



► **Nr. VO/2017/04839**
öffentlich

Lübeck, 06.04.2017

Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Friederike Cosack (E-Mail: Friederike.Cosack@luebeck.de Telefon: 122-6114)

Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße - Auslegungsbeschluss (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
03.05.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
15.05.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Bauausschuss nimmt den zum Bebauungsplan 05.42.00 – Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße - erstellten Auswertungsbericht zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes 05.42.00 – Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße – und die zugehörige Begründung werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 2 und 5) gebilligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplanes 05.42.00 sowie die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

Die nachfolgend genannten Bereiche wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB um Stellungnahme gebeten.

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 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

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen s. Anlage 1)

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

Ja
Nein

Kinder und Jugendliche wurden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB beteiligt. Eine darüber hinausgehende besondere Beteiligung gemäß § 47 f GO wurde nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch die Bauleitpläne nicht in besonderem Maße berührt werden.

Die Maßnahme ist:

neu
freiwillig
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

Nein (Zu den mittelbaren Auswirkungen siehe Punkt 9 in der Begründung)
Ja

Begründung:

Siehe Anlage 5.

Anlagen:

- 1 Auswertungsbericht der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB
- 2 Bebauungsplan 05.42.00. Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 3 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 4 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 5 Begründung zum Bebauungsplan 05.42.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senator Sven Schindler

Bebauungsplan 05.42.00 – Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße -

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 05.04.2017

Vorbemerkung:

Der vorliegende Prüf- und Abwägungsbericht ist nach den durchgeführten Beteiligungsschritten gegliedert. Im Einzelnen beinhaltet er die Prüfung, ggf. Einstellung in die Abwägung sowie die Behandlung im weiteren Planungsverfahren der Stellungnahmen und Einwendungen aus folgenden Beteiligungsschritten:

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

Teil B: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB einschließlich Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB

Aufgestellt: Lübeck, den 05. April 2017
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung,
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen

Bebauungsplan 05.42.00 – Triftstraße/Georg-Kerschensteiner-Straße der Hansestadt Lübeck
Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Teil A: Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 05.04.2017

Vorbemerkung: Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in Form eines öffentlichen Aushangs des Bebauungsplan-Entwurfes einschließlich zugehöriger Erläuterungen in der Zeit vom 16.01. 2017 bis einschl. 27.01.2017 sowie einer Öffentlichkeitsveranstaltung, die am 18.01.2017 in den Räumen der Lübecker Bauverwaltung durchgeführt wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gingen insgesamt 2 Stellungnahmen von Anwohnern bzw. Grundstückseigentümern mit abwägungsrelevanten Inhalten ein (Nr. 1 bis Nr. 2). Die Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nachfolgend einwenderbezogen. Weiterhin wurden abwägungsrelevante Anregungen in der Öffentlichkeitsbeteiligung hervorgebracht, die hier ohne Differenzierung nach Personen unter einer Ordnungsnummer behandelt werden (Nr. 3).

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 5 Anwohner der Georg-Kerschensteiner-Straße (Schreiben vom 23.01.2017)		
<p>1.1 <u>Verkehrs- und Parksituation</u></p> <p>Die Verkehrs- und Parksituation in der Triftstraße und insbesondere in der Georg-Kerschensteiner-Straße wird bereits heute von den dortigen Anwohnern als angespannt und zum Teil unerträglich beschrieben. Begründet würde dies durch den angrenzenden Schulkomplex. Dennoch wird befürchtet, dass sich diese Situation durch die Umsetzung des Bebauungsplanes weiter verschlechtern wird. Darüber hinaus sei in der heutigen Zeit mit zwei Kraftfahrzeugen je Wohneinheit zu rechnen.</p>	<p>Dem Baukonzept für das Plangebiet liegt, wie in anderen vergleichbaren Gebieten auch, ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je Wohneinheiten zugrunde. Die erforderlichen Stellplätze sind im Baugenehmigungsverfahren auf den jeweiligen Baugrundstücken oder auf anderen Grundstücken im näheren Umfeld nachzuweisen. In den öffentlichen Straßen sind darüber hinaus öffentliche Parkplätze vorgesehen; dabei wird ein 1 Schlüssel von 1 Stpl. je 5 WE angesetzt.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf dieser Grundlage eine Verkehrsprognose (urbanus GbR, Lübeck, 18.10.2016, 21.03.2017) erstellt worden. Im Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung ist weder innerhalb des Plangebietes noch in den angrenzenden Bereichen mit negativen Auswirkungen der Planung auf den Verkehr zu rechnen.</p>	berücksichtigen
<p>1.2 <u>Abgrenzung des Plangebietes gegenüber Privatgrundstücken</u></p> <p>Es wird angeregt, eine räumliche und optische Abgrenzung des geplanten Baugebietes gegenüber den Grundstücken an der Georg-Kerschensteiner-Straße vorzunehmen. Dieses könnte durch Errichten eines Zaunes und eine Bepflanzung durch den Bauherrn sichergestellt werden. Der vorhandene Zaun wird aufgrund seines Zustandes und seiner Höhe als nicht ausreichend empfunden. Es wird die möglichst frühzeitige Errichtung bzw. Bepflanzung unter Berücksichtigung der Entwicklung der Bepflanzung angeregt.</p>	<p>Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzung für eine Heckenanpflanzung sowohl an der südlichen, als auch an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt, sodass hier eine deutliche optische Abgrenzung gegenüber den angrenzenden Wohngebieten erfolgt.</p> <p>Die Verpflichtung zur Einfriedung von Grundstücken ist im Nachbarrechtsgesetz für Schleswig-Holstein geregelt (siehe dort § 28 ff.)</p>	teilweise berücksichtigen
Nr. 2 Anwohnerin der Triftstraße 21 (Schreiben vom 25.01.2017)		
<p>2.1 <u>Zuwegung zum WA 2</u></p> <p>Die Erschließung der beiden Grundstücke im Teilgebiet WA 2 wird abgelehnt. Das Grundstück wird durch die geplante</p>	<p>Die Erschließung der beiden Grundstücke im Teilgebiet WA 2 wird geändert; sie erfolgt nunmehr über die unmittelbar an der Triftstraße gelegenen Teile der Privatgrundstücke Trift-</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Erschließung geteilt.	straße 21 und 23. Die Regelung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer selbst.	
Nr. 3 bebauungsplanrelevante Anregungen und Hinweise der Öffentlichkeitsveranstaltung (18.01.2017)		
<p>3.1 <u>Verkehrs- und Parksituation</u></p> <p>Die Verkehrs- und Parksituation in der Triftstraße und in der Georg-Kerschensteiner-Straße wird zum jetzigen Zeitpunkt von den Anwohnern als angespannt und zum Teil unerträglich beschrieben. Es wird befürchtet, dass sich diese Situation aufgrund des Bauvorhabens weiter verschlechtert. Es wird dargelegt, dass in der heutigen Zeit mit zwei Kraftfahrzeugen je Wohneinheit zu rechnen ist. Das Parken erfolgt nicht ordnungsgemäß.</p>	<p>Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens ist eine Verkehrsprognose (urbanus GbR, Lübeck, 18.10.2016, 21.03.2017) erstellt worden. Im Ergebnis dieser gutachterlichen Untersuchung ist weder innerhalb des Plangebietes noch in den angrenzenden Bereichen mit negativen Auswirkungen der Planung auf den Verkehr zu rechnen. Dem Bebauungskonzept liegt, wie in vergleichbaren Gebieten üblich, ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je geplanter Wohneinheit zugrunde.</p> <p>In den öffentlichen Straßen sind darüber hinaus öffentliche Parkplätze vorgesehen; dabei wird ein 1 Schlüssel von 1 Stpl. je 5 WE angesetzt.</p> <p>Für die Benutzung der Verkehrsflächen sowie der Parkplatz- und Stellplatzflächen ist zunächst einmal von einer ordnungsgemäßen Nutzung auszugehen. Verkehrsrechtlich unzulässigen Nutzungen wie das Falschparken außerhalb der hierfür gekennzeichneten Bereiche ist ggf. ordnungsrechtlich zu begegnen.</p>	berücksichtigen.
<p>3.2 <u>Anliegerstraße</u></p> <p>Für die Planstraße innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sowie auch für die Georg-Kerschensteiner-Straße wurde angeregt zu prüfen, ob eine Befahrung nur für Anlieger geregelt werden könnte.</p>	Die straßenverkehrsrechtliche Anordnung von Anliegerstraßen ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Über die Ausweisung der Planstraße als Anliegerstraße entscheidet die Straßenverkehrsbehörde.	zur Kenntnis nehmen und klarstellen
<p>3.3 <u>Zuwegung zum WA 2</u></p> <p>Die geplante Zuwegung soll das südliche der beiden Grundstücke nicht durchschneiden bzw. überlagern.</p>	Die Erschließung der beiden Grundstücke im Teilgebiet WA 2 wird geändert; sie erfolgt nunmehr über die unmittelbar an der Triftstraße gelegenen Teile der Privatgrundstücke Triftstraße 21 und 23. Die Regelung obliegt dem jeweiligen Grundstückseigentümer selbst.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>3.4 <u>Knotenpunkt Triftstraße / Schwartauer Allee</u> Die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf den Verkehr sollten auch in Bezug auf die Wirkungen der Verkehrsströme in der Schwartauer Allee, insbesondere am Knotenpunkt Triftstraße / Schwartauer Allee, betrachtet werden.</p>	<p>Eine Verkehrsprognose wurde erstellt. Das Gutachten ist entsprechend den Einwendungen überarbeitet worden. Insbesondere ist der Knotenpunkt Schwartauer Allee / Triftstraße näher betrachtet worden. Im Ergebnis wird festgestellt, dass der zusätzlich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehende Verkehr über die Linksabbiegerspur auf der Schwartauer Allee abgewickelt werden kann.</p>	<p>berücksichtigen.</p>

Bebauungsplan 05.42.00 – Triftstraße/Georg-Kerschensteiner-Straße der Hansestadt Lübeck

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen

Teil B: Auswertung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen

Stand: 05.04.2017

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben wahrnehmen) gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.01. bis einschließlich 27.01.2017.

a) Von folgenden Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen liegen Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten vor:

1. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) - Abt. 7 Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 07.02.2017)
2. netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 25.01.2017)
3. Stadtverkehr Lübeck GmbH/ LVG (Schreiben vom 20.01.2017)
4. Telefónica Germany GmbH&Co. OHG (Schreiben vom 18.01.2017)
5. Naturschutzbund Deutschland Landesverband S-H e.V. (Schreiben vom 26.01.2017)
6. HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 19.01.2017)
7. HL, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 23.01.2017)
8. HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 18.01.2017)
9. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (untere Bodenschutzbehörde, untere Wasserbehörde, Untere Abfallentsorgungsbehörde) (Schreiben vom 03.02.2017)
10. HL, Bereich 3.390 Umwelt, Natur und Verbraucherschutz (Abteilung Natur, Klima, Immission) (Schreiben vom 03.02.2017 und Ergänzung vom 14.02.2017)
11. HL, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 25.01.2017)
12. HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste - Jugendhilfe (Schreiben vom 26.01.2017 und Ergänzung vom 20.02.2017)
13. HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 23.01.2017)
14. HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 07.02.2017 und vom 06.03.20017)
15. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 03.02.2017)
16. HL, Bereich 5.610.5 Bauaufsicht/ Bauberatung (Schreiben vom 17.01.2017)

b) Folgende Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstige städtische Dienststellen haben in ihren Stellungnahmen ausdrücklich keine Bedenken und Anregungen vorgebracht und/oder sonstige nicht bebauungsplanrelevante Hinweise gegeben.

17. DB Netz AG (Schreiben vom 16.01.2017)
18. Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Hamburg (Schreiben vom 17.01.2017)
19. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 16.01.2017)
20. Schleswig-Holstein Netz AG (Schreiben vom 19.01.2017)
21. TenneT TSO GmbH "überörtliches Stromnetz" (Schreiben vom 23.01.2017)
22. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Mobilfunk, Kabelfernsehen) (Schreiben vom 18.01.2017)
23. Gasunie Deutschland Service (Schreiben vom 17.01.2017)
24. Wasser- und Bodenverband Ostholstein (Schreiben vom 16.01.2017)
25. Gemeinde Stockelsdorf (Schreiben vom 18.01.2017)
26. Industrie- und Handelskammer Lübeck (Schreiben vom 26.01.2017)
27. Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH (Schreiben vom 25.01.2017)
28. Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck - KWL (Schreiben vom 16.01.2017)
29. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 26.01.2017)
30. HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften (Schreiben vom 25.01.2017)
31. HL, Bereich 5.610 Stabsstelle Stadtentwicklung (Schreiben vom 17.01.2017)

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen sowie Nachbargemeinden liegen keine Stellungnahmen vor. In diesen Fällen wird davon ausgegangen, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen und auch keine sonstigen Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr,
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben,
- Deutsche Telekom GmbH - Immobilien - STRABAG Property and Facility Services GmbH,
- Handwerkskammer Lübeck,
- Ev.-luth. Kirchenkreis Lübeck-Lauenburg,
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR) - Abt. 5 Naturschutz und Forst,
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Katasteramt Lübeck,
- Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein – Staatskanzlei - Abteilung Stk 3 Landesplanung, Personal und Haushalt,
- Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein,
- Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, IV 26 Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht,
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein,
- Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Abt. Verkehrspolitik – VII 6 – über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr,

- Polizeidirektion Lübeck,
- Römisch-katholische Kirche Lübeck,
- Seniorenbeirat,
- Stadtwerke Lübeck GmbH,
- Vodafone GmbH (*Mobilfunk und Umwelt*),
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH,
- Nachbargemeinde Bad Schwartau
- Arbeitsgemeinschaft § 29 BNatSchG Naturschutzverbände AG 29,
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU),
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.,
- Landesnaturschutzverband LNV S-H,
- Stadtbeauftragter für Naturschutz,
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) – Abt. 7 Technischer Umweltschutz

