubebauung mit Tiefgaragen, sonstigen Nebenanlagen und Erschließungsstraßen sowie für geplante Wege in den Grünflächen. Unter Berücksichtigung der bereits bestehen-

den Versiegelung im Gebiet ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung im Umfang von insgesamt ca. 1,9 ha. Grundwasserabsenkungen erfolgen nur temporär während der Bauphase. Das anfallende Niederschlagswasser im westlichen Teilbereich wird gedrosselt in den Regenwasserkanal der Ratzeburger Allee abgeleitet, während das Regenwasser im nordwestlichen Teilbereich versickert und im östlichen Teilbereich gedrosselt und teilweise vorgereinigt in die Wakenitz abgeleitet wird.

Durch die Nutzung von ehemaligen Gewerbeflächen für die Wohnbebauung, die fachgerechte Entsorgung der anfallenden Abbruchmaterialien und Füllböden in den Filterbecken werden Auswirkungen auf Boden und Grundwasser vermieden. Durch die Versickerung und gedrosselte Ableitung von Regenwasser in die Wakenitz sowie Rückhaltung und Verdunstung auf begrünten Gebäudedächern und Tiefgaragen werden Auswirkungen durch die Neuversiegelung auf Boden und Wasser gemindert.

Der erforderliche Ausgleich für die Neuversiegelung in Höhe von insgesamt ca. 0,65 ha wird zu ca. 50% innerhalb des Geltungsbereichs durch kleinteilige Flächenentsiegelungen und Dach- und Tiefgaragenbegrünungen erbracht. Die anderen 50% erfolgen durch 0,32 ha Entwicklung von Extensivgrünland auf der von der unteren Naturschutzbehörde Lübeck anerkannten Ökokontofläche „Groß Steinrade“, ca. 7 km westlich des Geltungsbereichs am Stadtrand von Lübeck.

Für das Lokalklima hat der östliche Teil des Geltungsbereichs mit seinen Gehölzbeständen und Wiesen eine örtliche klimatische Ausgleichsfunktion, jedoch nur mäßige Bedeutung als Luftleitbahn. Im Zusammenhang mit der östlich angrenzenden Wakenitz mit großer klimatischer Ausgleichsfunktion ist die bioklimatische Bedeutung des Geltungsbereichs für das angrenzende Stadtgebiet hoch. Die Luftgüte in diesem Gebiet des Stadtteils St. Jürgen wird mit mittlerer Qualität eingestuft, wobei die an den Geltungsbereich angrenzenden Straßenzüge Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring als lufthygienisch belastete Areale eingestuft worden sind. Die baumbestandenen Grünflächen im Geltungsbereich haben für diese Areale daher eine lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Durch den Teilverlust der vorhandenen Gehölzbestände und Wiesen im Geltungsbereich und die geplante Bebauung geht die kleinräumige bioklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktion des Geltungsbereichs für die angrenzenden teilweise belasteten Siedlungsflächen zum Teil verloren. Negative Auswirkungen auf die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz für die umgebenden Siedlungsflächen sind durch die geplante Bebauung allerdings kaum zu erwarten. Negative Auswirkungen auf die Luftgüte im Geltungsbereich sind ebenfalls kaum zu erwarten, da der zusätzlich zu erwartende Verkehr durch das neue Wohngebiet und die damit verbundenen Abgasemissionen im Verhältnis zur bestehenden Belastung gering ausfallen.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere hat der Geltungsbereich trotz der innenstadtnahen Lage und der noch vorhandenen Betriebsanlagen einen relativ hohen Wert. So ist das Gelände vor allem durch strukturreiche und vielfältige Gehölzbestände und Einzelbäume sowie durch Wiesen und Brachen geprägt. Diese Vegetationsausstattung bietet aufgrund der Ungestörtheit des Geländes Lebensraum für eine ausgesprochen arten- und individuenreiche Tierwelt. So wurden acht Fledermausarten nachgewiesen, von denen vor allem Zwergfledermäuse diverse Quartiere im Gelände haben. Bei den Brutvögeln sind die wertgebenden Arten u.a. Brutvorkommen von Kolkrabe und Sperber sowie der Grünspecht. Weiterhin wurde der Fischotter in Ufernähe der Wakenitz nachgewiesen, der dort einen weitgehend ungestörten Ruheraum findet. Alle genannten Arten und Artengruppen sind europäisch geschützt.

Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt entstehen vor allem durch den Verlust eines Großteils des Gehölzbestandes, der aufgrund von Grundsatzentscheidungen bei der Planung und Sachzwänge für die Bauausführung (Riegelbebauung an der Ratzeburger Allee mit lärmabschirmender Wirkung, Tiefgaragenbau für ein fast verkehrsfreies Gebiet, erforderlicher Bodenaustausch und Geländeanpassung im Bereich der Filterbecken) nicht vermeidbar ist. Weiterhin ist die relativ strukturreiche Wiese südlich des Wasserturms vollständig betroffen. Insgesamt gehen ca. 2,0 ha höherwertige Biotopflächen verloren, darunter 315 Bäume. Die Biotopverluste und Gebäudeabbrüche bedeuten auch Lebensraumverluste für Fledermäuse (fünf Balzreviere der Zwergfledermäuse sowie Einzelquartiere anderer Arten) und Brutvögel (Nahrungsraum des Grünspechtes, Brutlebensraum von Gebäude- und Gehölzbrütern). Weiterhin können durch die Nutzung des geplanten Uferweges im nördlichen Teil des Ufergrünzugs erhebliche Störungen des Fischotters im Uferbereich auftreten.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Biotopstrukturen und Tierlebensräume werden Baum- und Gehölzbestände im Randbereich der geplanten Bebauung und innerhalb der vorgesehenen Grünflächen zur Erhaltung festgesetzt. Der Zeitraum für die Fäll- und Abbrucharbeiten wird auf den Winter beschränkt, um Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen oder brütenden Vögeln zu vermeiden. Der Ruheraum des Fischotters an der Wakenitz wird aufgrund seiner besonderen Bedeutung durch eine Einfriedung vor Störungen durch Naherholungssuchende und insbesondere Hunde geschützt und mit Anlage von zwei Bodensenken aufgewertet. Die Zulässigkeit des geplanten Uferwanderwegs an diesem Bereich wird abschließend im Rahmen des naturschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens geklärt werden, das aufgrund der Lage des Weges im Landschaftsschutzgebiet erforderlich ist. Zur Vermeidung von Auswirkungen durch Quartiersverluste von geschützten Fledermäusen werden zeitlich vor den Fäll- und Abbruchmaßnahmen geeignete Ersatzquartiere im Geltungsbereich und seinem näheren Umfeld aufgehängt (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Als Ausgleich für die Baumverluste werden innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 126 Bäume angepflanzt, weiterhin werden hier oder im direkten Umfeld Nistkästen für Gebäude-, Nischen- oder Höhlenbrüter aufgehängt. Der restliche Ausgleichsbedarf wird auf der o.g. Ökokontofläche „Groß Steinrade“ erbracht durch die Anpflanzung von Feldgehölzen auf ca. 0,9 ha Fläche und die Entwicklung von Extensivgrünland auf ca. 2,9 ha Fläche. Diese Maßnahmen dienen multifunktional auch dem Ausgleich für den Nahrungsraumverlust des Grünspechtes.

Das Landschafts- und Ortsbild ist gekennzeichnet durch das grün geprägte ehemalige Betriebsgelände mit seinem Baumbestand und dem weithin sichtbaren Wasserturm, das zwischen den nördlich, westlich und südlich gelegenen Siedlungsflächen und Hauptverkehrsstraßen liegt und dem naturnah geprägten Landschaftsraum der Wakenitz im Osten. Dort wirkt die stark befahrene Wakenitzbrücke wiederum negativ in das Landschafts- und Ortsbild ein.

Mit der geplanten Wohnbebauung und dem Verlust von landschaftlich prägenden Vegetationsstrukturen wird dieser Charakter im Geltungsbereich stark zurückgehen. An die Stelle tritt eine bis zu viergeschossige Bebauung unterschiedlicher Dichte und Durchgrünung, die sich in die städtische Lage des Geltungsbereichs einfügt, aber in Wakenitznähe bis auf 50 m an das Ufer herantritt. Dort wird sie trotz Erhaltung des uferbegleitenden Gehölzstreifens insbesondere in der laubfreien Winter- und Frühjahrszeit optisch in den eher landschaftlich geprägten Raum der Wakenitz wirken.

Die Gehölzstrukturen um den Wasserturm bleiben als Bestandteil einer öffentlichen Parkanlage erhalten. Mögliche optisch negative Auswirkungen in den Wakenitzraum werden

durch die Erhaltung des 50 m breiten unbebauten Grünstreifens an der Wakenitz mit Baumbestand und durchgängigem uferbegleitenden Gehölze vor allem in der belaubten Jahreszeit gemindert. Die Neubebauung mit ihren halböffentlichen und privaten Freiflächen wird durch die Gestaltung der Freiflächen und die Ersatzpflanzungen für den Baumverlust eingegrünt.

Kompensationsmaßnahmen im Geltungsbereich für die Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommen in Abwägung mit der Ausnutzung des innerstädtisch und attraktiv gelegenen Geländes für die Wohnbebauung nicht in Betracht. Die für Boden und Pflanzen vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen auf der externen Ökokontofläche „Groß Steinrade“ können jedoch multifunktional als Ersatz herangezogen werden, da diese Maßnahmen in dem betreffenden Raum zu einer landschaftlichen Aufwertung führen.

Für das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit besteht im Geltungsbereich und seinem Umfeld bereits heute eine hohe Lärmbelastung aufgrund der im Südwesten und im Südosten angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Ratzeburger Allee und Wallbrechtstraße / St.-Jürgen-Ring, die an der Ratzeburger Allee sowie im südöstlichen Plangebiet tags und nachts zu deutlichen Überschreitungen der gemäß der DIN 18.005 (Beiblatt 1) für allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte von 55/45 dB(A) führt. Darüber hinaus bestehen am Nordostrand des geplanten Wohngebiets nächtliche Schallimmissionen vom Betrieb des benachbarten Wasserwerkes mit Überschreitungen des gemäß TA Lärm anzusetzenden Immissionsrichtwertes für Gewerbelärm von 40 dB(A).

Durch das Vorhaben kommt es für die benachbarten Anwohner während der Bauphase im Geltungsbereich zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Der durch die neuen Bewohner erzeugte Zusatzverkehr auf den umliegenden Straßen führt zu keinen erheblichen Erhöhungen der bestehenden Lärmbelastung an vorhandenen Wohngebäuden im und um den Geltungsbereich. Insgesamt werden durch das geplante Bauvorhaben selbst keine Schallimmissionen ausgelöst, die Schallschutzmaßnahmen erforderlich machen.