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 1 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) - Abt. 7 Techn. Umweltschutz (Schreiben vom 07.02.2017)		
<p>1.1 <u>Lärmbelastungen durch die Gewerbeschulen</u> Es wird empfohlen, die Annahmen im Schallgutachten zum Betriebsumfang der Gewerbeschulen mit dem Genehmigungsbescheid abzugleichen.</p>	<p>Basierend auf einem Gespräch mit Vertretern der der Emil-Possehl-Schule (Schulleitung und Lehrerschaft und des Schulträgers (Bereich Schule und Sport) wurden die schalltechnisch relevanten Aktivitäten der Gewerbeschulen ermittelt und abgestimmt. Ausgehend von dieser Ermittlung der Bestandssituation und unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und der Annahme, dass die Immissionsrichtwerte dort eingehalten werden, entwickelt das Gutachten ein Worst-Case-Szenario. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass die bereits ausgeübten Nutzungen und Aktivitäten durch die Genehmigungen abgedeckt werden. Die vorliegende Planung berücksichtigt die hiernach ermittelten Abstände zwischen den Gebäuden der Gewerbeschulen und den geplanten Wohngebäuden. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Gewerbeschulen keinen Nutzungseinschränkungen gegenüber den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen unterliegen. Umgekehrt kann demnach auch nicht von einem höheren Nutzungsumfang der Gewerbeschulen ausgegangen werden, da dies sonst bereits heute zu Konfliktsituationen führen würde. In diesem Zusammenhang ist auf eine weitere Prüfung der Genehmigungsunterlagen verzichtet worden.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
Nr. 2 netz Lübeck GmbH (Schreiben vom 25.01.2017)		
<p>2.1 <u>Konzepte entsprechend Energiebedarfsermittlung</u> Nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs wird ein Konzept im Rahmen der Detailplanung für Elektrizitäts-, Wasser-, sowie Wärmeversorgung erstellt.</p>	<p>Die Detailplanung ist außerhalb der vorliegenden Bauleitplanung im Rahmen der weiteren Planung des konkreten Vorhabens vorzunehmen.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>2.2 <u>Anschluss an die Fernwärmeversorgung</u> Es wird mitgeteilt, dass das Plangebiet über die Triftstraße und die Georg-Kerschensteiner Straße mit Fernwärme ver-</p>	<p>Die Möglichkeit zum Anschluss des Plangebietes an die Fernwärmeversorgung wird zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss- und Benutzungszwang an die in der Trift-</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>sorgt werden kann. Der Bürgerschaftsbeschluss der Hansestadt Lübeck vom 27. November 2014 ist umzusetzen. Die Hansestadt Lübeck unterstützt die Stadtwerke Lübeck durch Ausweitung eigener Fernwärme-Vorranggebiete bei Neubauvorhaben einen wesentlichen Beitrag zur CO2-Einsparung in der Hansestadt Lübeck zu leisten. Berücksichtigung, dass für neu zu errichtende Gebäude an die erst kürzlich ausgebaute Fernwärmetrasse eine Verpflichtung zum Anschluss begründet oder die Bereitschaft zum Anschluss gefördert wird.</p>	<p>straße liegende Fernwärmeleitung kann über den Bebauungsplan mangels Festsetzungsmöglichkeiten auf der Grundlage des Baugesetzbuches nicht geregelt werden. Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung (für Heizung und Warmwasser) wird jedoch seitens des Vorhabenträgers favorisiert.</p>	
<p>Nr. 3 Stadtverkehr Lübeck GmbH/ LVG (Schreiben vom 20.01.2017)</p>		
<p>3.1 <u>Fahrgastunterstand für die Bushaltestelle Georg-Kerschensteiner-Straße</u> Die Haltestelle ist derzeit noch nicht barrierefrei ausgebaut und es fehlt bislang ein Fahrgastunterstand an der Haltestelle Georg-Kerschensteiner-Straße in Richtung Lübeck Innenstadt. Ein Fahrgastunterstand ist mit einzuplanen. Zu beachten ist dabei, dass der Fuß- und Radweg derzeit dafür nicht genug Platz bietet. Die geltenden Standards der Hansestadt Lübeck sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Innerhalb des Teilgebietes WA 4 wird eine Fläche für den Fahrgastunterstand an der Haltestelle Georg-Kerschensteiner-Straße in Richtung Lübeck Innenstadt berücksichtigt. In dem noch abzuschließenden Erschließungsvertrag wird der Vorhabenträger zur Bereitstellung der Flächen verpflichtet werden. Auf der Basis eines privatrechtlichen Gestattungsvertrages wird die Möglichkeit geschaffen, einen Fahrgastunterstand auf dem Grundstück Triftstraße 17/19 unmittelbar neben dem vorhandenen Gehweg zu errichten.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>3.2 <u>Haltestellenlänge</u> Für die Anfahrbarkeit der Linienbusse ist eine Haltestellenlänge von 30 m vorzuhalten (Gelenkbus und Standardbus gleichzeitig nach Unterrichtschluss Benutzer der Haltestelle).</p>	<p>Der Einmündungsbereich Triftstraße / Planstraße ist davon nicht betroffen. Das Ein- und Ausfahren in das Plangebiet ist auch dann möglich, wenn zwei Busse die Haltestelle gleichzeitig nutzen.</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>
<p>Nr. 4 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 18.01.2017)</p>		
<p>4.1 <u>Richtfunkverbindungen</u> Durch das Plangebiet führen zwei Richtfunkverbindungen der Telefónica. Um künftige mögliche Störungen oder Inter-</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt innerhalb des Plangebietes maximal zulässige Gebäudehöhen unterhalb von 31 m fest, so dass die geplante Bebauung keinen Einfluss auf die vor-</p>	<p>bereits berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
ferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen geplante Gebäude / Gebäudekonstruktionen eine maximale Bauhöhe von 31 m nicht überschreiten. Gleiches gilt darüber hinaus für einen Schutzstreifen von beidseitig 8 m.	handenen Richtfunktrassen hat.	
Nr. 5 Naturschutzbund Deutschland Landesverband S-H e.V. (Schreiben vom 26.01.2017)		
<p>5.1 <u>Auswirkungen auf Bäume</u></p> <p>Entsprechend der durchgeführten Baumschau erscheint der Verlust bestimmter älterer Bäume vertretbar, insbesondere wenn ausreichend Ausgleich angepflanzt wird. Bevorzugt sind dabei Blüten und Früchte tragende Baum- und Straucharten zu bevorzugen, so auch robuste Obstbäume, deren Nutzen später den Anwohnern zu Gute kommen kann. Beispielhaft wird hier die Anpflanzung von 1-2 Kastanienbäumen im Bereich des Spielplatzes angeregt.</p>	<p>Für die Rodung der 10 Bäume, von denen 2 Bäume nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Hansestadt Lübeck geschützt sind, werden insgesamt 27 Ausgleichspflanzungen geleistet. Von den 27 Ausgleichspflanzungen können 15 innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen umgesetzt werden. Für Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünflächen sind verschiedene Blüten und Früchte tragende heimische Baum- und Straucharten festgesetzt. Auf eine Anpflanzung der Kastanienbäume wird verzichtet. Grund ist eine Bakterienerkrankung (Kastanienbluten oder auch Kastaniensterben genannt), welche durch den Erreger <i>Pseudomonas syringae pv. aesculi</i> ausgelöst wird. <i>Pseudomonas</i> tritt sowohl an Jung- als auch an Altbäumen auf. Auch Einzelbäume können befallen werden. Die Krankheit führt unmittelbar zum Absterben des Baumes. Bekämpfungsmöglichkeiten gibt es derzeit keine. Die verbleibenden 12 Ausgleichspflanzungen sollen außerhalb des Plangebietes auf der Halbinsel Kaninchenberg auf dem Flurstück 72 in der Flur 16 der Gemarkung Schlutup umgesetzt werden. Das Grundstück ist im Eigentum des Vorhabenträgers.</p>	berücksichtigen
Nr. 6 HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 19.01.2017)		
<p>6.1 <u>Anteil geförderten Wohnungsbaus</u></p> <p>Der Bereich Soziale Sicherung trägt die Aussage mit, dass an dem entwickelten Konzept ohne geförderten Wohnungsbau festgehalten werden soll. Die Abstimmung des Konzeptes erfolgte bereits, als die Vorgabe von einem An-</p>	Die Stellungnahme steht im Einklang mit der bisherigen Planung.	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
teil von 30% sozialem Wohnungsbau noch nicht vorlag.		
Nr. 7 HL, Bereich 2.530 Gesundheitsamt (Schreiben vom 23.01.2017)		
<p>7.1 <u>Grundrissgestaltung und Zimmeranordnung</u> Neben den genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (Bauweise/-stoffe, Fenster mit Lüftungsanlage) wird empfohlen, die Schlaf- und Kinderzimmerräume auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite anzuordnen.</p>	<p>Die Festsetzungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden auf der Grundlage der Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung (Ing.-Büro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, 04.11.2016) getroffen. Sofern Schlaf- und Kinderzimmer auf der lärmzugewandten Seite angeordnet werden, sind sie gemäß textl. Festsetzung 5.2 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen oder durch andere Maßnahmen gleicher Wirkung zu schützen. Der aufgeführte Hinweis zur Grundrissgestaltung und Zimmeranordnung ist über die bereits getroffenen Festsetzungen hinaus als Empfehlung zu verstehen und wird in die Begründung aufgenommen. Auf eine Festsetzung wird auch deshalb verzichtet, da die Nutzung der Räume einer Wohnung als Schlaf-, Kinder oder z.B. Wohnzimmer dem jeweiligen Nutzer obliegt und im Baugenehmigungsverfahren nicht geprüft werden kann.</p>	nicht berücksichtigen
Nr. 8 HL, Bereich 3.370 Feuerwehr (Schreiben vom 18.01.2017)		
<p>8.1 <u>Löschwasserversorgung</u> Die Löschwasserversorgung für das geplante Baugebiet ist gemäß DVGW Arbeitsblatt 405 mit 96m³/h herzustellen. Der Unterflurhydrant ist im Bereich des Wendehammers so zu installieren, dass er jederzeit nutzbar ist und das unabhängig von den geplanten Stellplatzanlagen.</p>	Der Löschwasserbedarf kann über Hydranten in der Triftstraße sowie den geplanten Unterflurhydranten in der Planstraße sichergestellt werden.	bereits berücksichtigt
<p>8.2 <u>Erreichbarkeit der Grundstücke für die Feuerwehr</u> Die Erreichbarkeit der Grundstücke für Fahrzeuge der Feuerwehr muss gewährleistet werden; insbesondere im Teilgebiet WA1 sind Aufstell- und Bewegungsflächen für die</p>	Die Erreichbarkeit der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt über die öffentliche Erschließungsstraße. Die Grundstücke liegen direkt an der Erschließungsstraße. Notwendige Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuer-	bereits berücksichtigt bzw. im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Feuerwehr vorzusehen und der öffentliche Wohnweg gemäß Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der aktuellen Fassung herzustellen.</p>	<p>wehr auf den Baugrundstücken sind im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die für das Teilgebiet WA 1 erforderlichen Wohnwege sind entsprechen der „Muster-Richtlinie über die Flächen für die Feuerwehr“ herzustellen.</p>	
<p>Nr. 9 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz (Schreiben vom 03.02.2017)</p>		
<p>9.1 <u>Untere Bodenschutzbehörde – hier: historische Altlastenerkundung</u> Im Altlastenkataster sind 2 Einträge für die Adressen Triftstraße 13 und 17 enthalten. Als Anlage wurden Kurzinformationen hierzu beigefügt. Da der Informationsstand über den Großteil der Fläche ungenügend ist und um eine Gefahr für gesundes Wohnen ausschließen zu können, ist eine historische Altlastenerkundung vorzunehmen.</p>	<p>Die historische Altlastenerkundung (PRO UMWELT C. Jaggi e.K, Stand: 05.03.2017) wurde vorgenommen. Die Ergebnisse finden Eingang in die Planunterlagen. Das Grundstück Triftstraße 17 liegt innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes 05.42.00. Das Grundstück Triftstraße 13 grenzt an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05.42.00 an und wird nicht mit beplant. Im Ergebnis der historischen Erkundung liegen keine konkreten Hinweise auf die nachhaltige Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderen umweltschädlichen Stoffen vor. Gefährdungen der Schutzgüter und schädliche Veränderungen des Bodens sind daher nicht abzuleiten. Darüber hinaus ist aufgrund der über Jahrzehnte andauernden gewerblich freilandgärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung zur Verifizierung der Ergebnisse der historischen Altlastenerkundung eine orientierende Altlastenuntersuchung gemäß § 9 Abs. 2 BBodSchG durchgeführt worden. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch ist für die untersuchten Flächen nicht abzuleiten. Die Flächen sind uneingeschränkt nutzbar. Für einen Bereich im Osten des Teilgebietes WA 1 wird jedoch vorsorglich im Zuge der Erschließungsmaßnahmen ein Oberbodenaustausch durchgeführt werden, da hier ein erhöhter Wert des Pflanzenschutzmittel(PSM)-Einzelstoffes (Anthrachinon) nachgewiesen worden ist (PRO UMWELT C. Jaggi e.K, Stand: 27. März 2017). In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden. Die</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	<p>Umsetzung des Bodenaustausches erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahme. Außerdem wird in den Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, der sich auf den Umgang mit der bestehenden und im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes abzubrechenden Bausubstanz innerhalb des Plangebietes bezieht.</p> <p>Die Ergebnisse finden Eingang in die Planunterlagen und wurden als Hinweise in Text Teil B und in die Begründung mit aufgenommen. Die Durchführung der genannten Maßnahmen obliegt dem weiteren Planvollzug.</p>	
<p>9.2 <u>Untere Wasserbehörde – Hinweise zur Versickerung</u> Für die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag bei der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck gemäß § 8 WHG zu stellen. Eine Versickerungserlaubnis kann nur erteilt werden, wenn ein Altlastenverdacht ausgeräumt ist.</p>	<p>Die durch Gutachterbüro erstellte baugrundtechnische Stellungnahme (Dipl.-Ing. B. Palasis, Grundshagen, November 2016) zeigt im Ergebnis, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes grundsätzlich möglich ist. Der wasserrechtliche Erlaubnisantrag gemäß § 8 WHG wird im Zuge der weiteren technischen Planung zu stellen sein. Um den aufgrund der vormaligen Nutzung der Grundstücke im Plangebiet bestehenden Altlastenverdacht auszuräumen, ist eine orientierende Altlastenuntersuchung gemäß § 9 Abs. 2 BBodSchG durchgeführt worden. Die vorliegenden Bodenuntersuchungsdaten der orientierenden Untersuchung (PRO UMWELT C. Jaggi e.K, Stand: 27. März 2017) lassen keine nachteilige Beeinflussung des nach Regenwasserinfiltration gebildeten Sickerwassers erkennen. Das Schutzgut Grundwasser ist auf der Basis vorliegender Daten über den Wirkungspfad Boden nicht gefährdet.</p>	berücksichtigen
<p>9.3 <u>Untere Wasserbehörde – Hinweise für die Bauphase</u> Beim Bauen im Grundwasser sind folgende Benutzungen erlaubnispflichtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bauwasserhaltung – In Baugruben kann Wasser anfallen, welches aus Grund-, Schichten- oder Niederschlagswasser besteht. 	<p>Der Hinweis bezieht sich auf den nachfolgende Bauphase und wird als solches an den Bauherrn weitergegeben.</p>	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<ul style="list-style-type: none"> - Durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachte zeitweise oder andauernde Aufstauen, Umleiten und Absenken von Grundwasser - Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper oder Baustoffe, z.B. Hochdruckinjektoren, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser). <p>Sowohl für die Entnahme als auch für die Einleitung des geförderteten Baugrubenwassers in den Untergrund durch Versickerung an anderer Stelle oder in oberirdische Gewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich, die rechtzeitig, d.h. mindestens acht Wochen vor Baubeginn zu beantragen sind.</p>		
Nr. 10 HL, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abteilung Natur, Klima, Immission (Schreiben vom 03.02.2017)		
<p><u>I. Landschaftsplanerische Stellungnahme</u></p> <p>10.1 <u>Grünzug</u></p> <p>Der B-Planentwurf in der vorgelegten Fassung wird aus landschaftsplanerischer Sicht abgelehnt.</p> <p>Bereits in verschiedenen Vorabstimmungen wurde ein zentraler Grünzug durch das geplante Baugebiet gefordert. Dieser ist in den Planunterlagen nicht erkennbar. Ein Grünzug sollte sowohl den künftigen Anwohnern/-innen als auch den Erholungssuchenden aus dem Stadtteil für eine angemessene Naherholung dienen. Er soll gleichsam der Kompensation des im (beschlossenen) Teillandschaftsplan (TLP) „St. Lorenz Nord/ Vorwerk“ an dieser Stelle ursprünglich vorgesehenen Naturerlebensraumes und zur Verringerung des Defizits an öffentlichen Grün- und Erholungsflächen im Stadtteil St. Lorenz Nord dienen.</p> <p>Die im B-Plan festgesetzten Grünflächen, die z.T. durch Zufahrten zerteilt werden, erfüllen nicht die Funktionen eines durchgängigen Grünzuges. Ein Grünzug stellt viel mehr eine räumlich-funktional zusammenhängende Grünfläche</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt sowohl im südwestlichen Bereich als auch zentral im Plangebiet gelegene private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ fest. Diese privaten Grünflächen sind als Parkanlage zu gestalten und der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche setzt der Bebauungsplan ein Wegerecht zugunsten der Allgemeinheit fest, sodass das Durchqueren des Plangebietes fußläufig oder mit dem Fahrrad abseits von Straßenverkehrsflächen und innerhalb einer Grünfläche möglich ist. Darüber hinaus wird durch vertraglich getroffene Vereinbarungen mit dem Investor sichergestellt, dass außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Fuß- und Radweg weiter in Richtung Westen geführt wird. Damit soll insgesamt der Lückenschluss des Wegesystems im Grünzug „Lohmühle und Stuckbachtal“ bis an die Triftstraße heran erfolgen. Das Plangebiet bzw. der zentrale Grünzug inklusive Wegeverbindung und Spielplatz übernehmen damit eine Erholungsfunktion.</p> <p>Um das „Durschneiden“ des zentral im Plangebiet gelege-</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>dar, die der Erholungsnutzung dient und vor allem durchgängig begangen bzw. mit dem Fahrrad befahren werden kann. Die Funktion eines begrünten Fuß- und Radweges ist im Plangebiet besonders wichtig, da das Plangebiet an den bestehenden umfassenden Grünzug „Lohmühle und Stuckbachtal“ mit einem Wegesystem angrenzt und durch das Plangebiet ein Lückenschluss zur Triftstraße vorgenommen werden sollte. Diese Verbindung ist bereits im o.g. TLP dargestellt und findet darüber hinaus Berücksichtigung in dem ebenfalls beschlossenen landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“. Eine Durchquerung des geplanten Wohngebietes ist nur über die Planstraße „A“ möglich, nicht über einen begrünten Fuß- und Radweg. Diese Funktion ist hier besonders wichtig.</p>	<p>nen Grünzuges durch notwendige Zufahrten und -wege zu den Privatgrundstücken des Teilgebietes WA 1 in Anzahl und Breite auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken, erlauben die Festsetzungen des Bebauungsplanes max. drei 3,5 m breite Zuwegungen sowie eine 6,5 m breite Tiefgaragenzufahrt innerhalb der festgesetzt privaten Grünflächen. Durch diese erforderlichen Zuwegungen und –fahrten wird der Charakter eines durchgehenden Grünzuges nicht grundlegend in Frage gestellt.</p>	
<p>10.2 <u>Berücksichtigung des bestehenden Gartengrundstückes</u></p> <p>Mit dem Ziel den Baumbestand des heutigen Gartengrundstückes im nördlichen Bereich des Plangebietes zu erhalten, sollte der Grünzug, der durch das Plangebiet geführt werden soll, dieses Grundstück mit berücksichtigt und entlang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches verlaufen. Als weitere mögliche Variante wird die Anlage eines durchgängigen Grünzuges im südlichen Abschnitt unter Einbeziehung der geplanten Grünflächen vorgeschlagen.</p>	<p>Aufgrund der hohen Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes durch die südlich gelegene Gewerbeschule ist eine Bebauung der südwestlich im Plangebiet gelegenen Flächen nicht möglich. Selbst durch die Umsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen wäre eine wohnbauliche Entwicklung hier nur eingeschränkt realisierbar bzw. auszuschließen. Um dennoch der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und um die Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens nicht zu gefährden, ist das städtebauliche Konzept überarbeitet worden, sodass das bestehende Gartengrundstück überplant und ein zentral gelegener Grünzug in der Planung berücksichtigt worden ist (vgl. Pkt 12.1).</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>II. Eingriffe in die Natur</p> <p>10.3 <u>Grünstrukturen und Biotope im Plangebiet</u></p> <p>Es bestehen grundsätzliche Bedenken gegen den Planentwurf. Der in den Vorgesprächen geführte Austausch über die gegensätzlichen Ansprüche des Naturschutzes in der Bauplanung konnte bislang nicht zu einer für beide Seiten akzeptablen Lösung kommen. Herausragende Biotopstruk-</p>	<p>Nach Abwägung der naturräumlichen Belange mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen in Verbindung mit städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten sieht der Bebauungsplan einen zentral im Plangebiet gelegenen Grünzug vor (vgl. Pkt. 12.1 + 12.2). Im westlichen Bereich des bestehenden Gartengrundstückes bleiben Einzelbäume erhalten. Die durch die Überplanung der Gartenfläche zu</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>turen im Plangebiet sind die westliche Feldhecke sowie das große, naturbelassene Gartengrundstück im Norden des Plangebietes. Ein wesentlicher Belang der UNB war, diese Gehölzstrukturen weitestgehend zu erhalten. Der nördliche Grünbestand könnte durch die Einrichtung eines Grünzuges in diesem Bereich des Plangebietes erhalten bleiben. Stattdessen wird aus Immissionsschutzgründen eine Grünfläche im südwestlichen Bereich des Plangebietes und ein zentraler Grünstreifen parallel der geplanten Erschließungsstraße eingeplant und gleichzeitig wurde das o.g. Gartengrundstück mit Geschosswohnungsbau überplant. Des Weiteren ist die Feldhecke nicht als durchgehende linienhafte Gehölzstruktur (geschützt nach § 21 LNatSchG) im Bebauungsplan dargestellt.</p>	<p>rodenden Bäume sind in der Nebenzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend dargestellt. Der Ausgleich für die davon betroffenen Bäume findet überwiegend innerhalb des geplanten Grünzuges statt.</p> <p>Die bestehenden Gehölzstrukturen an der westlichen Grundstücksgrenze sollen dauerhaft erhalten bleiben. Ausgenommen davon ist die für die westliche Weiterführung des geplanten Fuß- und Radweges erforderliche Wegefläche. Der Bebauungsplan setzt für den Erhalt des Knicks eine Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen fest und stellt zugleich ein nach § 21 LNatSchG SH geschütztes Biotop dar. Die angrenzend zum Knick aufgewachsenen Einzelbäume, die nach Baumsatzung der Hansestadt Lübeck 18.12.2016 geschützt sind, werden darüber hinaus als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Bei Abgang sind Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen artgleich zu ersetzen. Zum Schutz des bestehenden Knicks ist darüber hinaus ein Abstand von 10 m zwischen Knick und den geplanten baulichen Anlagen einzuhalten. Die geplanten baulichen Anlagen rücken deutlich von der bestehenden Knickstruktur ab, so dass ein Abstand von > 10 m eingehalten wird.</p>	
<p><u>III. Artenschutz</u> 10.4 <u>Artenschutzgutachten</u> Der genaue Umfang der artenschutzrechtlichen Betroffenheiten und die ggf. erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im weiteren Verfahren in einem Artenschutzgutachten darzustellen.</p>	<p>Der artenschutzrechtliche Fachbeitrag (Martin Bauer, Grevesmühlen, 02.02.2017, Ergänzungen 04. April 2017) wird den Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes beigelegt. Die Ergebnisse des Gutachtens wurden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen wurden für Fledermäuse und Brutvögel festgelegt.</p> <p>Die Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen bezüglich der Baufeldberäumung sowie der Beseitigung von Gehölzen wurden als Hinweise in den Bebauungsplan (Teil B, Text) und in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für die Brutvögel wurde der Anbau von insgesamt 8 Nisthilfen in</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	die Festsetzungen (Nr. 6.11) aufgenommen.	
<p>IV. Gesundheitsschutz</p> <p>10.5 <u>Lufthygiene und Lokalklima</u></p> <p>Die überplante Fläche hat zur Zeit als innerstädtische Grünfläche für das Stadtklima und die Lufthygiene im Quartier eine hohe Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Stadtteil St. Lorenz-Nord ist bereits stark versiegelt und somit gibt es keine günstigen bioklimatischen Verhältnisse in den angrenzenden Wohnquartieren. - Eine bedeutende großräumige Kaltlufttrasse zur Belüftung des Stadtteils St. Lorenz-Nord verläuft von Westen über Krempelsdorf Richtung Lohmühle und gelangt von dort über weitgehende zusammenhängende Grünflächen bis zur überplanten Fläche. Somit hat die Fläche für das Lokalklima im Quartier einen hohen Wert. Die Verkehrsbelastung im Quartier ist hoch; die Frischluftzufuhr über die hier überplante Grünfläche dient auch dem Abtransport der verkehrsbedingten Schadstoffe. <p>Die Bebauung ist aus lufthygienischer und lokalklimatischer Sicht ungünstig. Durch eine maßvolle Gestaltung sollten die negativen Auswirkungen minimiert werden z.B. durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intensive Durchgrünung, - Vermeidung von Barrieren für den Luftaustausch (Vermeidung von Gebäudelängen >50 m), - Ausweitung der Gründachvorschriften, <p>Reduzierung der Bebauung (Die Planstraße sollte durchgehend von Grünflächen begleitet werden um Frischluftverbindung aufrechtzuerhalten).</p> <p>Für die Umweltprüfung wird aufgrund der Bedeutung der Fläche für den lufthygienisch belasteten Stadtteil St. Lorenz-Nord eine eingehende gutachterliche Stellungnahme mit folgenden Inhalten gefordert:</p>	<p>In der Begründung und hier insbesondere im Umweltbericht wird auf die besondere Bedeutung des Plangebietes als Freifläche und Kaltlufttrasse auf die Lufthygiene und das Lokalklima dargelegt. Das städtebauliche Konzept sieht einen parallel zur Erschließungsstraße liegenden Grünzug vor, der die Triftstraße mit dem westlich angrenzenden Grün- und Freiraum verbindet und weiterhin die Funktionen eines Freiraumes bzw. einer Kaltluftschneise übernimmt. Für die geplanten Gebäudezeilen wird dem Bauherrn die Anlage von Gründächern angeraten; auf eine zwingende Vorgabe von Gründächern wird verzichtet.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<ul style="list-style-type: none"> - Analyse der Auswirkungen der Planung auf die lufthygienische /lokalklimatische Situation - Empfehlungen für eine klimaökologisch günstige Planungsvariante - Vorschlag für verbindliche Festsetzungen im Bebauungsplan. 		
<p>10.6 <u>Immissionen/ Lärm - Ergänzungen der textlichen Festsetzungen</u></p> <p>Der Immissionsschutz/gesundheitliche Umweltschutz bittet um Ergänzungen im Festsetzungstext:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Außenwohnbereiche von Wohnungen im WA4 sind an der lärmabgewandten westlichen Gebäudeseite anzuordnen. - Aufenthaltsräume im WA4, insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer, sind möglichst an der lärmabgewandten westlichen Gebäudeseite anzuordnen. - Alternativ sind Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den betroffenen Fassaden gemäß den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 zu schützen. 	<p>Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Schalltechnische Untersuchung (Ing-Büro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, 04.11.2016) erstellt worden. Die Lärmpegelbereiche wurden gemäß den Empfehlungen des Gutachtens festgesetzt. Eine Ergänzung der Festsetzungen erscheint nicht zwingend notwendig. Gesunde Wohnverhältnisse werden durch die getroffenen Festsetzungen hinreichend gesichert.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p><u>V. Klimaschutz</u></p> <p>10.7 <u>Energiebedarf</u></p> <p>Der zukünftige Energiebedarf sollte hinreichend berechnet werden.</p>	<p>Die Energiebedarfsrechnung für Fernwärme (Warmwasser und Heizung aller Wohngebäude) wird berechnet. Das betrifft die konkrete Objektplanung und ist dem Bebauungsplanverfahren nachgelagert.</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>
<p>10.8 <u>Klimaschutzkonzept der Hansestadt Lübeck</u></p> <p>Die Wärmeversorgung inklusive der dafür benötigten Leitungen sollte als Option und wichtige Stellschraube für den Klimaschutz untersucht werden. Folgende Festsetzungsmöglichkeit steht zum Beispiel zur Verfügung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung von Versorgungsflächen-anlagen und –leitungen mit dem Ziel einer (Option auf) 	<p>Die Möglichkeit zum Anschluss des Plangebietes an die Fernwärmeversorgung wird zur Kenntnis genommen. Ein Anschluss- und Benutzungszwang kann im Bebauungsplan mangels Rechtsgrundlage nicht festgesetzt werden.</p> <p>Ein Anschluss an die Fernwärmeversorgung (für Heizung und Warmwasser) wird jedoch seitens des Vorhabenträgers</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Nah/Fernwärmeversorgung auf der Basis bzw. mit Unterstützung durch regenerative Energieträger.</p>	<p>favorisiert (vgl. Pkt. 5.2).</p>	
<p>10.9 <u>Solarenergie</u> Die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser mit relativ flachen Dachflächen bieten gute und möglicherweise wirtschaftliche Grundlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Wärme und/oder Strom). Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen sollte deshalb durch planerische Vorgaben gefördert werden (BauGB § 1 (6f)).</p>	<p>Der Bebauungsplan lässt die Errichtung von Solarenergieanlagen auf den Dachflächen zu. Auf eine darüber hinausgehende verbindliche Festsetzung wird verzichtet, da das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) die Nutzung regenerativer Energien zur Wärmeversorgung hinreichend vorgibt und die Festsetzung einer verpflichtenden Stromerzeugung durch Solaranlagen für ein einzelnes Baugebiet auch unter Berücksichtigung des Gleichbehandlungsgrundsatzes unangemessen erscheint.</p>	<p>nicht berücksichtigen</p>
<p>10.10 <u>Energiekonzept</u> Ein sollte ein begleitendes Energiekonzept erstellt werden. Im Umweltbericht sollte daher Folgendes untersucht werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der grundsätzliche Energiebedarf der künftigen Bebauung, - die passive und aktive Nutzung der Solarenergie (z.B. Verschattung durch die reduzierten Maße für Abstandsflächen, Regelungen für Dachaufbauten), - Möglichkeiten einer Energieversorgung mit niedrigen Treibhausgas-Emissionen (z.B. Wärmenetze, Kraft-Wärme-Kopplung) und - allgemeine Anforderung an eine energieeffiziente Bauweise. <p>Auswirkungen der Bebauung und Energieversorgung auf Klimaschutz und Ressourcenverbrauch gemäß der o. g. Spiegelstriche sind zu beschreiben und Möglichkeiten aufzuzeigen, die Auswirkungen zu minimieren.</p>	<p>Die Energiebedarfsrechnung für Fernwärme (Warmwasser und Heizung aller Wohngebäude) der künftigen Bebauung wird berechnet und im Umweltbericht dargelegt. Für das energetische Konzept der geplanten Gebäude wurde sich an die aktuell geltende Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) gehalten. Für die Heizung- und Warmwasserversorgung ist ein Anschluss des Plangebiets an die erst kürzlich ausgebaute Fernwärmetrasse möglich. Die Abdeckung der Heizung und Warmwasserversorgung über Fernwärme ist zu favorisieren und wird als Empfehlungen in die Begründung aufgenommen. Die Anforderungen einer energieeffizienten Bauweise werden durch die Einhaltung der gesetzlichen Grundlage der EnEV 2016 hinreichend sichergestellt.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
Nr. 11 HL, Bereich 3.700 Entsorgungsbetriebe (Schreiben vom 25.01.2017)		
<p>11.1 <u>Verkehrsanlagen - Wendeanlage</u> Die Wendeanlage muss zur Abfallentsorgung für 3-achsige Müllfahrzeuge befahrbar sein. Der Schleppkurvennachweis ist zu erbringen.</p>	<p>Die festgesetzte Fläche für die Wendeanlage berücksichtigt die Befahrbarkeit durch 3-achsige Müllfahrzeuge unter Beachtung der Unfallverhütungsvorschriften. Die Schleppkurven für 3-achsige Müllfahrzeuge sind nachgewiesen worden.</p>	berücksichtigen
<p>11.2 <u>Hinweis zum Parken</u> Das wilde Parken ist durch geeignete Maßnahmen zu unterbinden.</p>	<p>Mit der vorliegenden Bauleitplanung werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Errichtung der baulichen Anlagen, von Erschließungswegen und -straßen sowie die Umsetzung der sonstigen Festsetzungen im Rahmen einer Angebotsplanung geschaffen. Die Errichtung und Ausweisung der Parkflächen ist im Zuge der weiterführenden vorhabenkonkreten Planung vorzunehmen. Der Bebauungsplan stellt innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche Parkplätze (als Vorschläge) ohne Normcharakter dar. Grundsätzlich ist von einer ordnungsgemäßen Benutzung auszugehen. Ist diese nicht gegeben, obliegt es der Stadt nach Umsetzung und Herstellung der Erschließungsanlagen, ordnungsrechtliche Schritte einzuleiten.</p>	zur Kenntnis nehmen
<p>11.3 <u>Entwässerung - Niederschlagswasser</u> Für die Versickerung des Niederschlagswassers sind entsprechend große Flächen vorzuhalten. Der Flächenbedarf ist im Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 können Flächen für Versickerung auf privaten und auf öffentlichen Flächen festgesetzt werden. Die Planung soll nicht auf das Baugenehmigungsverfahren verschoben werden. Erforderliche Abstimmungen mit der Wasserbehörde sind zu führen. Anforderungen an bauliche Anlagen wie Tiefgaragen sind durch entsprechende Abstände zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Flächen für die Niederschlagswasserversickerung sind im Rahmen des Planverfahrens ermittelt worden. Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit wird erbracht. Der Bebauungsplan setzt fest, dass das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Baugrundstücken in Füllkörperrigolen, Rohr-Rigolen, Entwässerungsschächten oder durch sonstige geeignete Maßnahmen zu versickern und dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen ist (Regenwasserrückführung). Außerdem wird festgesetzt, dass temporär wasserführende Flächen zur Regenwasserrückhaltung auch innerhalb der festgesetzten privaten Parkanlage ausgebildet werden können. Da der genaue Umfang und die konkrete Lage der erforder-</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	lichen Flächen für die Versickerung der weiteren Entwässerungsplanung vorbehalten sind, kann auf eine flächenhafte Festsetzung im Bebauungsplan verzichtet werden.	
<p>11.4 <u>Entwässerung – Dränagen und Abdichtungen</u> Für Tiefgaragen sind aus Sicht der Entsorgungsbetriebe Dränagen auszuschließen und weiße Wannen vorzusehen.</p>	Die Ausbildung der Tiefgaragen richtet sich nach den baukonstruktiven Anforderungen und obliegt der konkreten Gebäudeplanung. Die Anregungen werden im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung für die Gebäude berücksichtigt werden.	zur Kenntnis nehmen.
<p>11.5 <u>Dachentwässerung – Gründächer</u> Es wird empfohlen, eine Festsetzung zur Verpflichtung zum Bau von Gründächern vorzusehen, um den Flächenbedarf für die Niederschlagsversickerung zu reduzieren.</p>	<p>Das Niederschlagswasser, welches auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfällt, ist auf den anfallenden Grundstücken zu versickern. Der Nachweis wurde geführt und konnte erbracht werden. Die Lage der Versickerungsanlagen wurde ermittelt. Auf den Baugrundstücken des Teilgebietes WA 1 ist eine Versickerung über Versickerungsschächte vorgesehen. Die Tiefgarageneinfahrt erhält eine separate Versickerungsanlage. Für die Teilgebiete WA 2, WA 3 und WA 4 ist die Versickerung über konventionelle Rohr-Rigolen-Systeme (Kiessandrigolen) vorgesehen. Der Flächenbedarf für die Versickerungsanlagen kann auf den Baugrundstücken gedeckt werden. Insofern kann auf eine Verpflichtung zur Anlage von Gründächern verzichtet werden.</p>	nicht berücksichtigen.
<p>11.6 <u>Notwasserweg</u> Bei Starkregenereignissen ist ein Notwasserweg aufzuzeigen und im Bebauungsplan festzusetzen, um Überflutungen von Grundstücken und Wassereintritt in Tiefgaragen zu verhindern.</p>	Da westlich des Wendehammers keine Bebauung vorgesehen ist, ist eine Überflutung von Grundstücken und Gebäuden infolge der Überlastung der in der Planstraße verlaufenden Regenwasserkanalisation bei Starkregenereignissen nicht zu befürchten. Der Bebauungsplan setzt zudem fest, dass temporär wasserführende Flächen zur Regenwasserrückhaltung innerhalb der privaten Parkanlage ausgebildet werden können.	berücksichtigen
<p>11.7 <u>Entwässerung – Schmutzwasser</u> Für die Schmutzwasserentsorgung kann es aufgrund der</p>	Der Bebauungsplan setzt westlich der geplanten Wendeanlage eine Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasserpumpstation fest.	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>vorhandenen Höhenentwicklung erforderlich werden, eine Pumpstation zu errichten, sofern ein Anschluss im Freigefälle an die Mischwasserleitung in der Triftstraße nicht möglich ist. Ggf. muss dafür ein Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zur Verfügung gestellt werden. Alternativ ist eine Aufschüttung des Geländes möglich. daher ist bereits im Bebauungsplanverfahren ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und den Entsorgungsbetrieben vorzulegen.</p>	<p>Diese Fläche ist aufgrund der Höhenlage und des Abstandes zur Wohnbebauung für die Anlage einer Pumpstation geeignet. Eine Aufschüttung des Geländes wird nicht in Betracht gezogen, da auch die Übergänge zu benachbarten Grundstücken zu beachten sind.</p>	
<p>Nr. 12 HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste - Jugendhilfe (Schreiben vom 26.01.2017 und Ergänzung vom 20.02.2017)</p>		
<p>12.1 <u>Bedarf an Kindertagesbetreuung</u> Aufgrund der geplanten Wohneinheiten muss die Versorgung mit Betreuungsangeboten für Kinder bedacht werden. Im Stadtteil St. Lorenz werden die Angebote der Kindertageseinrichtungen stark nachgefragt. Derzeit wird insgesamt mit einer steigenden Bevölkerungszahl und damit mit einer steigenden Anzahl an Kindern in Lübeck gerechnet. Um den Bedarf an Kindertageseinrichtungen zu decken, wird angeregt im Plangebiet eine Flächen für eine 3-4 gruppige Kindertageseinrichtung (rd. 550 – 650 Nutzfläche, rd. 1500 qm Grundstück) zu berücksichtigen. Ergänzend zu dieser Anregung hat der Bereich Jugendhilfeplanung den tatsächlich im Plangebiet anfallenden Bedarf an Kindertageseinrichtungen ermittelt. Demnach sind bei 130 Wohneinheiten insgesamt 22 Kindertagesplätze (7 Krippenplätze und 15 Elementarplätze) vorzusehen. Dies umfasst in etwa die Hälfte der im Plangebiet vorgesehen Kindertagesplätze. In einer Bestandskita werden derzeit etwa 35 % der Kinder mit dem Auto gebracht. Das entspricht hier ca. 10 Kindern.</p>	<p>Der Bebauungsplan setzt die Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fest. Dementsprechend ist hier die Einrichtung einer gebietsversorgenden Kindertagesstätte aus planungsrechtlicher Sicht auch ohne Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche möglich. Eine Flächensicherung (durch B-Planfestsetzung oder durch Vertrag) für einen Kitastandort im Geltungsbereich des B-Plans 05.42.00 kommt hier insbesondere auch deshalb nicht in Betracht, da die (unter Lärmschutzaspekten sinnvolle) Anordnung auf rückwärtigen Flächen abseits der Triftstraße zu einer nicht unerheblichen Belastung der Anwohner durch Bring- und Holverkehr der Kita-Eltern führen würde. Zudem war das Baukonzept bereits mit dem Vorhabenträger abgestimmt, sodass die nachträgliche Anforderung zur Reduzierung der Bebauung zwecks Unterbringung einer Kita keine Berücksichtigung mehr finden konnte. Darüber hinaus verfügt die Stadt unweit des Plangebiets über ein Grundstück, das in einem B-Plan bereits als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen ist, sodass eine entsprechende Belastung des Vorhabenträgers im Plangebiet kaum begründbar ist. Bei der Suche nach anderen für eine Kita-Nutzung geeigneten Grundstücken befindet sich der Bereich Stadtplanung und Bauordnung in einem engen</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Austausch mit dem Bereich Jugendhilfeplanung.	
Nr. 13 HL, Bereich 4.401 Schule und Sport (Schreiben vom 23.01.2017)		
<p>13.1 <u>Schulraumkapazitäten</u> Der Bereich Schule und Sport teilt mit, dass im Hinblick auf die Schulraumkapazitäten keine Bedenken gegen das beschriebene Vorhaben bestehen. Die Ausführungen werden entsprechend begründet.</p>	Die Begründung wurde um entsprechende Aussagen ergänzt.	zur Kenntnis nehmen und berücksichtigen
Nr. 14 HL, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege (Schreiben vom 07.02.2017 und vom 06.03.2017)		
<p>14.1 <u>Hinweise zur Denkmalpflege</u> Keine Beeinträchtigungen aus denkmalpflegerischer Sicht, da durch die vorliegende Planung keine Denkmale im näheren Umfeld gestört werden und auf dem Planungsareal keine Denkmalsubstanz vorhanden ist.</p>	Entsprechende Ausführungen sind in der Begründung enthalten.	zur Kenntnis nehmen
<p>14.2 <u>Hinweise zur archäologischen Funden</u> Es handelt sich hier um im Untergrund ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden können. Systematische archäologische Prospektionen sollen hier gerade erst begonnen werden. Es ist nicht auszuschließen, dass neue Fundstellen im Plangebiet zu erwarten sind. Vor Veränderungen und Bodeneingriffen sind daher weitere Prospektionen durchzuführen, die die archäologische Relevanz überprüfen müssen. Bei entsprechender Befundlage sind vorherige archäologische Grabungen gemäß Denkmalschutzgesetz SH vorzusehen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gemäß § 15 DSchG S-H umgehend zu melden. Die Hinweise sind entsprechend</p>	Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan (in Teil B, Text) aufgenommen und in der Begründung zum B-Plan erläutert	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
inhaltlich in die Begründung aufzunehmen.		
Nr. 15 HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 03.02.2017)		
<p>15.1 <u>Aufstellung eines Pollers</u> Empfehlung, den Poller am Übergang von Wohnweg zum Geh- und Radweg anzuordnen, um eine Durchfahrtsmöglichkeit zu unterbinden.</p>	<p>In dem Bereich, wo der Wohnweg als Geh- und Radweg weitergeführt wird, soll ein Poller aufgestellt werden, um ab dort die Durchfahrt zu unterbinden. Die Ausgestaltung der Verkehrs- und Grünflächen und damit auch das Aufstellen von Pollern ist Gegenstand des mit dem Investor abzuschließenden Erschließungsvertrages.</p>	berücksichtigen
<p>15.2 <u>Korrektur Zeichenerklärung</u> In der Zeichenerklärung sind Erläuterungen für „v“ und „ö“ vertauscht worden. Eine Korrektur ist erforderlich.</p>	<p>Das Planzeichen „ö“ entfällt. Für den mit einem „v“ gekennzeichneten Bereich setzt der Bebauungsplan einen „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ fest. Durch die geänderte Formulierung wird gewährleistet, dass die Straßenverkehrsbehörde bei ihrer verkehrsrechtlichen Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs oder auch einer Tempo-30-Zone nicht durch den Bebauungsplan gebunden wird.</p>	berücksichtigen
<p>15.3 <u>Regelung zu Wegerechten westlich des Plangebietes</u> Die Aufnahme des Geh- und Radweges in westliche Richtung macht nur Sinn, wenn die Abstimmung mit den privaten Eigentümern positiv abgeschlossen werden können. Es wird gefordert, dass vor dem Hintergrund der Finanzierung notwendige Abstimmungen hinsichtlich der Wegerechte im Zuge des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zu klären sind.</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes setzt der Bebauungsplan auf den als private Grünfläche festgesetzten Flächen Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit fest. Die innerhalb der privaten Grünfläche gelegenen Wegeverbindungen sind durch den Investor herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der dauerhafte Erhalt der Wegeflächen wird durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit in die jeweiligen Grundbücher der davon betroffenen Grundstücke dauerhaft gesichert. Dementsprechende Regelungen werden im Rahmen des noch vor Satzungsbeschluss mit dem Investor zu schließenden Erschließungsvertrages getroffen. Die Weiterführung eines Fuß- und Radweges in westliche Richtung außerhalb des Bebauungsplanes wird ebenfalls Gegenstand des Erschließungsvertrages werden. Die Weiterführung des Weges außerhalb des Bebauungsplanes in westliche Richtung wird über einen Gestattungsvertrag ge-</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	regelt. Dadurch wird sichergestellt, dass eine durchgängige Verbindung für Fußgänger und Radfahrer in den Freiraum hergestellt wird und der Lückschluss zwischen Triftstraße und dem Wegesystem „Lohmühle und Stuckbachtal“ erfolgt.	
<p>15.4 <u>Öffentliche Grünflächen</u> In der Begründung werden öffentliche Grünflächen beschrieben. Da sich dies mit der Planzeichnung widerspricht, wird um Klarstellung und Korrektur gebeten.</p>	Der Bebauungsplan setzt private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage fest. Jedoch sollen diese Grünflächen von der Allgemeinheit nutzbar sein. Die Begründung wird dahingehend präzisiert.	berücksichtigen
<p>15.5 <u>Fahrradstellplätze/ Abstellanlagen</u> Fahrradstellplätze/Abstellanlagen sollen bereits im B-Plan berücksichtigt werden. Es wird befürchtet, dass die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen im späteren Planungsstadium für derartige Unterbringung ggf. nicht ausreichen. Die Abstimmung sowie die Darstellung von Fahrradstellplätze/Abstellanlagen im Plan sollen spätere schlechte Kompromisslösungen vermeiden.</p>	<p>Auf den privaten Grundstücken innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Fahrradstellplätze und Abstellmöglichkeiten zulässig. Planungsrechtlich sind solche Anlagen als untergeordnete Nebenanlagen einzustufen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die Anordnung sowie die Lage von Fahrradabstellmöglichkeiten ist in der konkreten Objektplanung vorzunehmen und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist neben einem Stellplatznachweis für Kraftfahrzeuge auch ein Nachweis bauordnungsrechtlich erforderliche Fahrrad-Abstellanlagen zu führen.</p>	nicht berücksichtigen
<p>15.6 <u>Verkehrsberuhigter Bereich</u> Forderung, dass eine richtlinienkonforme Straßenplanung machbar ist. Für eine Tempo 30-Zone reicht die angegebene Querschnittsbreite für einen Gehweg und eine Fahrbahn mit Begegnungsfall LKW/PKW nicht aus.</p>	<p>Die Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung eines Bereiches mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen festgesetzt. Ziel ist die Herstellung einer Mischverkehrsfläche mit einer richtlinienkonformen Querschnittsbreite von 6,55 m.</p> <p>Mit der Querschnittsbreite von 6,55 m ist der Begegnungsfall Lkw-Pkw berücksichtigt (siehe Bild 17 RAST 06). Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ermöglicht diese Querschnittsbreite auch die Errichtung von Parkplätzen parallel zur Fahrbahn, die im Bebauungsplan (als Vorschlag ohne</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
	Normcharakter) dargestellt sind.	
<p>15.7 <u>Unterhaltungsaufwand</u> Die Begründung enthält die Aussage, dass der Hansestadt Lübeck durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten entstehen werden. Jedoch entsteht durch die Umsetzung des B-Planes zusätzlicher Unterhaltungsaufwand, der personelle und finanzielle Ressourcen bindet. Finanzielle Auswirkungen sind zumindest näherungsweise zu beziffern, um der Transparenz in Bezug auf die Haushaltswahrheit und Klarheit Genüge zu tun.</p>	<p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird dargelegt, dass der Hansestadt Lübeck durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine unmittelbaren Kosten entstehen werden. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass mittelbare Kosten durch den zusätzlichen Unterhaltungsaufwand der im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Fläche entstehen werden, die gemäß (noch abzuschließendem) Erschließungsvertrag nach der Herstellung durch den Vorhabenträger an die Stadt übergeben werden.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>15.8 <u>Stellplätze für WA 2 und WA 3</u> Empfehlung, private Stellplätze zumindest im städtebaulichen Konzept zeichnerisch darzustellen, weil die Darstellung der Tiefgaragenstellplätze auch erfolgt.</p>	<p>Für das Teilgebiet WA 2 wird auf die Festsetzung von einzelnen Stellplätzen im Bebauungsplan verzichtet, da hier kein städtebaulicher Regelungsbedarf besteht. Die Stellplätze können gleichermaßen auf den straßenseitigen wie auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke Triftstraße 21 und 23 erstellt werden. Eine Darstellung wird lediglich im städtebaulichen Konzept vorgenommen. Für das Teilgebiet WA 3 wird eine separate Stellplatzanlage im Bebauungsplan festgesetzt.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>15.9 <u>Spielplatz</u> Forderung, dass die Formulierung der textlichen Festsetzung die dauerhafte Unterhaltung der Spielgeräte usw. berücksichtigt wird und mit dem Investor vertraglich gesichert wird.</p>	<p>Der im Bebauungsplan festgesetzte Spielplatz innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche soll gemäß den textlichen Festsetzungen mit einem Sandspielbereich für Kleinkinder sowie Rasenflächen für Kinder bis 12 Jahren hergestellt werden. Der dauerhafte Erhalt und Pflege dieser Flächen inklusive der dort befindlichen Spielgeräte wird mit dem Investor vertraglich vereinbart. Auf diese Weise wird die dauerhafte Unterhaltung rechtlich gesichert. Eine Anpassung der textlichen Festsetzungen ist somit nicht erforderlich.</p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>15.10 <u>Verkehrliche Auswirkungen - Verkehrsprognose</u> Gemäß der vorliegenden Verkehrsprognose (urbanus GbR,</p>	<p>Das Verkehrsgutachten ist entsprechend den Einwendungen überarbeitet worden. Insbesondere ist der Knotenpunkt Schwartauer Allee / Triftstraße näher betrachtet worden.</p>	<p>berücksichtigen</p>

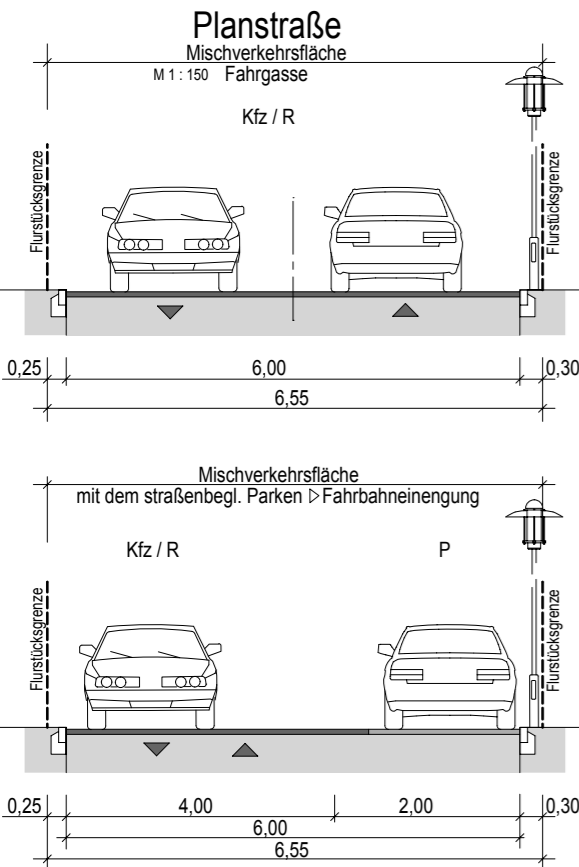
Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Lübeck, 18.10.2016, 21.03.2017) sind durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Verkehrsprobleme zu erwarten.</p> <p>Eine Berechnungsgrundlage, aus der diese Feststellung ableitbar wäre, gibt es jedoch nicht. Aufgrund der Planung ist davon auszugehen, dass an der Einmündung "Schwartauer Allee/ Triftstraße" der Anteil der Linksabbieger von der Schwartauer Allee in die Triftstraße zunehmen wird.</p> <p>Diese Auswirkungen sind in der Untersuchung darzustellen; das Gutachten ist zu überarbeiten.</p>	<p>Das Gutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass der zusätzlich durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehende Verkehr über die Linksabbiegerspur auf der Schwartauer Allee abgewickelt werden kann.</p>	
<p>15.11 <u>Verkehrliche Auswirkungen - Parken</u></p> <p>Aufgrund der Nähe zum Schulzentrum in der Georg-Kerschensteiner-Straße ist zu erwarten, dass die geplanten öffentlichen Parkplätze im Plangebiet nicht, wie gewünscht bzw. geplant, den Besuchern des neuen Wohngebietes zur Verfügung stehen werden.</p>	<p>Der Hinweis, auf ein mögliches ordnungswidriges Parken innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche betrifft einen Zustand nach Umsetzung des Bebauungsplanes und fällt dann in die Zuständigkeit der Ordnungsbehörden.</p>	zur Kenntnis nehmen
<p>15.12 <u>Verkehrsberuhigte Bereich</u></p> <p>Die Festlegung der öffentlichen Verkehrsflächen als „Verkehrsberuhigter Bereich“ darf nicht im Sinne der StVO erfolgen. In der Begründung soll ein Hinweis darauf geben werden, dass es sich dabei entweder um einen verkehrsberuhigten Bereich im Sinne der StVO (BV) oder um eine Tempo-30-Zone handelt.</p> <p>Im festgesetzten verkehrsberuhigten Bereich sollen Stellplätze auch außerhalb der geplanten Wendeanlage angeordnet werden.</p>	<p>Die Zweckbestimmung der festgesetzten Verkehrsfläche wird von „Verkehrsberuhigter Bereich“ in „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ geändert, sodass hierdurch keine Bindung der Straßenverkehrsbehörde erfolgt. Die Planstraße soll nach bisherigem Planungsstand als Mischverkehrsfläche mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen ausgebildet werden.</p> <p>In der Planzeichnung werden Parkplätze innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche als Vorschlag (ohne Normcharakter) dargestellt. Zusätzlich zu den bisher ausschließlich im Bereich der Wendeanlage dargestellten Parkplätzen werden nunmehr auch im Straßenverlauf öffentliche Parkplätze dargestellt.</p>	berücksichtigen
<p>15.13 <u>Straßenquerschnitt</u></p> <p>Bei der Planung einer Tempo-30-Zone, wäre mindestens einseitig ein Gehweg zu berücksichtigen. Die Breite der</p>	<p>Da im Bebauungsplan die geplante Erschließungsstraße als öffentliche Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Planstraße A bis zum Wendehammer mit mindestens 7,55 m vorzusehen, um bei der 30er-Zone den Begegnungsverkehr Lkw/Pkw zuzulassen.</p>	<p>festgesetzt wird, ist unter Berücksichtigung des Begegnungsfalles Lkw-Pkw eine Querschnittbreite von 6,55 m als ausreichend anzusehen. Darüber hinaus entspricht diese Querschnittsbreite den Richtwerten der Richtlinie für das Anlegen von Straßenverkehrsanlagen (s. Bild 17 RAST 06). Außerdem ist ein separater Gehweg innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche vorgesehen. Mit der Festsetzung eines Gehrechtes zugunsten der Allgemeinheit wird die Nutzung dieser Wegeverbindung für die Öffentlichkeit dauerhaft gesichert. In die Planunterlagen wird ein entsprechender Straßenquerschnitt aufgenommen, welcher die planerischen Ziele konkretisiert.</p>	
<p>15.14 <u>Erschließung Teilgebiet WA 2</u> Für den Begegnungsfall Lkw/ Pkw ist die Zufahrt breiter vorzusehen.</p>	<p>Innerhalb des WA 2 wird lediglich die Bebauung für zwei von der Triftstraße aus gesehen rückwärtige Grundstücksteile vorgesehen. Die Erschließung ist mit dem Entwurf des Bebauungsplanes nicht weiter über die Erschließungsstraße des Plangebietes vorgesehen, sondern über die jeweiligen Grundstücksteile an der Triftstraße.</p>	nicht berücksichtigen
<p>15.15 <u>Wohnweg</u> Westlich des Wendehammers ist ein Wohnweg von 5,00 m breite vorgesehen, der in den Geh- und Radweg übergeht. Für den öffentlichen Fahrzeugverkehr gelten gleiche Anmerkungen wie für die Planstraße. Fraglich ist, wohin der Fahrzeugverkehr hier fahren soll.</p>	<p>Zur Erschließung des westlichen Blocks des WA 1 setzt der Bebauungsplan innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) fest. Diese geplante Wegeverbindung dient zugleich als Zuwegung zu dem westlichen Block im Teilbereich WA 1 und darüber hinaus verläuft hier auch der geplante Geh- und Radweg, der in westliche Richtung auch außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes weitergeführt werden soll.</p>	Nicht berücksichtigen.
<p>Nr. 16 HL, Bereich 5.610.5 Bauaufsicht / Bauberatung (Schreiben vom 17.01.2017)</p>		
<p>16.1 <u>Dachgestaltung</u> Die Festsetzung zur Dachgestaltung enthält alle gängigen</p>	<p>In der Abwägung zwischen der klimatischen und der optischen Vorteile eines Gründaches und der Wirtschaftlichkeit</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme und vorgebrachte Argumente	Prüfung und Abwägung	Ergebnis/Behandlung
<p>Dacheindeckungen und lässt diese zu. Daher kann auf die Festsetzung entfallen. Sinnvoll wäre die alleinige Festsetzung von Gründächern.</p>	<p>des Gesamtprojektes sowie der Zumutbarkeit gegenüber dem Investor wird auf eine ausschließliche Festsetzung von Gründächern verzichtet. Die Errichtung von Gründächern ist innerhalb des Bebauungsplanes jedoch nicht ausgeschlossen. Mit der Festsetzung zur Gestaltung der Dächer werden weitere Möglichkeiten zugelassen.</p>	
<p>16.2 <u>Farbfestlegung von Sichtmauerwerk</u> Die Farbfestlegung nach RAL erfolgt hilfsweise in Ermangelung geeigneter Alternativen und ist regelmäßig bei der Farbfestlegung nicht hilfreich. Die Zuhilfenahme eines Musterkataloges oder -liste mit zulässigen Farben und Herstellern wäre ggf. besser.</p>	<p>Die Festsetzung zur Außenwandgestaltung richtet sich nach Farbspektren. Auf die Festsetzung von RAL-Farben ist verzichtet worden. Die Anregung wird aufgenommen, sodass die Festsetzung nunmehr auf Farbspektren abstellt. Aufgrund der Vielzahl von Herstellern mit jeweils eigenen Farbbezeichnungen wird von einer beispielhaften Bezeichnung, die auf einen Hersteller zurückgreift, ebenfalls verzichtet.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>16.3 <u>Tiefgaragenbereiche</u> Die geplante Tiefgarage sollte möglichst unter den festgesetzten Baufeldern angeordnet werden, um eine hochwertige Vegetationsentwicklung (ggf. Bäume) zu ermöglichen. Ansonsten alternativ eine ausreichende Erdüberdeckung der Garagenbereiche festschreiben.</p>	<p>Die geplante Tiefgarage wird im Wesentlichen unter den im Bebauungsplan festgesetzten Baufeldern angeordnet. Jedoch ist es unter Abschätzung der geplanten Anzahl der Wohneinheiten und der Tatsache, dass die Stellplätze für das WA 4 ebenfalls in der geplanten Tiefgarage des WA 1 realisiert werden sollen, erforderlich, dass die Tiefgarage teilweise über das oberirdische Hauptgebäude hinausragt. Die Mindestüberdeckung zur Begrünung der Tiefgaragen wurde in die Festsetzung aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