Im Hinblick auf die bestehenden Belastungen sieht der Bebauungsplan eine Reihe von Festsetzungen und sonstige Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz vor. Zur Minderung der Immissionen durch Verkehrslärm sind eine mindestens dreigeschossige geschlossene Riegelbebauung an der Ratzeburger Allee und eine mindestens 1,40 m hohe Lärmschutzwand am östlich gelegenen Abschnitt des St.-Jürgen-Rings/Wallbrechtstraße vorgesehen. Dadurch können in großen Teilen des Plangebietes die WA-Orientierungswerte von tags 55 dB(A) eingehalten bzw. die Überschreitungen auf max. 3 dB(A) beschränkt werden. Bevor die Riegelbebauung und die Lärmschutzwand nicht errichtet worden sind, dürfen in einem definierten Bereich dahinter keine Wohnungen errichtet werden. Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan Regelungen zum passiven Schallschutz (Einhaltung von Schalldämmmaßen für Außenbauteile gemäß DIN 4109, schallgedämmte Lüfter für Kinder- und Schlafzimmer in höheren Schallpegelbereichen sowie durchgesteckte Grundrisse für die Gebäude an der Ratzeburger Allee) die innerhalb der Gebäude eine ausreichende Wohn- und Schlafruhe gewährleisten.

Negative Auswirkungen auf die Erholung, Kulturgüter, sonstige Sachgüter und Natura 2000 Gebiete sowie durch Wechselwirkungen sind nicht zu erwarten.

## **7. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### **7.1 Städtebauliche Verträge**

Die für die Umsetzung der Planung erforderlichen Maßnahmen sollen unmittelbar durch den Vorhabenträger selbst oder auf dessen Kosten durchgeführt werden. Zur Regelung der bei der Durchführung der Maßnahmen bzw. bezüglich der Kostenübernahme zu vereinbarenden Modalitäten wird die Stadt vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan folgende städtebauliche Verträge nach § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger abschließen:

- Erschließungsvertrag

Die Herstellung sämtlicher Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes einschließlich der Anbindung dieser Straßen an das umliegende Straßennetz ist Inhalt eines mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. Gegenstand des Erschließungsvertrages ist darüber hinaus auch die Herstellung sämtlicher im Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Grünflächen.

Grundlage der Herstellungsverpflichtungen sind dabei jeweils mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abgestimmte bzw. noch abzustimmende Vorplanungen mit konkreten Angaben zu den Ausbaustandards. Die Herstellungsverpflichtung für die öffentlichen Straßen- und Grünflächen umfasst auch die Übernahme der zugehörigen Planungsleistungen. Im Rahmen des Erschließungsvertrages soll auch die Kostenübernahme für die auf der Wakenitzbrücke / Wallbrechtstraße zu errichtenden Lärmschutzwand geregelt werden. Die Errichtung der Lärmschutzwand soll im Zuge der in 2016/2017 ohnehin durchzuführenden Instandsetzung des Brückenbauwerkes durch die Stadt erfolgen. Die durch die Lärmschutzwand entstehenden Mehrkosten einschließlich Planungskosten sollen durch den Vorhabenträger vollständig erstattet bzw. im Vorwege auf der Grundlage einer belastbaren Kostenberechnung abgelöst werden; im Gegenzug wird die Stadt die Errichtung der Lärmschutzwand zusichern. Eine Übertragung von Unterhaltungs- und Erneuerungskosten an den Vorhabenträger, z.B. durch die Zahlung von Ablösebeträgen, ist rechtlich leider nicht möglich.

- Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan auf Flächen innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Darüber hinaus sind gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes vorgesehen. Die Durchführung der Maßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie die Kostenübernahme für außerhalb des Plangebietes durchzuführende Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand eines mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. In diesem Vertrag wird auch die Durchführung von Monitoringmaßnahmen geregelt werden (siehe 6.7.3).

### **7.2 Bodenordnende Maßnahmen**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Die Flächen, die der Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen und als öffentliche Grünflächen festsetzt und die sich bisher nicht im Eigentum der Hansestadt Lübeck befinden, werden vom Vorhabenträger nach Durchführung der vertraglich festgelegten Um- und Ausbau- bzw. Gestaltungsmaßnahmen ins Eigentum der Hansestadt Lübeck überführt. Die Übertragung der Flächen an die Hansestadt Lübeck wird im Erschließungsvertrag geregelt.

## **8. Finanzielle Auswirkungen**

Wie oben ausgeführt, sollen die durch das Vorhaben entstehenden Kosten für die Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen vom Vorhabenträger übernommen werden. Gleiches gilt für die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Wakenitzbrücke / Wallbrechtstraße. Entsprechende Regelungen zur Kostenübernahme sind Gegenstand städtebaulicher Verträge, die zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Lübeck vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan abzuschließen sind (siehe 7.1).

Für die Hansestadt Lübeck entstehen somit durch die Umsetzung der Planung keine unmittelbaren Kosten.

## **9. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten**

### **9.1 Verfahrensübersicht**

#### Aufstellungsbeschlüsse

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.12.2008 die Einleitung der Bauleitplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst - und zur zugehörigen Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich St. Jürgen / Wasserkunst beschlossen.

Vor dem Auslegungsbeschluss über den Bebauungsplan und die FNP-Änderung wurde für beide Bauleitpläne eine Reduzierung der Geltungsbereiche gegenüber der Abgrenzung zu den Aufstellungsbeschlüssen aus 2008 beschlossen, sodass sich das Plangebiet nunmehr auf das eigentliche Vorhabengebiet mit den zugehörigen öffentlichen Grünflächen und auf die bereits bebauten Grundstücke an der Ratzeburger Allee beschränkt (siehe 1.1).

#### Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 30.06.2014 gemäß § 16 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 09.07.2014 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 02.13.00 und gegen die zugehörige 119. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet Wasserkunst verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planunterlagen in den Räumen der städtischen Bauverwaltung vom 07.07.2014 bis einschließlich 18.07.2014. Weiterhin wurde die Planung in einer öffentlichen Veranstaltung am 09.07.2014 vorgestellt und Gelegenheit zur Erörterung gegeben.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden schwerpunktmäßig Anregungen und Bedenken bezüglich der verkehrlichen Erschließung des geplanten Wohngebietes vorgebracht. Darüber hinaus wurden auch allgemein Bedenken bezüglich der beabsichtigten Entlassung von Teilflächen aus dem LSG Wakenitz und Falkenhusen vorgebracht. Von den Anliegern der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücke wurde u.a. auch die Dichte und insbesondere die Höhe der geplanten Bebauung problematisiert.

### Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind die potenziell von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 30.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 18.07.2014 aufgefordert worden. Die vorgebrachten Anregungen wurden geprüft und in die weitere Planung eingestellt.

### Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungsverfahren

Das der Bauleitplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept für das Plangebiet Wasserkunst ist nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren in Teilen überarbeitet und konkretisiert worden.

Wesentlich verändert wurde dabei die Bebauungskonzeption für den östlichen Teilbereich, da sich die hier zuvor vorgesehenen würfelförmigen Baukörper hinsichtlich der Grundrissorganisation als für den Vorhabenträger nicht umsetzbar erwiesen haben. Bei der Überarbeitung der Bebauungskonzeption wurde dabei die auf Einzelbaukörpern beruhende Grundidee des Wettbewerbsentwurfes beibehalten. Zudem wurde der zuvor an der südöstlichen Ecke des Baugebietes und damit unmittelbar am Uferpark vorgesehene dreigeschossige "Doppelwürfel" durch eine gegliederte zweigeschossige Bebauung ersetzt, die sich am Villentypus der nördlich angrenzenden Ufergrundstücke orientiert.

Unter Berücksichtigung der Anregung zahlreicher Anwohner wurde dabei das Erschließungskonzept dahingehend konkretisiert, dass die Durchfahrtsperre im Zuge der Diagonalstraße auf Höhe des Quartiersparks angeordnet wurde, sodass eine Durchfahrt zwischen Ratzeburger Alle / Planstraße A und Bei der Wasserkunst / Planstraße C ausgeschlossen wird. Der Bebauungsplan berücksichtigt dies durch die Festsetzung der betreffenden Fläche als Fuß- und Radweg.

### Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 17.07.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 21.08.2015 aufgefordert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgebracht:

Zur Sicherung der geplanten Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung im Geltungsbereich wurden von Seiten der Entsorgungsbetriebe und des Bereichs Stadtgrün und Verkehr Hinweise gegeben zur Festsetzung von Flächen, die mit Leitungsrechten zu belasten sind, sowie sonstige Anforderungen an die Behandlung des Regenwassers vor der Ableitung vorgetragen.

Die Stadtwerke Lübeck haben darauf hingewiesen, dass die geplanten öffentlichen Parkplätze vor der Schaltanlage St. Jürgen nicht vereinbar sei mit ihren Nutzungsanforderungen zum Betrieb der Schaltanlage und den davon ausgehenden unterirdischen Leitungen. Für den Standort der geplanten Ausstellungshalle wurde eine Festsetzung als Mischgebiet angeregt.

Von Seiten des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, des Verkehrsministeriums und des Bereichs Umwelt, Natur- und Verbraucherschutz wurde auf den erforderlichen ausreichenden Schutz des geplanten Wohngebietes vor Schallimmissionen durch Verkehr und Gewerbelärm hingewiesen, für den im Rahmen der Bebauungsplanung die entsprechenden Maßnahmen festzusetzen seien. Dabei wurde insbesondere angeregt, dass trotz hoher vorhandener Verkehrslärmbelastung die Einhaltung der Orientierungswerte