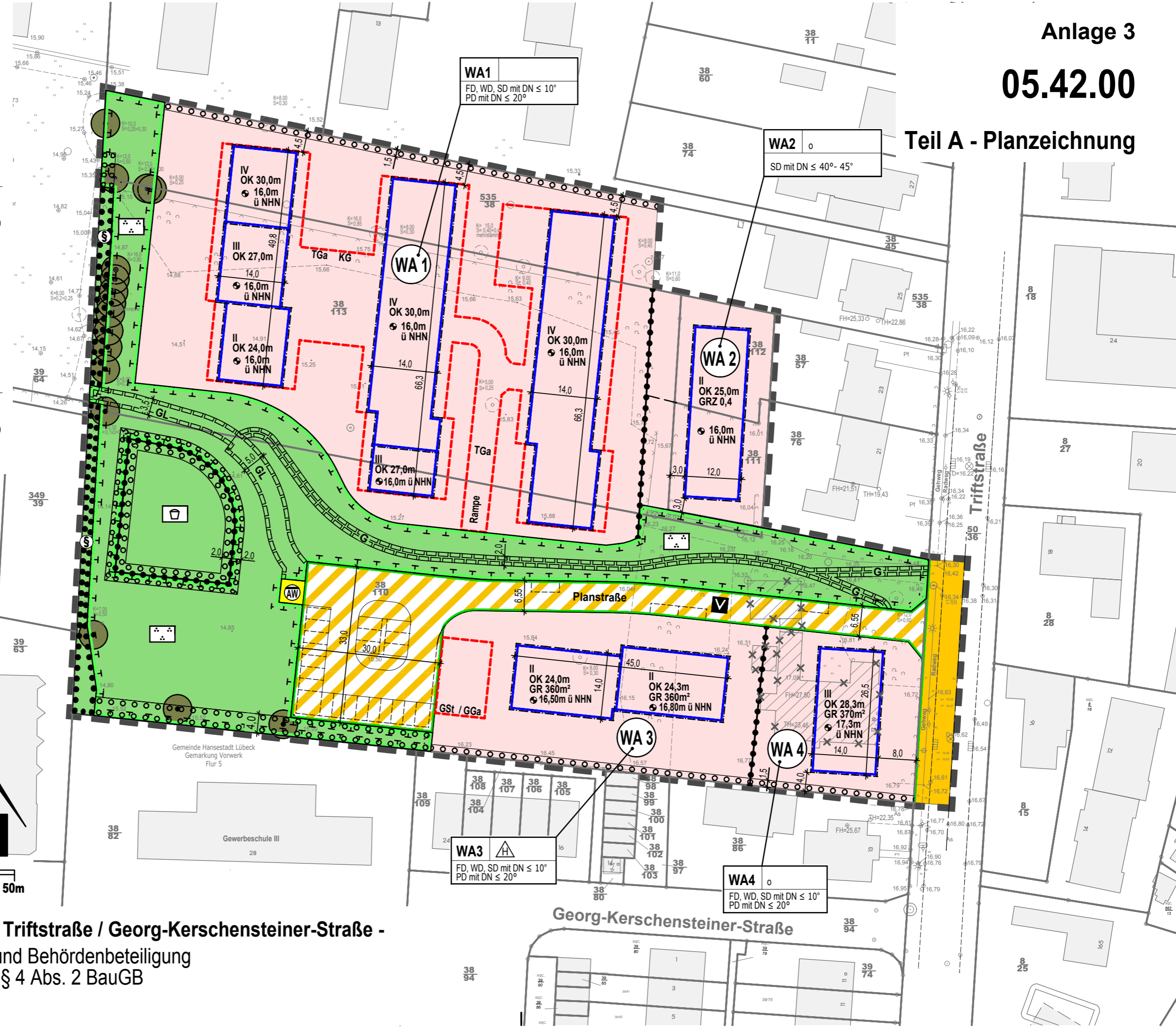
Profil
M 1 : 100 (Zielmaßstab für Planzeichnung)