der DIN 18.005 (Schallschutz im Städtebau) angestrebt werden solle und über passive Schallschutzmaßnahmen und die geplante lärmabschirmende Bebauung an der Ratzeburger Allee hinaus auch die Errichtung von Lärmschutzwänden an der Wallbrechtstraße / Wakenitzbrücke zu prüfen sei, damit auch im Außenwohnbereich der geplanten Wohnbebauung im südöstlichen Bereich ein für ein allgemeines Wohngebiet vertretbarer Lärmpegel erreicht werden kann. Vom Bereich Stadtgrün und Verkehr wurden zwar Bedenken gegenüber einer Lärmschutzwand auf der Wakenitzbrücke geäußert ohne jedoch die grundsätzliche Machbarkeit in Frage zu stellen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck wurden insbesondere Anregungen zur Betroffenheit von Pflanzen und Tieren durch die Planung und die Gestaltung und Pflege der geplanten öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich vorgetragen. Insbesondere wurden die hohen Verluste an wertvollen Baumbeständen durch die geplanten Baumaßnahmen in Frage gestellt und Bedenken gegenüber der zweigeschossigen Villenbebauung in Wakenitznähe geäußert. Weiterhin wurde eine erneute Prüfung darüber angeregt, wie eine durchgängige Wegeführung im Wakenitzgrünzug verträglich mit den Lebensraumsprüchen des hier nachgewiesenen Fischotters gestaltet werden kann. Die Anregungen zur Gestaltung und Pflege der geplanten öffentlichen Grünflächen bezogen sich zum Einen auf Spielmöglichkeiten für Kinder in den vorgesehenen Parkanlagen, zum anderen auf die Pflege und Entwicklung des naturbelassenen Teils des Wakenitzgrünzugs als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Der Naturschutzbund Deutschland (NABU) äußert aufgrund des bestehenden ökologischen Wertes der brachgefallenen Flächen im Geltungsbereich eine generelle Ablehnung der geplanten Wohnbebauung und der Herausnahme der dafür erforderlichen Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet. Es wird eine Reduzierung und Anpassung der geplanten Bebauung zugunsten der Erhaltung des vorhandenen Baumbestandes und eine Verlagerung der geplanten Wohngrundstücke aus dem 50 m breiten Uferstreifen an der Wakenitz angeregt.

Hinsichtlich formaler Anforderungen an die Unterlagen der FNP-Änderung und des B-Plans wurde vom Innenministerium angeregt, dass aus materiell-rechtlichen Gründen bereits zur öffentlichen Auslegung eigenständige Begründungen für die FNP-Änderung bzw. den B-Plan erstellt werden sollten.

#### Änderung der Planung nach der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung wurden die vorgesehenen Lärmschutzmaßnahmen konkret festgelegt und die daraus resultierenden festzusetzenden Lärmpegelbereiche in die Planzeichnung aufgenommen.

Da am Standort der denkmalgeschützten ehemaligen Aktivkohlefilterhalle nördlich der geplanten Wohnbebauung neben der geplanten Nutzung als Ausstellungshalle und Dokumentationszentrum nun auch das Blockheizkraftwerk zur Versorgung des neuen Wohngebiets vorgesehen ist, wird die Fläche in das festgesetzte allgemeine Wohngebiet einbezogen und überlagernd als Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Ausstellungshalle, Blockheizkraftwerk“ festgesetzt. Eine Festsetzung als Mischgebiet kam nicht in Betracht. Weiterhin wurde die geplante Entwässerung der Baugebiete und Verkehrsflächen konkretisiert mit Festsetzung der erforderlichen Leitungsrechte in der Planzeichnung. Darüber hinaus ergaben sich nur geringfügige Anpassungen für die geplante Bebauung im westlichen Teilbereich und die Abgrenzung der Verkehrsfläche der Planstraße C östlich des Wasserturms.

Gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 07.12.2015 wurde ferner die Abgrenzung zwischen „öffentlicher Parkanlage“ und „naturbelassener Grünfläche“ innerhalb der am Wakenitzufer festgesetzten öffentlichen Grünfläche geändert. Die Neuabgrenzung sieht nun

auch im nördlichen Teil des Ufergrünzuges einen 5 m breiten Flächenstreifen mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“ vor, sodass hier die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die angestrebte Fortsetzung des Uferweges geschaffen werden. Die Breite der „naturbelassenen Grünfläche“ wurde dementsprechend von bisher 25 m auf 20 m reduziert (siehe ausführliche Darlegung unter 5.3.1, 5.6.1 und 6.3.4).

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt, im Bebauungsplan festgesetzt und den Eingriffsflächen zugeordnet. Letzteres gilt auch für Ausgleichsmaßnahmen, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind.

### Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Entwürfe des Bebauungsplans und der zugehörigen FNP-Änderung haben zusammen mit den Begründungen sowie vorliegenden umweltbezogenen Informationen und Stellungnahmen vom 28.12.2015 bis einschließlich 29.01.2016 öffentlich ausgelegt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Auslegung und die Änderungen gegenüber dem Planentwurf zur Behördenbeteiligung informiert und um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung, gingen insgesamt 4 Stellungnahmen (davon 2 Sammelstimmungen) von insgesamt 89 Bürgerinnen und Bürgern bei der Bauverwaltung ein. Die Stellungnahmen stammen dabei ausnahmslos von Anwohnern der nördlich und südlich angrenzenden Wohngebiete, die sich vorrangig mit den verkehrlichen Auswirkungen bzw. den daraus resultierenden zusätzlichen Lärmbelastungen auseinandersetzen. Im Ergebnis der Prüfung bleibt festzuhalten, dass die Anwohner der Straße bei der Wasserkunst keinen erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen ausgesetzt sein werden. Für die Anwohner südlich der Straße bei der Wasserkunst werden zudem die geringen straßenseitigen Lärmpegelerhöhungen durch spürbare Lärmpegelreduzierungen auf den südorientierten Terrassen und in den Gärten kompensiert. Zur Vermeidung möglicher zusätzlicher Lärmbelastungen für die Anwohner des südlich der Wallbrechtstraße / Wallbrechtbrücke gelegenen Wohnquartiers wurden unter Berücksichtigung der eingegangenen Schreiben festgelegt, dass die auf der Nordseite der Brücke geplante Lärmschutzwand nicht reflektierend, sondern mindestens absorbierend auszuführen ist. Dies wird durch entsprechende Regelungen im Erschließungsvertrag abgesichert.

Die von Anwohnern der Grundstücke am Karl-Roß-Weg vorgebrachten Anregungen bezüglich einer Reduzierung der Bebauung im südöstlichen Bereich in Umfang, Lage und Höhe sowie zum Erhalt weiterer Bäume haben in Abwägung mit der angestrebten Schaffung von Wohnraum und den überwiegend nur geringfügigen, vertretbaren Beeinträchtigungen für die Nachbarn keine Berücksichtigung gefunden.

Im Rahmen der erneuten Einholung der Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange gingen vergleichsweise wenige Stellungnahmen mit konkreten Bedenken und Anregungen bezüglich der Bebauungsplanung und diese fast ausnahmslos zu umweltrelevanten Themen ein. In den meisten Stellungnahmen stellten die beteiligten Träger öffentlicher Belange fest, dass die in vorangehenden Beteiligungsverfahren vorgebrachten Anregungen und Bedenken in der Entwurfsfassung zur öffentlichen Auslegung berücksichtigt worden sind und/oder die zuvor geäußerten Bedenken nicht mehr aufrechterhalten werden.

Die Inhalte der Stellungnahmen der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Wasserbehörde waren bereits weitestgehend berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der von der unteren Naturschutzbehörde wie auch von den beteiligten Naturschutzverbänden vorge-

brachten Bedenken hinsichtlich eines hinreichenden Schutzes des Fischotter-Schutzraumes am nördlichen Wakenitzufer wurde die Festsetzung zur Abgrenzung des angrenzenden Wohngebietes ergänzt (siehe unten) und ein konkretes Pflegekonzept für die betreffende Grünfläche erarbeitet, das zurzeit noch mit der UNB endabgestimmt wird. Die von der UNB und den beteiligten Naturschutzverbänden vorgebrachte Kritik an der Führung eines öffentlichen Wanderweges unmittelbar neben dem Fischotter-Schutzraum findet im Bebauungsplan insoweit Beachtung, als der Plan selbst keine verpflichtende Festsetzung für die Anlage eines Weges trifft, sodass über die Genehmigung eines Weges in nachgeordneten natur-schutzrechtlichen Genehmigungsverfahren entschieden werden kann.

Die Naturschutzverbände BUND, NABU und AG 29 kritisieren insbesondere die Entlassung der östlichen Wohngebietsteile aus dem Landschaftsschutz und die Inanspruchnahme der betreffenden Flächen als Wohnbauflächen. Auch wenn auf die diesbezüglich vorgebrachten Argumente im Prüf- und Abwägungsbericht im Einzelnen eingegangen wird, so ist für den Bebauungsplan 02.13.00 klarstellend festzuhalten, dass die Abwägungsentscheidung für eine Ausgliederung der betreffenden Flächen aus dem LSG im Rahmen der Entscheidung über die LSG-Änderungsverordnung sowie ergänzend auf der Ebene der Änderung des Flächennutzungsplanes getroffen wurde. Dabei wurden die Belange des Naturschutzes bezüglich der Erhaltung des LSG vor allem in Abwägung mit der Bedeutung des Plangebietes Wasserkunst für die Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck und der Möglichkeit, in innenstadtnaher Lage insgesamt bis zu 240 Wohneinheiten durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu errichten, geringer gewichtet bzw. zurückgestellt. Die mit der geplanten Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft wurden fachgutachterlich ermittelt und Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen festgesetzt.

#### Änderungen und Ergänzungen nach der öffentlichen Auslegung

Unter Berücksichtigung der Anregungen, die von der UNB und den Naturschutzverbänden bezüglich eines verbesserten Schutzes des Fischotter-Lebensraumes vorgebracht wurden, wurde die textliche Festsetzung 6.7 in der Form modifiziert, dass die angrenzenden Baugrundstücke künftig durch eine mind. 1,4 m hohe Mauer und nicht nur (wie zuvor vorgesehen) durch einen Zaun abgegrenzt werden. Ergänzend wird klargestellt, dass der nördliche Uferbereich nur am südlichen und nördlichen Ende durch eine hinterpflanzten Zaun abzugrenzen ist, da auf den angrenzenden Flächen öffentliche Wege verlaufen. Solange kein Weg entlang der rückwärtigen Grenzen der Villengrundstücken geführt werden kann, muss der 5-m-Pufferstreifen auch nicht durch einen Zaun gegenüber dem übrigen Schutzraum abgegrenzt werden. Da die Ergänzung die von der UNB und den Verbänden vorgebrachte Anregung umsetzt und auch mit dem betroffenen Grundstückseigentümer abgestimmt wurde, wurde ein förmliches Beteiligungsverfahren zu dieser Ergänzung nicht erforderlich. Gleiches gilt für die auf Anregung der Entsorgungsbetriebe vorgenommene Erweiterung des Begünstigtenkreises für ein bereits festgesetztes Leitungsrecht.

#### Satzungsbeschluss

Aus der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und der parallel hierzu durchgeführten Behördenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 1 BauGB haben sich keine weiteren Änderungsbedarfe ergeben, sodass der Bebauungsplan in der ausgelegten Fassung vom 08.12.2015 mit der oben dargelegten Ergänzung als Satzung beschlossen werden kann.