Anlage 3

05.42.00

Teil A - Planzeichnung



WA1
FD, WD, SD mit DN ≤ 10°
PD mit DN ≤ 20°

WA2
SD mit DN ≤ 40°- 45°

WA2
II OK 25,0m
GRZ 0,4
16,0m ü NHN

WA1
IV OK 30,0m
16,0m ü NHN

IV
OK 30,0m
16,0m ü NHN

III
OK 27,0m
14,0m ü NHN

II
OK 24,0m
16,0m ü NHN

IV
OK 30,0m
16,0m ü NHN

II
OK 24,0m
GR 360m²
16,50m ü NHN

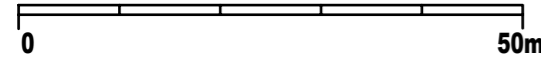
II
OK 24,3m
GR 360m²
16,80m ü NHN

III
OK 28,3m
GR 370m²
17,3m ü NHN

WA3
FD, WD, SD mit DN ≤ 10°
PD mit DN ≤ 20°

WA4
FD, WD, SD mit DN ≤ 10°
PD mit DN ≤ 20°

M. 1 : 750



Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße -

Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 05. April 2017


PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I Seite 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I Seite 1509).


Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 und § 4 BauNVO)

	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
WA1	Bezeichnung von Teilgebieten



Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4	Grundflächenzahl - GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
GR 370m ²	zulässige Grundfläche - GR (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (hier: 2VG) (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK 25,0m ü NHN	Oberkante Gebäude, als Höchstmaß hier: 25,0m ü NHN (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.4)
 16,0m ü NHN	Bezugspunkt für Erdgeschossfußboden, hier 16,0m ü NHN (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.5)




Bauweise, Baulinie, Baugrenzen

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

	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
	nur Hausgruppen zulässig
	Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)


Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen




Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

	Entsorgungsfläche Abwasser Zweckbestimmung: Abwasserpumpwerk
---	---

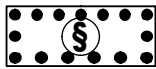
Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche
	Parkanlage
	Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

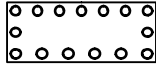
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)



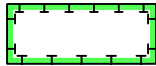
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Knick (zugleich geschütztes Biotop nach § 21 Abs. 1 LNatSchG SH) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.5)



Erhaltung von Bäumen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.1 bis 6.7)



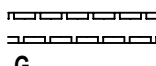
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen Nr. 6.1)

Sonstige Planzeichen



TGa, KG, GSt, GGa

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Kellergeschosse, Gemeinschaftstellplätze und Gemeinschaftsgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)



G
L

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

G - Nutzungsrecht (Fußgänger/Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit
L - Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)

6,55

Bemaßung von Festsetzungen in Metern

Örtliche Bauvorschriften

FD / PD
WD / SD

Flachdach / Pultdach
Walmdach / Satteldach

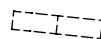
DN ≤ 20°

Dachneigung kleiner/gleich 20°

Darstellung ohne Normcharakter



zu beseitigende Gebäude



Parkplätze auf öffentlicher Verkehrsfläche

Planunterlage



Flurstücksgrenze

38
113

Flurstücksnummer

15,66

Geländehöhe in Metern ü NHN



vorhandener Zaun / Baum / Gehölze

05.42.00 Planzeichenerklärung

Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße /
Georg-Kerschensteiner-Straße -
Entwurf
Bearbeitungsstand: 05. April 2017

NEBENZEICHNUNG 1: LÄRMPEGELBEREICHE



Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße -
Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 05. April 2017

NEBENZEICHNUNG 2: ZU BESEITIGENDE BÄUME



Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße -
 Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
 Stand: 05. April 2017

Anlage 4

BEBAUUNGSPLAN 05.42.00

- Triftstraße/ Georg - Kerschensteiner-Straße - der Hansestadt Lübeck

TEIL B - Text

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

sowie zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 05. April 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 4 BauNVO)

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 In den Teilgebieten WA2, WA3 und WA 4 des allgemeinen Wohngebietes sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke 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 Besucherverkehr ausgeht.

2. Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 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 festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche, zuzüglich der Grundflächen von Balkonen und sonstigen unter Festsetzung 4.1 genannten Bauteile, durch die die Baugrenzen überschritten werden dürfen.
- 2.2 Im Teilgebiet WA1 darf die zulässige Grundfläche im Falle der Errichtung einer Tiefgarage durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um bis zu 80 vom Hundert überschritten werden.
- 2.3 Im Teilgebiet WA 3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 70 vom Hundert überschritten werden.
- 2.4 Die baufeldbezogen festgesetzte maximale Gebäudehöhe (Oberkante Gebäude) wird wie folgt definiert. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches.
 - Bei Gebäuden mit Attika ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika maßgebend.
 - Bei Gebäuden mit einem First (Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen) ist für die Gebäudehöhe der oberste Abschluss der Dachhaut (First) maßgebend.

- Bei Gebäuden mit einem Pultdach ist für die Gebäudehöhe der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der Dachaußenhautfläche maßgebend.

2.5 Die Gebäude dürfen mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) maximal 50 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt oder maximal 50 cm unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

**3. Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**

3.1 Im Teilgebiet WA 1 sind oberirdische Garagen und Stellplätze unzulässig. Tiefgaragen außerhalb der Umfassungswände von Gebäuden müssen vollständig unterhalb der Geländeoberfläche liegen und sind gemäß textlicher Festsetzung 6.8 zu begrünen.

3.2 Im Teilgebiet WA 3 sind oberirdische Stellplätze und offene Garagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig; Garagen sind hier unzulässig. Die Stellplatzanlage ist gemäß textlicher Festsetzung 6.9 zu begrünen.

3.3 Im Teilgebiet WA 1 darf die Umgrenzung für die Tiefgarage bzw. das Kellergeschoss durch Kellertreppen bis zu einer Tiefe von jeweils 1,50 m auf einer Länge von jeweils 6,0 m überschritten werden.

**4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)**

- 4.1 Im Teilgebiet WA 1 und WA 4 dürfen die Baugrenzen überschritten werden durch:
- Vorbauten, wie Treppenhäuser, bis zu einer Tiefe von 2,50 m bei einer Länge von jeweils maximal 5,0 m, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile insgesamt 30 % der Länge der jeweiligen Außenwand nicht überschreitet,
 - Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m bei einer Länge von jeweils maximal 6,0 m sowie
 - Kellertreppen mit ihren Umfassungswänden bis zu einer Tiefe von 1,50 m bei einer Länge von maximal 6,0 m.

5. Bauliche und sonstige 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 Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Juli 2016; 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
III	35 dB	30 dB
IV	40 dB	35 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 4109-1 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Geringere Schalldämm-Maße können im Einzelfall zugelassen werden, sofern für die betreffende Außenwand nachweislich ein niedriger als der festgesetzte Lärmpegelbereich anzusetzen ist.

- 5.2 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern mit Fenstern an den Gebäudeseiten im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den Lärmpegelbereich IV abzustellen.

6. Gestaltung von Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und 25b BauGB)

- 6.1 Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" sind zugleich Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Flächen sind parkartig wie folgt zu entwickeln:

Auf 30 % der Fläche (einschließlich Anpflanzgebote) sind einheimische und standortgerechte Sträucher sowie mindestens 15 Bäume gemäß Pflanzliste (siehe 6.6) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang ist artengleich nachzupflanzen.

Die verbleibenden Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen. Diese Wiesenflächen sind extensiv zu bewirtschaften und zweimal jährlich (1. Mahd nach dem 30. Juni, 2. Mahd nach dem 30. September) zu mähen und das Mähgut abzutransportieren. Das Ausbringen von Düngemitteln und Pestiziden ist nicht zulässig.

Zur Regenwasserrückhaltung für Notüberläufe können Teilflächen auch als temporär wasserführenden Flächen angelegt werden.

Im nördlichen Teil der Parkanlage können bis zu drei maximal 3,5 m breite Zuwege zum Teilgebiet WA 1 sowie eine maximal 6,0 m breite Zufahrt zur zugehörigen Tiefgarage angelegt werden. Mit Ausnahme dieser Zuwege und Zufahrten sind alle übrigen Parkwege mit einer wassergebundenen Decke auszuführen.

- 6.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" ist parkartig mit Sandspielbereichen und Rasenflächen für Kleinkinder und für Kinder bis zu 12 Jahren anzulegen und durch Baum- und Strauchpflanzungen mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe 6.6) einzurahmen und zu gliedern. Der Spielplatz ist mit einer zweireihigen Hecke zu umgrenzen. Eine Unterbrechung dieser Hecke ist durch zwei maximal 2,50 m breite Zuwegungen zulässig. Die Hecke ist im Verband (1,2 m x 1,2 m) mit Gehölzen gemäß

Pflanzliste (siehe 6.6) anzupflanzen und dauerhaft unterhalten. Bei Abgang ist artengleich nachzupflanzen.

- 6.3 Auf der am nördlichen Rand des Teilgebietes WA 1 festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine einreihige Hecke mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe 6.6) anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Abgang ist artengleich nachzupflanzen.

Gleiches gilt für die am südlichen Rand der Teilgebiete WA 3 und WA 4 festgesetzte Pflanzfläche.

- 6.4 Auf der am südlichen Rand der privaten Parkanlage festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine zweireihige Hecke im Verband (1,2 m x 1,2 m) mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe 6.6) anzupflanzen und dauerhaft unterhalten. Bei Abgang ist artengleich nachzupflanzen.

- 6.5 Auf der an der westlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Fläche zum Erhalt und zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist der dort vorhandene Knick dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. In nördlicher Verlängerung ist der Knick auf einer Fläche von 8,45 m² durch Neupflanzungen mit Gehölzen gemäß Pflanzliste (siehe 6.6) zu ergänzen.

- 6.6 Für die Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen gemäß den Festsetzungen 6.1 bis 6.5 sind einheimische und standortgerechte Gehölze der nachfolgend aufgeführten Arten (oder vergleichbarer Arten) und Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume: Hochstamm, Stammumfang mindestens 12/14 cm, gemessen in 1 m Höhe

Feld-Ahorn (*Acer campestre*),
Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Hain-Buche (*Carpinus betulus*),
Walnuss (*Juglans regia*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Echte Mehlbeere (*Sorbus aria*),
Eberesche (*Sorbus aucuparia*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Sommer Linde (*Tilia platyphyllos*),
Obstgehölze.

Sträucher: 2xv, 125-150 cm

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
Hasel (*Corylus avellana*),
Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),
Holunder (*Sambucus nigra*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Hundsrose (*Rosa canina*),
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*, nicht für die Spielplatzgestaltung geeignet).

- 6.7 Bei Abgang von Bäumen, für die eine Erhaltungsbindung festgesetzt ist, ist artengleicher Ersatz zu pflanzen.

- 6.8 Tiefgaragen(teile) außerhalb von Gebäuden, müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aus gut durchwurzelbaren Substraten aufweisen und sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege.
- 6.9 Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 6 Stellplätze sind an den Außenseiten durch mindestens 1,2 m hohe Heckenpflanzungen aus einheimischen und standortgeeigneten Laubgehölzen abzuschirmen. Gleiches gilt auch für die (Sammel-) Standplätze von Müllbehältern; anstelle von Hecken können hier aber auch Einfassungen aus begrünten Zäunen und Rankgerüsten zugelassen werden.
- 6.10 Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstücken in Füllkörperrigolen, Rohr-Rigolen, Entwässerungsschächten oder durch sonstige geeignete Maßnahmen zu versickern und dem örtlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen (Regenwasserrückführung).
- 6.11 Für die Brutvögel sind vor Baubeginn, insbesondere für Höhlen- und Nischenbrüter der Anbau von insgesamt 8 Nisthilfen am verbleibenden Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes bzw. am Gehölzbestand in der nahen Umgebung vorzunehmen.

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

- 7.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden wird die Umwandlung von 4.350 m² intensiv genutzter Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland (entspricht Ökopunkten in Höhe von 4.350 m²) auf Flächen des Ökokontos Groß-Steinrade (auf den Flurstücken 1, 13 und 39 der Flur 0 in der Gemarkung Groß Steinrade) den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und den Erschließungsflächen (Planstraße A und Wege in den Grünflächen) vollständig zugeordnet.
- 7.2 Zum Ausgleich der Eingriffe in den Baumbestand sind außerhalb des Plangebietes auf der Halbinsel Kaninchenberg auf dem Flurstück 72 in der Flur 16 der Gemarkung Schlutup 12 weitere Ausgleichspflanzungen umzusetzen.. Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen.