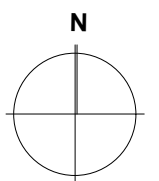
## 9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 8 der Landesverordnung vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225)

## 9.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Baugrunduntersuchung für eine Bebauung im Bereich des Wasserwerkes (Wasserkunst), Baukontor Dümcke, 24.03.2003
- Baukontor Dümcke GmbH, Aktenvermerk Nr. 1 im Rahmen der Tätigkeiten für ein Baugrundgutachten zur geplanten Bebauung, Lübeck, 21.09.2015
- Bericht / Dokumentation zur orientierenden Untersuchung eines Teilgrundstücks des Wasserwerks Wakenitz, Wakenitzstr. 85, 23564 Lübeck. Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, 19.03.2007
- Zusammenfassende Darstellung der wesentlichen Ergebnisse der orientierenden Untersuchung eines Teilgrundstücks des Wasserwerks Wakenitz, Ingenieur- und Sachverständigenbüro Rubach und Partner, 27.04.2007
- Baumkataster 2007 für das ehemalige Wasserwerk Bei der Wasserkunst, Diplom-Biologe Thomas Hograefe, Januar 2007.
- Baumkataster 2014 / 2015 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst -, . Brien Wessels Werning, Lübeck, 23.07.2014 / 24.03.2015
- Fachbeitrag Biotoptypen - Bestand und Bewertung – zum Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst -, . Brien Wessels Werning, Lübeck, 23.07.2014 / 24.03.2015
- Eingriffs-/Ausgleichsermittlung zum Bebauungsplan 02.13.00 – St. Jürgen / Wasserkunst - PROKOM, Lübeck, 04.11.2015 mit Ergänzungen vom 08.12.2015
- Fachgutachten Fauna mit Artenschutzrechtlicher Prüfung (Abriss und Neuplanung) zum Bebauungsplan 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst - , Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, 02.11.2015
- Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“, Ausgliederung von Flächen aus dem LSG im Zuge der 119. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes 02.13.00 - St. Jürgen / Wasserkunst -, PROKOM, Lübeck, 15.12.2015
- Verkehrstechnische Stellungnahme, Wohnen an der Wasserkunst Lübeck, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, Hamburg, 26.05.2015

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wasserkunst“ der Hansestadt Lübeck, LAIRM Consult, Bargteheide, 28.10.2015 mit Ergänzungen vom 18.02.2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Wasserkunst“ der Hansestadt Lübeck, Beurteilungspegel aus Verkehrslärm an der Bebauung südlich der B75, LAIRM Consult, Bargteheide, 26.01.2016
- Entwässerungstechnischer Funktionsplan für das Wohngebiet Wasserkunst, BWS GmbH, Hamburg, 16.07.2015



**ZEICHENERKLÄRUNG:**

**Bestand**

- HGf Fließgewässer begleitender Gehölzsaum (§)
- HGx Flächenhafte Gehölzbestände mit hohem Nadelbaumanteil (überwiegend Fichte, Douglasie)
- WGf Gebüsch/Gehölzbestand frischer Standorte aus überwiegend heimischen Arten
- WG Gebüsch/Gehölzbestand aus Ziergehölzen z.T. auch mit heimischen Arten
- Einzelbaum
- Baumgruppe
- 384 Baum mit mittlerem oder hohem Erhaltungswert gemäß Baumkataster

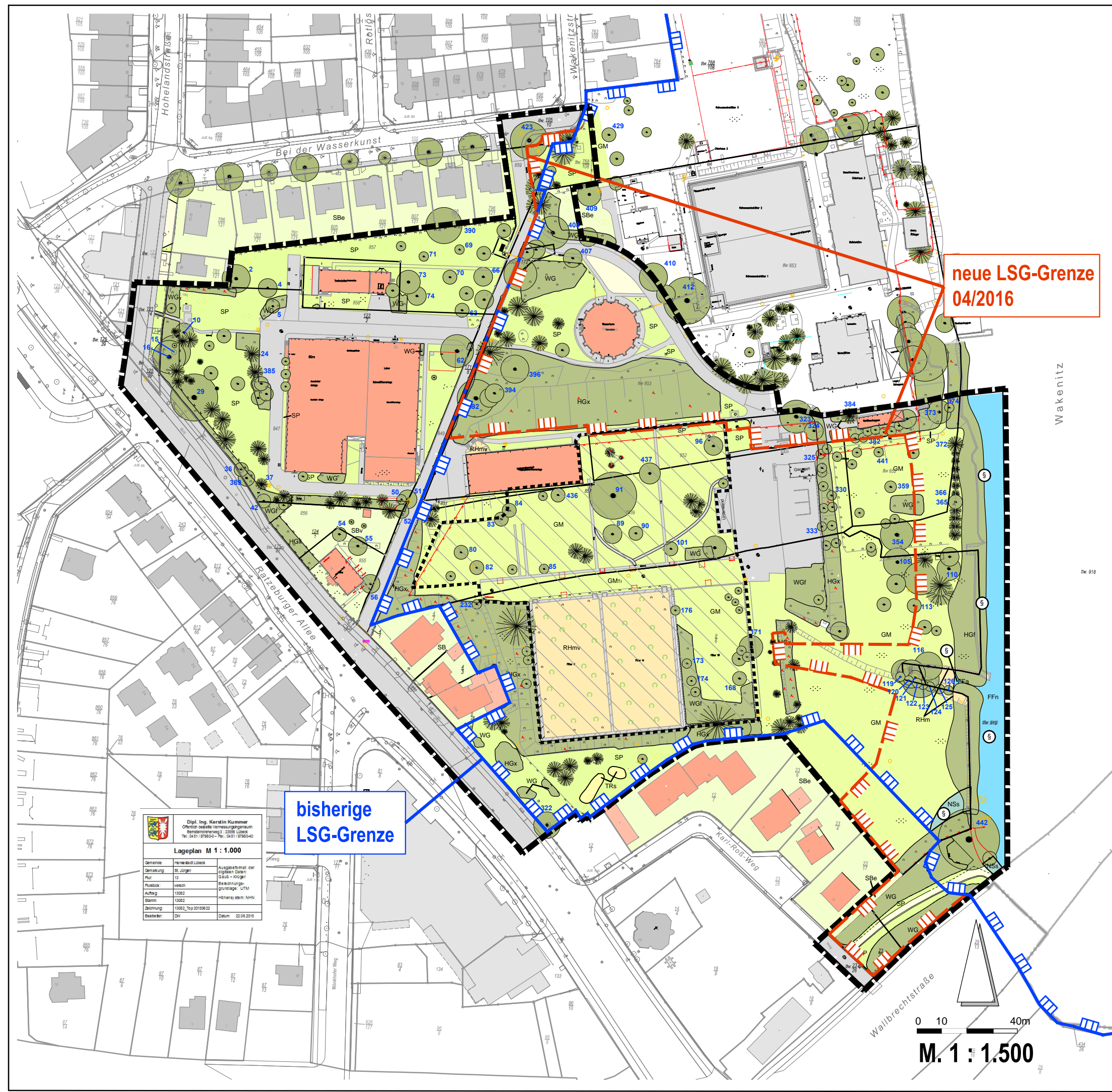
- FFn naturnaher Fluss (Flachwasserbereich mit Schwimmblattvegetation) (§)
- FFa Gewässerseitenarm mit temporärer Wasserführung
- NSs Großseggenried (§ - ab 100 m<sup>2</sup>)
- GM Mesophiles Grünland (mit Schafen beweidet)
- GMTR Magergrünland mit Magerrasenfragmenten auf Kopfsteinpflaster