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

8. Ausbildung von Staffelgeschossen und Dächern

- 8.1 Im Teilgebiet WA 1 und WA 4 ist das vierte Geschoss als Staffelgeschosses auszubilden, wobei die Außenwände des Staffelgeschosses zu allen Seiten um mindestens 1,0 m hinter die Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktreten müssen. Gleiches gilt im Teilgebiet WA 4 für das dritte Geschoss.
- 8.2 Flachdächer und Pultdächer sind als Gründächer, mit Bedachungen aus Metall oder mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen (mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies) auszuführen.

Geneigte Dächer sind mit Harteindeckung im dunkelgrauen oder roten Farbspektrum zu versehen. Glänzende Materialien sind unzulässig.

8.3 Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen oder Aufzugsräume dürfen die Dachhaut um maximal 0,5 m überragen. Dies gilt auch dann, wenn dadurch die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen überschritten wird.

9. Fassaden

9.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind in Verblendmauerwerk im roten bis rotbraunen oder im beigefarbenen bis sandfarbenen Farbspektrum, in Holz oder Putz im weißen, beigefarbenen, hellgrauen oder im roten Farbspektrum auszuführen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 10% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer maximalen Größe von 1 m² zulässig. Leuchtende sowie freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

10.2 Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

III. HINWEISE

A Die DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau, Teil 1" und die DIN 4109-2 "Schallschutz im Hochbau, Teil 2" (jeweils Ausgabe Juli 2016), auf die in den textlichen Festsetzungen unter Pkt. 5 Bezug genommen wird, liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in den Bebauungsplan 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 der Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen, das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

C Für die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag bei der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck gemäß § 8 WHG zu stellen. Gleiches gilt für die Entnahme und die Einleitung von Baugrubenwasser. Die erforderlichen Erlaubnisse sind mind. 8 Wochen vor Baubeginn zu beantragen.

D Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist keine Denkmalsubstanz bekannt. Archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte können erwartet werden. Neue Fundstellen im Plangebiet sind nicht auszuschließen. Vor Veränderungen und Bodeneingriffen sind weitere Prospektionen durchzuführen, die die archäologische Relevanz überprüfen müssen. Vor Bodeneingriffen ist die obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz SH.

E In einem Bereich am östlichen Rand des Teilgebietes WA 1 ist zu empfehlen aufgrund des nachgewiesenen Pflanzenschutzmittel-Einzelstoffes (Anthrachion) der Oberboden bis zu einer Tiefe von 0,2 m unter GOK auszutauschen.

Für den südöstlich bebauten Abschnitt des Plangebietes werden nach Ansicht der Gutachter folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Vor Beginn der Rückbauarbeiten sollte das Gebäude und die Anbauten begangen werden, um potentielle Schadstoffquellen zu identifizieren.
- Während des Rückbaus sollte eine fachtechnische Begleitung erfolgen.
- Nach Abschluss der Rückbauarbeiten sollte der entsiegelte Bereich einer visuellen Prüfung unterzogen werden, um nachteilige Beeinträchtigungen des Untergrundes auszuschließen.

Eine bodenkundliche Baubegleitung wird empfohlen. Die bodenkundliche Baubegleitung sollte mit einer abfallwirtschaftlichen Begleitung kombiniert werden.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Behörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

- F Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Baufeldberäumung einschließlich der Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich 28./29. Februar erfolgen. Außerhalb dieser Zeiten sind Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen bzw. ist eine ökologische Baubegleitung abzusichern. Bezüglich der Fledermäuse sollte die Fällung/Rodung der Baumgehölze mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm (Einzelstämme) im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28./29. Februar durchgeführt werden. Die Fällung aller Bäume mit einem geringeren Stammumfang bzw. die Fällung der Gebüsche kann ganzjährig erfolgen.

Der Abbruch des Gebäudebestandes kann unter Berücksichtigung der Belange der Brutvögel ganzjährig ohne zeitliche Einschränkungen erfolgen, sofern der umgebende Gehölzbestand vorher entfernt worden ist. Der Gebäudebestand ist unmittelbar vor dem geplanten Abbruch noch einmal zu bewerten. Insbesondere die noch nicht abschließend begutachteten Innenräume, Dachböden und Keller sind hinsichtlich der Fledermäuse zu begutachten. Aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung ist dann zu entscheiden, inwieweit weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

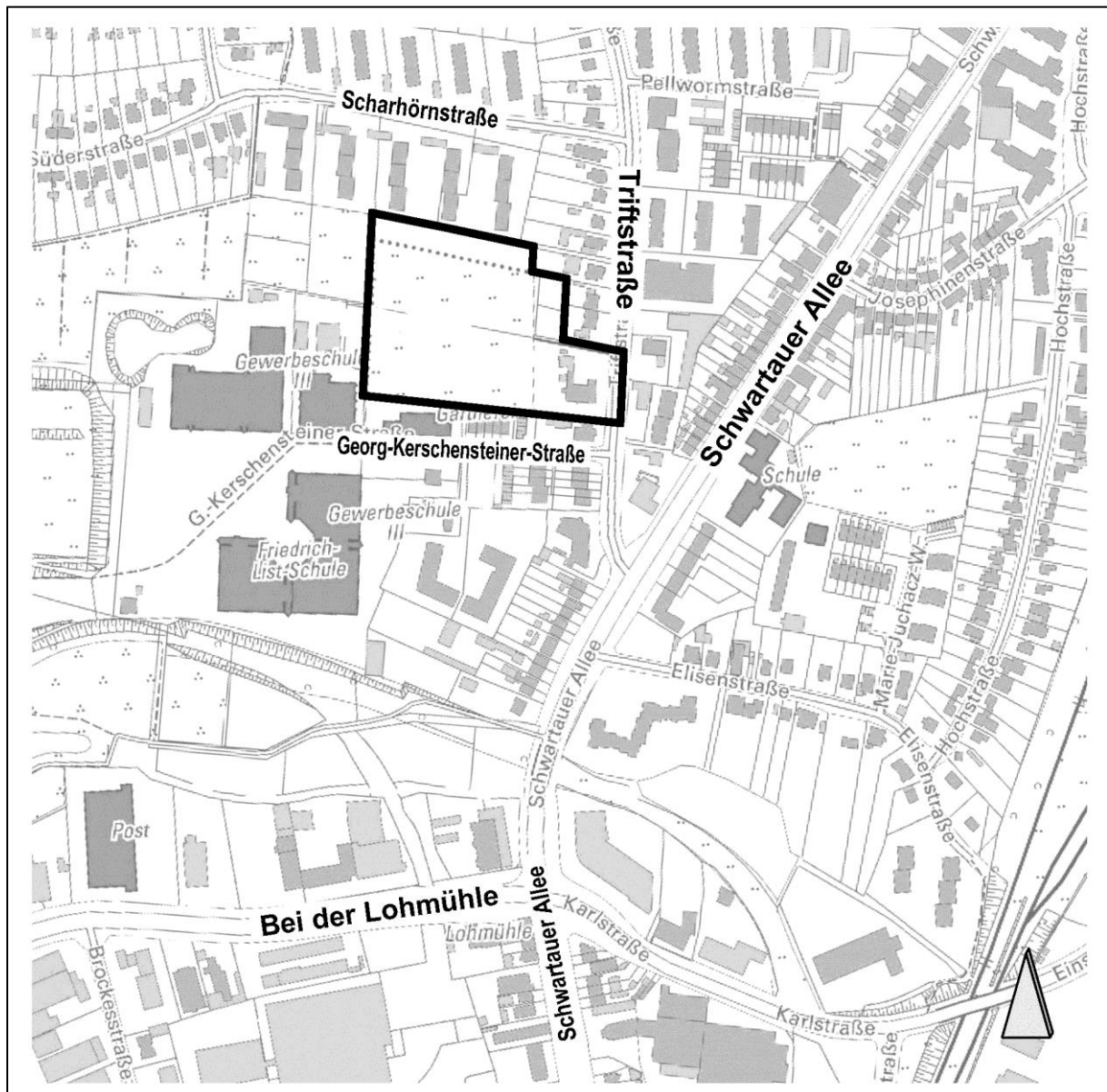
BEGRÜNDUNG

zum

**Bebauungsplan 05.42.00 Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße
der Hansestadt Lübeck**

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

Fassung vom 5. April 2017



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellung	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	4
2.2	Natur und Umwelt	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	7
2.4	Bisheriges Planungsrecht	7
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	7
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	8
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	8
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	8
3.5	Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck	8
3.6	Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030	9
4.	Ziele und Zwecke der Planung	10
4.1	Städtebauliches Konzept	10
5.	Inhalt des Bebauungsplanes	12
5.1	Flächenbilanz	12
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	13
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	13
5.2.3	Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen	14
5.2.4	Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	14
5.2.5	Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	15
5.3	Erschließung	16
5.3.1	Öffentliche Verkehrsflächen und Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit	16
5.3.2	Stellplätze/ Fahrradstellplätze und öffentliche Parkplätze	17
5.4	Ver- und Entsorgung	17
5.5	Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	20
5.6	Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes	20
5.7	Gestaltung	20
5.8	Hinweise	21
6.	Umweltbericht	21
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	22
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	22

6.2.1	Fachgesetzliche Grundlagen	22
6.2.2	Fachplanerische Grundlagen	23
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	23
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	27
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	31
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	34
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	38
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	40
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	41
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	42
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	42
6.3.10	Auswirkungen außerhalb des Plangebietes	42
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	43
6.5	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	43
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	44
6.7	Zusätzliche Angaben	45
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	45
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	45
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	45
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	46
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	48
7.1	Auswirkungen auf die Umwelt	48
7.2	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	48
7.3	Verkehrliche Auswirkungen	49
7.4	Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen / Wohnfolgebedarfe	49
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	50
9.	Finanzielle Auswirkungen	50
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	51
10.1	Verfahrensübersicht	51
10.2	Rechtsgrundlagen	53
10.3	Fachgutachten	53
	Plananhang	55
	Anhang 1: Städtebauliches Konzept	55
	Anhang 2: Darstellung des Grünbestandes	57
	Anhang 3: Grünordnerische Maßnahmen	58
	Anhang 4: Spielplatzkonzept	59

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes liegt im Stadtteil St. Lorenz-Nord, Stadtbezirk Falkenfeld/ Vorwerk im Bereich der Triftstraße/ Scharhörnerstraße. Es umfasst die Flurstücke 38/110, 38/111, 38/112, 38/113 und 535/38 (teilweise) aus Flur 5 der Gemarkung Vorwerk.

Begrenzt wird das ca. 1,92 ha große Plangebiet:

- im Norden durch die mit Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstücke südlich der Scharhörnerstraße,
- im Osten durch die Triftstraße,
- im Süden durch die Bebauung nördlich der Georg-Kerschensteiner-Straße und
- im Westen durch die Gewerbeschule und eine als Ballspielplatz genutzten Freifläche.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.42.00 ist die durch einen Bauträger geplante Errichtung von Mehrfamilienhäusern (im Geschosswohnungsbau) und von Reihenhäusern auf einem ehemaligen Gärtnergrundstück. Die vorgesehene Entwicklung von Wohnbauflächen durch Reaktivierung von Brachflächen steht im Einklang mit den Zielen der Stadtentwicklung und trägt zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum bei.

Da die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen auf Brachflächen, die nicht mehr am Siedlungszusammenhang teilnehmen, nach dem bisher geltenden Planungsrecht auf der Grundlage von § 35 BauGB (siehe 2.4) nicht genehmigungsfähig ist, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Der Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße - wird im Regelverfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB) mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung einschließlich Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die geplante Festsetzung von Wohnbauflächen und von Grünflächen im Bebauungsplan kann gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplans (FNP) der Hansestadt Lübeck entwickelt werden (siehe 3.2), sodass eine FNP-Änderung nicht erforderlich ist.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Die überwiegende Fläche des Plangebietes wurde ehemals von einer auf dem Gelände ansässigen Gärtnerei genutzt. Der größte Teil der Fläche ist derzeit ungenutzt und liegt brach.

Nördlich der ehemaligen Gärtnereifläche, am nördlichen Rand des Plangebietes, befindet sich ein langgestreckter, zum Grundstück Triftstraße 25 gehörender Privatgarten.

An der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches, unmittelbar an die Triftstraße angrenzend befindet sich derzeit noch das ehemalige Gärtnereigebäude, welches heute leer steht und zuletzt zu Wohnzwecken genutzt wurde.

Die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bebauung ist geprägt durch drei- bzw. viergeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit steil geneigten Satteldächern an der Scharhörstraße. Östlich entlang der Triftstraße befindet sich eine kleinteilige, überwiegend eingeschossige Wohnbebauung.

Südlich und westlich an das Plangebiet grenzt das Areal des gewerblichen Schulzentrums Georg-Kerschensteiner-Straße mit der Emil-Possehl- und Friedrich-List-Schule an.

Südlich des Plangebietes, an der Georg-Kerschensteiner-Straße, befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldach.

Westlich des Plangebietes schließt eine als Kinderballspielplatz genutzte Freifläche an.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Triftstraße. Das Plangebiet liegt verkehrsgünstig unweit westlich der Schwartauer Allee; die Innenstadt Lübecks ist etwa 3 km entfernt.

ÖPNV-Anbindung

Im südöstlichen Bereich befindet sich innerhalb des Plangebietes an der Triftstraße eine Bushaltestelle für die Busverbindung stadteinwärts. Stadtauswärts liegt der zugehörige Haltepunkt an der Triftstraße außerhalb des Plangebietes. Durch die Bushaltestellen ist das geplante Wohngebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände fällt in westliche Richtung leicht ab. Die Geländeoberfläche liegt bei Höhen zwischen maximal ca. 17,00 m ü. NHN und 14,50 m ü. NHN.

Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet weist heute keine besonderen landschaftsbildprägenden Elemente auf. Darüber hinaus besitzt das Plangebiet derzeit auch keine Bedeutung für die Naherholung, da es sich bei den Flächen innerhalb des Plangebietes um private Grundstücke handelt, die komplett eingezäunt und damit nicht öffentlich zugänglich sind.

Natur- und Artenschutz

Herausragende und das Plangebiet prägende Gehölzstrukturen befinden sich u.a. entlang der Grundstücksgrenzen des im nördlichen Bereich des Plangebietes gelegenen und als Garten genutzten Grundstückes. Darüber hinaus befindet sich an der westlichen Grenze des Geltungsbereiches ein nach § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig (LNatSchG SH) geschützter Knick. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Einzelbäume, die gemäß der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt sind. Auf den sonstigen im Plangebiet

befindlichen Flächen hat sich größtenteils eine ruderale Staudenflur etabliert. Vereinzelt kommen Gehölze vor. Das Gebiet ist vollständig eingezäunt, am Zaun sind Brombeergebüsche ausgebildet.

Der vorhandenen Gebäude- und Gehölzbestand im Geltungsbereich bietet damit einen potenziellen Lebensraum für geschützte Brutvögel und Fledermäuse, für die die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gelten.

Nordwestlich grenzt das Plangebiet an einen Kinderballspielplatz, der auf privaten Flächen liegt. An der Grenze dieser Rasenfläche zum Plangebiet verläuft ein Zaun. Entlang des Zaunes sind einige jüngere und ältere Laubbäume vorhanden. Weiter in westliche Richtung schließt westlich der Grünfläche eine Kleingartenanlage an. Zur Kleingartenanlage und dem privatem Ballspielplatz auf der angrenzenden Freifläche führt von der Scharhörnerstraße im Norden ein Fuß- und Radweg mit wassergebundener Decke.

Boden/ Altlastenverdacht

Im Plangebiet ist der Bodentyp Braunerde vorherrschend, der aber auch in Verbindung mit anderen Bodentypen wie Podsol, Pseudogley-Braunerde und Kolluvisol auftritt.

Die Feldkapazität im effektiven Wurzelraum wird für das Plangebiet als sehr gering (0 bis 100 mm) eingestuft, d.h. im effektiven Wurzelraum kann in niederschlagsreichen Zeiten weniger Wasser zurückgehalten und in niederschlagsarmen Zeiten weniger Wasser teilweise wieder bereitgestellt werden. Im Plangebiet liegen die Voraussetzungen für eine Niederschlagsversickerung sowie die Grundwasserneubildung vor¹.

Die durchgeführten Baugrundaufschlüsse haben ergeben, dass im Plangeltungsbereich unter der humosen Deckschicht primär mineralische Sande anstehen, die für eine Überbauung nach DIN 1054 generell ausreichende Tragfähigkeiten erwarten lassen.

Zur Einschätzung der Altlastensituation wurde eine **gutachterliche historische Altlastenerkundung** vom Gutachterbüro PRO UMWELT C. Jaggi e.K. vorgenommen (Stand: 05.03.2017). Die historische Erkundung wurde erstellt, da aufgrund der Vornutzung eine Belastung der im Plangebiet vorhandenen Böden nicht auszuschließen war. Zur Verifizierung potentiell schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 des Bundesbodenschutzgesetzes wurde vom Gutachterbüro PRO UMWELT C. Jaggi e.K. (Stand 27.03.2017) eine **orientierende Untersuchung der Verdachtsflächen** angefertigt.

Laut der historischen Erkundung (Stand 05.03.2017) gibt es keine konkreten Hinweise auf die nachhaltige Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderen umweltschädlichen Stoffen. Gefährdungen der Schutzgüter und schädliche Veränderungen des Bodens sind gegenwärtig nicht abzuleiten.

Gemäß der orientierenden Untersuchung (Stand 27.03.2017) können die anstehenden Böden nahezu im gesamten Plangebiet vor Ort verbleiben bzw. verwendet werden. Ausgenommen hiervon ist eine Teilfläche am nordwestlichen Rand des Plangebietes, für die vom Gutachter vorsorglich ein Oberbodenaustausch im Rahmen der Erschließungsarbeiten empfohlen wird.

Die Grundwasserverhältnisse werden durch die geplante Erschließungsmaßnahme nicht nennenswert beeinflusst. Gemäß der historischen Erkundung (Stand 05.03.2017) sind nachteilige Beeinträchtigungen des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser

¹ Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, Dipl.-Ing. B. Palasis, Grundshagen, November 2016

nicht abzuleiten. Dies wird durch die orientierende Untersuchung (Stand 27.03.2017) bestätigt.

Gegen die Durchführung einer Regenwasserversickerung gemäß DWA-A138 im Baugebiet 05.42.00 Triftstraße bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Immissionsschutz

Auf das Plangebiet wirken die von den umliegenden Verkehrswegen, von der Bundesautobahn A 1 sowie von den umliegenden Erschließungsstraßen ausgehenden Lärmemissionen. Hinzu kommt die Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes, die von den Gewerbeschulen in der Georg-Kerschensteiner-Straße ausgeht. Detaillierte Aussagen hierzu sind dem Umweltbericht sowie der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung² und der Verkehrsprognose³ zu entnehmen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die in das Plangebiet einbezogene Teilfläche der Triftstraße ist städtisches Eigentum, alle übrigen Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum.

2.4 Bisheriges Planungsrecht

Die im Plangebiet gelegenen bebauten Grundstücksteile, die unmittelbar an die Triftstraße angrenzen, sind dem unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB zuzuordnen. Die übrigen Flächen liegen planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB.

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.

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 05.42.00 verfolgte Entwicklung innenstadtnaher Wohnbauflächen durch die Nachnutzung brach gefallener Gärtnereiflächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

² Schalltechnische Untersuchung (Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und durch die angrenzenden Gewerbeschulen; Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, 04.11.2016

³ Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zur Planung für das Quartier Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße", urbanus GbR, Lübeck, 18.10.2016/ 21.03.2017

3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf dar.

Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Wohnbauflächen bzw. Grünflächen kann aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans im Sinne des Entwicklungsgebotes nach § 8 Abs. 3 BauGB entwickelt werden.

3.3 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)

Im ISEK 2010 sind für den Stadtteil St. Lorenz Nord folgende Handlungsempfehlungen aufgeführt, die für das Plangebiet relevant sind:

- "Entwicklung identitätsstiftender Treffpunkte für die Wohnorte des Stadtteils" (ISEK, S. 58, Themen)
- "Gestaltung des öffentlichen Raums als Wohnumfeld und Ertüchtigen des Landschaftsraums, der Grünflächen, ...", (ISEK, S. 58, Themen)
- "Betreuungsangebote für Kinder- und Jugendliche, Treffpunkte sowie Ansprechpersonen in den Bezirken" ,(ISEK, S. 58, Themen)
- zusätzlicher Bedarf an Kinderspielplätzen in St-Lorenz-Nord (ISEK, S. 113).
- Schaffung und Sicherung öffentlicher Wege und Grünzüge durch die Kleingärten (ISEK, S. 59).

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für den Bau von Geschosswohnungen und Reihenhäusern geschaffen werden, sodass Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen entstehen kann. Hinsichtlich der Gestaltung des nah gelegenen Wohnumfeldes setzt der Bebauungsplan einen zentral im Plangebiet gelegenen Grünzug fest, der sowohl für die Anwohner innerhalb des Gebietes als auch für die Allgemeinheit genutzt werden kann. Darüber hinaus ist ein Kinderspielplatz Bestandteil des Konzeptes. Der Bebauungsplan nimmt somit die für den Stadtteil im ISEK 2010 enthaltenen Handlungsempfehlungen auf.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck⁴

Im Plan 18.1c-4 „Entwicklung - Entwicklungskonzept“ für den Bereich Zentrum des Landschaftsplanes sind für das Plangebiet folgende Maßnahmen dargestellt: Untersuchung von Altlastenverdachtsflächen, Sicherung bzw. Sanierung von Altlasten / Altablagerungen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Ziele dargestellt.

Der Teillandschaftsplan „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ stellt das Plangebiet als Naturerlebnisraum dar. Den Anforderungen der Naturerholung soll durch eine grünesäumte Wegeverbindung in den westlich angrenzenden Grünraum Rechnung getragen werden.

3.5 Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck

Das Wohnungsmarktkonzept 2013 der Hansestadt Lübeck bildet eine strategische Grundlage für die Wohnraumentwicklung in der Hansestadt Lübeck bis zum Jahr 2025.

⁴ Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, Stand: 04.03.2008

Der jährlich erscheinende Wohnungsmarktbericht - zuletzt 2016⁵ - aktualisiert die Kerndaten des Wohnungsmarktkonzeptes 2013 und dient als Entscheidungshilfe für die zukünftige Wohnungsbauentwicklung.

Hier wird festgestellt, dass in der Hansestadt Lübeck seit 2009 ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum zu verzeichnen ist. Laut Prognose wird die Bevölkerung bis 2025 voraussichtlich um ca. 7.500 auf 223.300 Einwohner zunehmen.

Die Zahl der Haushalte wird analog zur Bevölkerungsentwicklung zunehmen. So steigt diese bis zum Jahr 2025 voraussichtlich um 3.850 auf 123.100 Haushalte. Die Zahl der zusätzlichen Haushalte, ergänzt um eine Fluktuationsreserve von 2,2%, ist die Grundlage zur Ermittlung der erforderlichen Wohneinheiten.

Der Wohnungsbestand wird nicht zur Befriedigung der künftigen Nachfrage ausreichen. Der voraussichtliche Bedarf für zusätzliche Wohneinheiten wird sich bis 2025 auf ca. 3.900 Wohneinheiten (WE) belaufen. Die nachgefragten Anteile aus den Segmenten der Einfamilienhäuser (EFH) und des Geschosswohnungsbaus (GWB) können methodisch nicht klar prognostiziert werden, sodass das zzt. vorhandene Verhältnis von 1:3 für Einfamilienhäuser zu Geschosswohnungen angenommen wird, das dann einem Bedarf von ca. 1.300 EFH und ca. 2.600 GWB für die Gesamtstadt entsprechen würde.

Die im Wohnungsmarktbericht errechneten theoretisch vorhandenen Potenziale für EFH und GWB belaufen sich auf die folgenden geschätzten möglichen Wohneinheiten: ca. 1.400 als EFH und ca. 3.600 im GWB, für deren Errichtung ausreichend Flächenpotenziale im Stadtgebiet rein rechnerisch vorhanden sind. Allerdings muss die Möglichkeit berücksichtigt werden, dass einzelne Flächen aufgrund von Problemen im Verfahren der Bauflächenentwicklung nicht realisiert werden können.

Der Wohnungsmarktbericht 2016 formuliert für das Gebiet Triftstraße folgendes Ziel ("5. Wohnbauflächen in der Hansestadt Lübeck"):

- B8 Triftstraße: mittelfristig bebaubare Flächen, 23 EFH/ 27 GWB).

Mit diesen Werten ist das Plangebiet in die Gesamtkalkulation der künftigen Wohneinheiten in der Hansestadt Lübeck eingegangen. Mit der vorliegenden Planung kann die angegebene Wohnungsanzahl für Geschosswohnungsbauten übertroffen werden; die Anzahl der Einfamilienhäuser wird hingegen mit der vorliegenden Planung nicht erreicht.

3.6 Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030

Die Hansestadt Lübeck hat mit dem Konzept "Lübeck 2030" im Rahmen einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung Suchräume für Wohn- und Gewerbeflächen, teilweise mit einer gekoppelten Freiraumentwicklung vorgelegt. Das vorliegende Plangebiet ist unter dem Namen "Triftstraße" in Kategorie 1 eingestuft.

Dies bedeutet, dass das Plangebiet aufgrund seiner Zuordnung zur Kategorie 1 von weiteren konkurrierenden Nutzungen freigehalten wird. Bestehende Nutzungskonkurrenzen sind nicht vorhanden.

⁵ Hansestadt Lübeck, Wohnungsmarktbericht 2016

4. Ziele und Zwecke der Planung

Ziel der Planung ist die Wiedernutzung einer brachliegenden und vormals als Gärtnerei genutzten Fläche. Insgesamt sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.42.00 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von viergeschossigen Geschosswohnungsbauten sowie zweigeschossigen Reihen- sowie Einzelhäuser geschaffen werden. Für die Grundstücke Triftstraße Nr. 21 und 23, die bereits mit Wohnhäusern bebaut und als solche genutzt sind, soll eine Bebauung in der zweiten Reihe ermöglicht werden. Darüber hinaus soll im Plangebiet eine durch Grünflächen verlaufende Wegeverbindung geschaffen werden, die die Triftstraße mit dem westlich gelegenen Frei- und Grünraum verbindet. Im Plangebiet soll außerdem ein Spielplatz hergestellt werden, der neben den künftigen Anwohnern auch der Allgemeinheit zur Verfügung stehen soll.

4.1 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplanung zugrunde liegende städtebauliche Konzept ist dem Plananhang der Begründung beigelegt (siehe Anhang 1). Im Plangebiet sind im Einzelnen folgende Nutzungen geplant:

- Geschosswohnungsbauten, Reihenhäuser sowie Einzel- oder Doppelhäuser im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes,
- private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage",
- private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz",
- öffentliche Verkehrsflächen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen,
- Geh- und Radweg bzw. Gehweg innerhalb der Parkanlage und
- Parkplätze innerhalb der Verkehrsfläche.

Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt insgesamt durch einen Vorhabenträger.

Das erarbeitete städtebauliche Konzept sieht innerhalb des Plangebietes eine kompakte Bebauung mit Geschosswohnungsbauten im nördlich Teilbereich und unmittelbar an der Triftstraße vor. Im südlichen Bereich ist eine Reihenhausezeile im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung an der Georg-Kerschensteiner-Straße geplant. Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der bestehenden Gebäude Triftstraße 21 und 23 sieht das städtebauliche Konzept zwei Einzel- oder Doppelhäuser vor. Im Südwesten des Plangebietes ist eine private Grünfläche mit einem Kinderspielplatz geplant, der sowohl den Anwohnern als auch der öffentlichen Nutzung dienen soll. Erschlossen wird das Plangebiet durch eine Stichstraße. Parallel zu dieser Erschließungsstraße ist eine Grünverbindung mit einem gemeinsamen Weg für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen. Der Geh- und Radweg wird über das Plangebiet hinaus weitergeführt und bindet an den Grünzug "Lohmühle und Struckbachtal" mit seinem Wegesystem an.

Im nördlichen Teil des Plangebietes ist eine Bebauung mit bis zu vier Vollgeschossen geplant. An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist im Übergang zur zweigeschossigen Bebauung an der Georg-Kerschensteiner-Straße eine zweigeschossige Reihenhausezeile geplant. Parallel zur Triftstraße ist anstelle der vorhandenen Bebauung ein dreigeschossiges Wohngebäude vorgesehen.

In den vier Mehrfamilienhäusern sind nach den Plänen des Bauherrn insgesamt ca. 116 Wohneinheiten (v.a. 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen) mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 70 m² geplant. Darüber hinaus sollen eine Reihenhausezeile mit 8 Reihenhäu-

sern und zwei Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser entstehen. Somit ergeben sich für das gesamte Plangebiet ca. 128 Wohneinheiten.

Die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz und die Erschließung der Baugrundstücke soll über eine Stichstraße erfolgen, die zwischen den Grundstücken Triftstraße 19 und 21 an die Triftstraße anschließt. Am westlichen Ende der Stichstraße ist eine Wendeanlage vorgesehen, die von 3-achsigen Müllfahrzeugen und Lkw in entsprechender Größe befahren werden kann.

Für die auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Grundstücke Triftstraße 21 und 23 in zweiter Reihe geplante Bebauung ist keine Anbindung über die neue Erschließungsstraße erforderlich, da die Grundstücke direkt an die Triftstraße angebunden sind und hierüber angefahren werden können.

Garagen/ Stellplätze sollen innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf den Grundstücken errichtet werden. Dem Baukonzept liegt, wie in vergleichbaren Gebieten üblich, der Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je geplanter Wohneinheit zugrunde.

Für die Geschosswohnungsbauten (auch an der Triftstraße) ist die Unterbringung der notwendigen Stellplätze unter den Häusern in einer Tiefgarage nördlich der Erschließungsstraße geplant.

Für die Reihenhauszeile soll die Unterbringung der Stellplätze/ Carports auf einer Gemeinschaftsfläche erfolgen.

Öffentliche Parkplätze für Besucher sind an der Wendeanlage sowie straßenbegleitend parallel zur Fahrbahn der neuen Erschließungsstraße vorgesehen. Bei bis zu 26 öffentlichen Parkplätzen wird ein 20%-Anteil erreicht (1 Stpl. je 5 WE)

Die Freiraumplanung soll vorhandene Gehölzbestände berücksichtigen, soweit ein Erhalt mit der geplanten Bebauung und Erschließung vereinbar ist. Geplant ist eine öffentliche Durchwegung des Plangebietes zwischen Triftstraße und Scharhörnstraße für Fußgänger und Radfahrer in den geplanten Grünzügen.

Ein privater Spielplatz ist in der Grünfläche im südwestlichen Teil des Plangebietes vorgesehen. Dieser auf privatem Grund herzustellende und zu betreibende Spielplatz soll für alle Kinder, also sowohl für Anwohner als auch die Allgemeinheit zugänglich sein. Ausstattung, Nutzung und Instandhaltung des Spielplatzes werden in einem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Hansestadt Lübeck geregelt werden. Es besteht die Zielsetzung, sowohl für Kinder bis 6 Jahre, als auch für Kinder der Altersgruppe 6 - 12 Jahre ansprechende Spielbereiche zu schaffen. Errichtung und Instandhaltung obliegen dem Vorhabenträger bzw. seinem Rechtsnachfolger.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Plangebietes umfasst insgesamt eine Fläche ca. 1,92 ha. Die Flächennutzungen innerhalb des Plangebietes gliedern sich wie folgt auf:

Art der Flächennutzung	Flächengröße in m ²	
Baugebietsfläche		11.829
- WA 1	7.341	
- WA 2	1.173	
- WA 3	2.183	
- WA 4	1.132	
Ver- und Entsorgung		25
- Abwasserpumpwerk	25	
Verkehrsflächen		2.055
Straßenverkehrsfläche (Triftstraße)	386	
Verkehrsberuhigter Bereich (Planstraße A)	1.669	
Grünflächen		6.053
private Grünflächen "Parkanlage"	5.028	
private Grünfläche "Spielplatz"	606	
private Grünfläche "Hausgarten"	419	
Fläche des Plangebietes		19.962 m² ≈ 1,92 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der angestrebten Entwicklung des Plangebietes als Wohnquartier werden sämtliche Baugrundstücke im Plangebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO dienen allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen. Aufgrund der Lage des Plangebietes in einem Blockinnenbereich und den damit verbundenen fehlenden Erschließungsvoraussetzungen in einem verkehrsberuhigten Bereich werden die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Abseits der Triftstraße (in den Teilgebieten WA 2, WA 3 und WA 4) werden darüber hinaus Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke zur Schaffung eines ruhigen Wohnquartiers ausgeschlossen. Ferner können in den vorgenannten Teilgebieten aus den gleichen Gründen 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 Besucherverkehr ausgeht.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet lässt sich hinsichtlich seiner baulichen Struktur in vier Bereiche gliedern. Während in den Teilgebieten WA 1 und WA 4 Geschosswohnungsbauten entstehen sollen, werden im Teilgebiet WA 2 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zweigeschossige Wohngebäude und im Teilgebiet WA 3 für die Errichtung einer zweigeschossigen Reihenhausbauung geschaffen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie die maximal zulässige Grundfläche (GR) bzw. einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt. Wo im Bebauungsplan enge Baukörperfestsetzungen vorgenommen werden (im WA 1), ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche (siehe textl. Festsetzung 2.1). Um eine je nach Geschossigkeit und Bauweise geordnete Höhenentwicklung der Gebäude innerhalb der einzelnen Teilgebiete sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen fest, die sich darüber hinaus am baulichen Bestand der Umgebung orientieren. Für die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird vom Erhalt der vorhandenen Geländehöhenlage ausgegangen und entsprechende Höhenpunkte als Bezugshöhen festgesetzt.

In Anlehnung an die Bebauung in der näheren Umgebung wird im Teilgebiet WA 1 die Anzahl der Vollgeschosse auf vier Vollgeschosse begrenzt, wobei die obersten Geschosse in Anlehnung an die Dachgeschosse der nördlich angrenzenden Zeilenbebauung als Staffelgeschosse auszubilden sind (siehe textl. Festsetzung 8.1). Die Abstufung der westlichen Gebäudezeile von 4 Vollgeschossen im Norden auf bis 2 Vollgeschosse im Süden trägt Lärmschutzanforderungen Rechnung (siehe 5.2.5). Die sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche ergebende zulässige Grundfläche entspricht im Teilgebiet WA 1 einer GRZ von unter 0,3.

In den Teilgebieten WA 2 und WA 3 ist die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei beschränkt. Im Bereich des WA 2 setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 fest, die für eine Einzelhausbebauung vergleichsweise groß erscheint, jedoch der geringen Fläche der überplanten rückwärtigen Grundstücksteile (als Bezugsgröße für die GRZ-Bestimmung) Rechnung trägt.

Im Teilgebiet WA 3 ist eine Gesamtgröße der maximal zulässigen Grundfläche festgesetzt, was einer GRZ von ca. 0,33 entspricht.

Als klare Raumkante und in der Flucht der bestehenden Bebauung an der Triftstraße setzt der Bebauungsplan im WA 4 eine dreigeschossige Bebauung auf einer maximal zulässigen Grundfläche von 370 m² fest. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,33.

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50% durch Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche reicht im Teilgebiet WA 1 nicht aus, um die dort vorgesehenen Tiefgaragen, privaten Erschließungswege und sonstigen benötigte Nebenanlagen wie Müllsammelplätze realisieren zu können. Insofern werden für dieses Teilgebiet weitergehende Überschreitungen der zulässigen GR um bis zu 80 % zugelassen. Ähnlich wird im WA 3 verfahren; hier wird für die Anlage von Sammelstellplätzen, Erschließungswegen und sonstige Nebenanlagen eine Überschreitung der zulässigen GR um bis zu 70 % zugelassen.