- TRs Magerrasen, artenarmes Sukzessionsstadium
- RHm halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte
- RHmv halbruderales Gras- und Staudenflur mittlerer Standorte (stark verbuschend, in Entwicklung zu Gehölzbeständen)
- SP Grünflächen (überwiegend extensiv gepflegt/wiesenartig)
- teilversiegelte Flächen (Grand)
- SB Biotop der gemischten Bauflächen/Stadtgebiete
- SBe Einzel- und Reihenhausbauweise
- SBv Einzelhausbauweise villenartig, mit großem Garten

- Gebäude
- vollversiegelte Flächen
- Mauern, Treppen, kleinere Bauwerke

**Sonstiges**

- § gesetzlich geschützter Biotop gemäß § 30 BNatSchG
- Bereich mit Befestigungen/Versiegelungen unter dem Bewuchs (ehemalige Filterbecken)
- Geltungsbereich der 119. Änderung des Flächennutzungsplanes und des B-Plans 02.13.00
- LSG-Grenze Bestand
- LSG-Grenze Planung



neue LSG-Grenze  
04/2016

bisherige  
LSG-Grenze






<b>Lageplan M 1 : 1.000</b>	
Gemeinde: Heidekreis Lützen	Ausgabemast: der
Gemarkung: St. Jürgen	plattigen Chalken
Flur: 13	Gäus - Köpfer
Flurstück: verson	Berechnungs-
Auftrag: 13082	grundlage: UTM
Skizze: 13082	Höhenangabe: NN/H
Zerlegung: 13082_Top 20190822	
Bestand: dw	Datum: 22.06.2016

0 10 40m  
**M. 1 : 1.500**

**Grenzverlauf des LSG "Wakenitz und Falkenhäuser" (Bestand und Planung) sowie Vegetationsausstattung im Geltungsbereich**



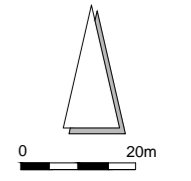
**ZEICHENERKLÄRUNG**

-   Zur Umsetzung der Planung zu beseitigende Bäume und Baumgruppen (erforderlicher Ausgleich bereits im Bebauungsplan berücksichtigt)
-   Baum/baumgeprägter Gehölzbestand zur Erhaltung festgesetzt
-  verbleibende Bäume, ohne Erhaltungsfestsetzung (zukünftige Beseitigung nur unter Anwendung der Baumschutzsatzung zulässig, Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde)

**Dipl. Ing. Kerstin Kummer**  
 Offiziell bestellte Vermessungsingenieurin  
 Samsenroderweg 3, 22581 Lütbeck  
 Tel.: 0451 / 87950-0 Fax: 0451 / 87950-40

**Lageplan M 1 : 1.000**

Gemeinde:	Hansdorf Lütbeck	Ausgabeformat der digitalen Daten:	GeoD-InfoCad
Gemarkung:	St. Jürgen	Berechnungsgrundlage:	UTM
Flur:	13	Höhenystem:	NHN
Flurstück:	versh.		
Auftrag:	13032		
Stamm:	13032		
Zeichnung:	13032_Tip 20160922	Datum:	22.08.2016
Bearbeiter:	DW		



im Original Maßstab 1 : 1.000  
 Stand: 26.02.2016

**Baumbestand im Geltungsbereich und Betroffenheit durch die Planung**