5.2.3 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen

Gemäß städtebaulichem Konzept werden im Bereich der Zeilenbebauung (WA 1) oberirdische Stellplätze und Garagen ausgeschlossen, sodass die Freiflächen zwischen den Zeilenbauten weitestgehend als wohnungszugehörige Grünflächen angelegt und genutzt werden können. Für die ausschließlich zulässige Unterbringung von Stellplätzen in Tiefgaragen setzt der Bebauungsplan über die Baugrenzen der Baukörperfestsetzung hinaus Flächen für die Tiefgarage fest, sodass hier Stellplätze in ausreichendem Umfang (siehe unten) nachgewiesen werden können. Die Tiefgaragenflächen sind mit einer ausreichenden Erdschicht abzudecken und zu begrünen (siehe textl. Festsetzung 6.8).

Für den Bereich der Reihenhausbebauung ist eine gemeinsame Stellplatzanlage vorgesehen, sodass das Straßenbild der parallel zur Straße orientierten Reihenhauszeile nicht durch dicht an dicht abgestellte Kfz geprägt wird, sondern stattdessen die Anlage begrünter Vorgärten ermöglicht wird. Dementsprechend sind im WA 3 oberirdische Stellplätze nur auf der hierfür festgesetzten Flächen für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage zulässig. Die Stellplätze können auch als Carports überdacht werden; die Errichtung von Garagen ist hingegen unzulässig.

Für die Dimensionierung der Tiefgarage im WA 1, die auch die Stellplätze für das Teilgebiet WA 4 aufnehmen soll, wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 1 Wohneinheit zugrunde gelegt. Gleiches gilt für die Sammelstellplatzanlage im Teilgebiet WA 3.

5.2.4 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind mittels Baugrenzen festgesetzt. Zur Sicherung einer Nord-Süd-Zeilenbebauung im Norden (WA 1) sowie einer Reihenhausbebauung im Süden des Plangebietes (WA 3) wird eine am Baukonzept orientierte Baukörperfestsetzung vorgenommen. Die Baugrenzen berücksichtigen eine Tiefe von 14 m. In den Teilgebiet WA 1 und WA 4 lässt der Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenze durch Vorbauten (um bis zu 2,5 m) und Balkone (um bis zu 2,0 m) ausdrücklich zu, da der geplante Umfang der Überschreitungen in Anzahl und Tiefe über das ansonsten übliche Maß hinausgehen.

Im Teilgebiet WA 2 sichert die Festsetzung der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO die Realisierung von Einzelhäusern. Die ausschließliche Zulässigkeit von Hausgruppen im WA 3 sichert die angestrebte Errichtung von Reihenhäusern.

5.2.5 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Auf das Plangebiet wirken verschiedene Lärmimmissionen, die von unterschiedlichen Lärmquellen ausgehen. Dementsprechend wurde eine schalltechnische Untersuchung⁶ zu folgenden Belangen des Immissionsschutzes erstellt:

- Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes,
- Auswirkungen der Verkehrserzeugung durch das Plangebiet auf die Umgebung und
- Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes durch die Werkstätten der südwestlich gelegenen Gewerbeschulen.

Zu den Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet wirken, wird festgestellt, dass in einigen Teilbereichen der Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete tags (an den Gebäudefassaden im östlichen Plangebiet partiell im WA 1 sowie in den Teilgebieten WA 2 - WA 4) und in einem Teilbereich sogar der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV überschritten werden (im WA 4 an den östlichen, südlichen und nördlichen Gebäudeseiten).

Am Tag wird der für allgemeine Wohngebiete geltende Orientierungswert des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) in der Immissionshöhe 2m für ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen) in den Teilgebieten WA 1 - WA 3 vollständig sowie im Teilgebiet WA 4 an der von der Triftstraße abgeschirmten westlichen Gebäudeseite eingehalten. An den im städtebaulichen Konzept dargestellten Balkonen an der Westseite der Häuser im Teilgebiet WA 1 sowie an der Westseite des Gebäudes im Teilgebiet WA 4 wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags mit Berücksichtigung der Eigenabschirmung der Baukörper eingehalten. Dies gilt auch im Obergeschoss an der Südseite der Reihenhauseinheit im Teilgebiet WA 3. Terrassen und Balkone sind in den Teilgebieten WA 1 - WA 3 sowie an der Westseite des Gebäudes im Teilgebiet WA 4 aufgrund der Gebäudeabschirmungen ausreichend geschützt.

In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete im Plangebiet aufgrund der von der westlich des Plangebietes gelegenen Autobahn A1 bei Mitwind einwirkenden Lärmimmissionen größtenteils überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV jedoch analog zum Tag nur in einem kleinen Teil des WA 4. Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen für Teilbereiche erforderlich (für die östlichen, südlichen und nördlichen Gebäudeseiten im Teilgebiet WA 4: Lärmpegelbereich IV i. V. m. schalldämmenden Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer). Alternativ können die Schlaf- und Kinderzimmerräume auf der von der Straße abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden. Für die Westseite des Gebäudes im WA 4 sowie für alle Gebäudeseiten in den Teilgebieten WA 1 - WA 3 wird der Lärmpegelbereich III festgesetzt.

Da die Orientierungswerte der DIN 18005 auf den Außenwohnbereichen sämtlicher Bauvorhaben eingehalten werden können, die Überschreitungen der WA-Orientierungswerte tags nie an allen Gebäudeseiten auftreten und nachts ein hinreichender Schallschutz durch

⁶ "Gutachten Nr. 16-06-2 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.42.00 "Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße" der Hansestadt Lübeck", Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 04.11.2016

schallgedämmte Lüfter erreicht werden kann, stehen die partiellen Überschreitungen der Orientierungswerte der Entwicklung eines Wohngebietes nicht grundsätzlich entgegen und können in Abwägung mit anderen Belangen (insbesondere der Schaffung von benötigtem Wohnraum) vertretbar in Kauf genommen werden.

Zu den Auswirkungen der Mehrverkehre aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist festzustellen, dass die Verkehrszunahmen in der Triftstraße sowie der Neu-Verkehr auf der Planstraße einschließlich Parkplatz keine Lärmimmissionskonflikte auslösen.

Die aktuell bestehenden Lärmimmissionen, die aufgrund des Werkstattbetriebes der Gewerbeschulen (Außenflächen Bauhalle und Gewächshaus mit Sägen, Hämmern, Fräsen, Anliefern; Bereich Fahrzeugtechnik mit werkstattüblichem Betrieb und Parkbewegungen, Pausenaufenthalt außen bis zu 100 Schülern) auf das Plangebiet wirken, sind ermittelt und werden in der Planung entsprechend berücksichtigt. Die Anordnung der Baufelder wurde unter diesem Gesichtspunkt gegenüber vorausgehenden Vorplanungen verändert (Verzicht auf eine Bebauung im Südwesten des Plangebietes), sodass den Belangen des Schallschutzes bezüglich der von den Gewerbeschulen ausgehenden Lärmimmissionen ausreichend Rechnung getragen wird. Die Immissionsanforderungen der TA Lärm werden eingehalten, sodass sich für die Gewerbeschulen auch zukünftig keine Einschränkungen ergeben werden

Ausgehend von der Ermittlung der Bestandssituation und unter Berücksichtigung der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung und der Annahme, dass die Immissionsrichtwerte dort eingehalten werden, ist im Gutachten ein worst-case-Szenario entwickelt worden. Aufgrund der ermittelten Lärmbelastungen im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches, hält die geplante Wohnbebauung einen ausreichenden Mindestabstand zu den Lärmquellen im Bereich der Gewerbeschulen ein. Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die Gewerbeschulen keine Nutzungseinschränkungen gegenüber der Bestandssituation haben wird. Umgekehrt kann demnach auch nicht von einem höheren Nutzungsumfang der Gewerbeschulen ausgegangen werden, da dies sonst bereits heute zu Konfliktsituationen führen würde.

5.3 Erschließung

5.3.1 Öffentliche Verkehrsflächen und Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogenen Teile der Triftstraße werden entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Auf eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zur Anlage eines Fahrgastunterstandes konnte verzichtet werden, da der Unterstand auf Höhe der Bushaltestelle auf Flächen des Grundstücks Triftstraße 17/19 errichtet werden kann; die Sicherung erfolgt über einen Gestattungsvertrag.

Die geplante Erschließungsstraße mit Wendeanlage soll als öffentliche Verkehrsfläche hergestellt werden. Der Bebauungsplan setzt die Planstraße als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ fest. Die Festsetzung ermöglicht gleichermaßen die spätere straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines verkehrsberuhigten Bereichs wie auch einer Tempo-30-Zone. Mit der Querschnittsbreite von 6,55 m ist der Begegnungsfall Lkw-Pkw berücksichtigt (siehe. Bild 17 RAS 06). Die Wendeanlage am westlichen Ende der Planstraße ist so dimensioniert, dass hier dreiachsige Müllfahrzeuge ohne Zurücksetzen wenden können.

Weiterhin ist innerhalb der fahrbahnbegleitenden privaten Grünfläche ein separater Gehweg vorgesehen, der durch ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit dauerhaft gesichert wird.

Der Fuß- und Radweg wird über das Plangebiet hinaus fortgesetzt werden und somit eine Anbindung an den westlich angrenzenden Grünzug erhalten. Das Nutzungsrecht für den Weg wird vertraglich gesichert werden.

Die verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Wohngebietes im Plangebiet wurden ermittelt und abgeschätzt⁷. Im Ergebnis der Betrachtungen werden für die Triftstraße künftig Gesamtbelegungen von etwa 6.400 Kfz/24 DTV prognostiziert, die sich weiter im Rahmen einer Haupterschließungsstraße bewegen. Durch die Zusatzverkehre des geplanten Wohngebietes werden in der Triftstraße auch auf den direkt angrenzenden Streckenabschnitten und Knoten keine Verkehrsprobleme erwartet. Auch am Knoten Triftstraße/ Schwartauer Allee haben die aktuellen Verkehrserhebungen ergeben, dass die vorhandenen Verkehrsflächen in Verbindung mit der vorhandenen Fußgänger-Lichtsignalanlage ausreichend dimensioniert sind, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.

5.3.2 Stellplätze/ Fahrradstellplätze und öffentliche Parkplätze

Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem eigenen Grundstück zu errichten. Dem Bebauungskonzept liegt, wie in vergleichbaren Wohngebieten üblich, ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 1 geplante Wohneinheit zugrunde.

Für die Geschosswohnungsbauten (WA 1 und WA 4) ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs komplett unterirdisch in einer Tiefgarage nördlich der Erschließungsstraße im Bereich des WA 1 geplant, was sich sehr positiv auf die Qualität der Außenbereiche innerhalb des Plangebietes auswirken wird. Für die Baugebiete WA 1 und WA 4 trifft der Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen. Darüber hinaus ist nicht vorgesehen, im WA 4 Stellplätze zu schaffen, da der Bedarf in der Tiefgarage im WA 1 realisieren werden soll.

Im Teilgebiet WA 2 sind Stellplätze in ausreichender Anzahl auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten.

Im Teilgebiet WA 3 sind Stellplätze/ offene Garagen auf einer Gemeinschaftsfläche westlich der geplanten Wohngebäude vorgesehen.

Darüber hinaus sind innerhalb der Planstraße öffentliche Parkplätze wechselseitig parallel zur Fahrtrichtung sowie im Bereich des Wendehammers in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Da die konkrete Anordnung der Parkplatzflächen mit der Erschließungsplanung vorgenommen wird, erfolgt im Bebauungsplan lediglich eine Darstellung ohne Normcharakter.

Fahrradstellplätze/ Abstellanlagen für Fahrräder sind gemäß § 50 LBauO S-H zu errichten. Die Anzahl und Größe richtet sich nach Art und Anzahl der tatsächlich zu erwartenden Fahrräder der ständigen Benutzerinnen und Benutzer und der Besucherinnen und Besucher der Anlagen. Auf den privaten Grundstücken innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes sind Fahrradabstellplätze und Abstellmöglichkeiten zulässig. Planungsrechtlich sind diese i.S. einer Nebenanlage auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Anordnung sowie die Lage von Fahrradabstellmöglichkeiten sind in der konkreten Objektplanung vorzunehmen und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.4 Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtung erstmalig herzustellen.

⁷ "Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zur Planung für das Quartier Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße", ausgearbeitet von urbanus GbR, Lübeck, 18.10.2016, 21.03.2017

Zur Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers setzt der Bebauungsplan eine Fläche für ein aufgrund der Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes erforderliches Abwasserpumpwerk festgesetzt. Darüber hinaus können Nebenanlagen zur Versorgung des Plangebietes mit Energie und Wasser sowie zur Abwasserentsorgung gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO in den Baugebieten ausnahmsweise zugelassen werden.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung des Gebietes sind durch Anschluss an das bestehende Leitungsnetz und eine entsprechende Erweiterung des Leitungsnetzes der Hansestadt Lübeck zu gewährleisten.

Schmutzwasserentsorgung

Die Höhenentwicklung des Geländes ist zu beachten. Da eine Aufschüttung des Geländes nicht in Erwägung gezogen wird, wird eine Fläche für ein Abwasserpumpwerk westlich der Wendeanlage festgesetzt. Für die Ableitung des Schmutzwassers werden zwei Varianten für die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers in Betracht gezogen:

- Anbindung an den Mischwasserkanal in der Triftstraße mit Leitungsführung im Verlauf der Planstraße oder
- Ableitung in westliche Richtung und Anbindung an einen Schmutzwasserkanal in der Scharhörnstraße, was jedoch die Gestattung und Sicherung der Querung des Nachbargrundstückes voraussetzt; für eine mögliche Leitungsführung im Plangebiet ist die Sicherung eines entsprechenden Leitungsrechtes im Verlauf des Grünzugs vorgesehen.

Mit dem Bebauungsplan werden für beide Varianten die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Die konkrete Ausführung wird im Rahmen der Erschließungsplanung abgestimmt und vertraglich gesichert.

Niederschlagswasserableitung

Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dabei ist der Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich Vorrang zu gewähren.

Unter diesem Aspekt wurden entsprechende Möglichkeiten für die Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebietes untersucht⁸. Eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes ist demnach möglich.

Das Niederschlagswasser, welches auf den versiegelten Flächen im Plangebiet anfällt, ist auf den Grundstücken, auf denen das Niederschlagswasser anfällt, zu versickern bzw. wird innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche versickert⁹. Das Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserversickerung sieht die Versickerung wie folgt vor:

Straßenentwässerung:

- Rigolenversickerung mit Füllkörpern innerhalb der Straßenverkehrsfläche,
- abschnittsweise Anordnung in Bereichen mit Straßeneinläufen und
- für den Wendehammer sind einreihige Füllkörperriegen vorzusehen.

⁸ Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, Dipl.-Ing. B. Palasis, Grundshagen, November 2016;

⁹ Entwässerungskonzept, Dipl.-Ing. B. Palasis, Grundshagen, 02.03.2017

Gebäudeentwässerung:

- Die Tiefgaragen können aufgrund ihrer 40 cm mächtigen Überdeckung unberücksichtigt bleiben. Die Tiefgaragenrampe ist mit einer geeigneten Anlage zu entwässern.
- WA1: Die Entwässerung soll über Versickerungsschächte erfolgen, wobei je Gebäude zwei Schächte zu erforderlich werden.
- WA 2, WA 3, WA 4: Errichtung konventioneller Rohr-Rigolen-Systeme (Kiessandrigole).

Für die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ein wasserrechtlicher Erlaubnis Antrag bei der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck gemäß § 8 WHG zu stellen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Planunterlagen aufgenommen.

Notüberlauf

Zur Regenwasserrückhaltung für Notüberläufe können Teilflächen innerhalb der privaten Grünflächen als temporär wasserführende Flächen angelegt werden.

Brandschutz/ Löschwasser

Die Feuerwehr erreicht die Baugrundstücke des Plangebietes über die festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche.

Der Löschwasserbedarf ist nach DVGW-W Arbeitsblatt 405 zu dimensionieren und für die Dauer von mind. 2 Stunden zu sichern. Innerhalb des Plangebietes wird es aufgrund der vorgesehenen Geschosswohnbauten erforderlich eine Löschwassermenge von 96 m³ / h für die Dauer von zwei Stunden im Grundsatz vorzuhalten. Die Versorgung des Gebietes mit ausreichend Löschwasser wird über das bestehende Leitungsnetz der netz.Lübeck. Die erforderliche Löschwassermenge wird demnach über einen im Bereich der geplanten Wendeanlage vorgesehenen Unterflurhydranten sowie über weitere bereits (in einem Umkreis von 300m) an der Triftstraße vorhandene Hydranten sichergestellt.

Energie

Die Stromversorgung soll durch die Anbindung an das örtlich vorhandene Versorgungsnetz und entsprechende Erweiterung sichergestellt werden.

Ein Gasanschluss könnte durch die Anbindung an das örtliche vorhandene Versorgungsnetz und entsprechende Erweiterung vorgenommen werden. Alternativ wird jedoch ein Anschluss an das Fernwärmenetz bevorzugt, was über eine bestehende Fernwärmeleitung innerhalb der Triftstraße ermöglicht werden kann.

Telekommunikation

Für das Plangebiet soll der Anschluss an das bereits vorhandene Telekommunikationsnetz bzw. durch eine entsprechende Erweiterung des Leitungsnetzes erfolgen.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung obliegt dem damit beauftragten Entsorgungsunternehmen entsprechend der gültigen Abfallsatzung. Die Standorte der Abfallbehälter sind so zu wählen, dass eine ordnungsgemäße Entsorgung gewährleistet werden kann. Die Standorte sind im Rahmen der Objektplanung festzulegen und daher nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5.5 Grünflächen, Pflanz- und Erhaltungsbindungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den privaten Flächen werden gemäß des städtebaulichen Konzeptes großzügige Grünflächen als private Parkanlage festgesetzt. Ebenso wird ein Kinderspielplatz eingebettet und festgesetzt. Somit wird die gemäß Teillandschaftsplan vorgesehene "grüne" Durchwegung planungsrechtlich vorbereitet bzw. gesichert.

Die Pflanz- und Erhaltungsgebote beziehen sich auf die als private Grünflächen festgesetzten Flächen sowie auf die Anpflanzflächen innerhalb der Teilgebiete WA 1, WA 3 und WA 4. Für die Anpflanzungen innerhalb dieser Grünflächen werden als Pflanzarten nur einheimische und standortgerechte Gehölze festgesetzt. Dadurch sollen Lebensräume für wildlebende Tier- und Pflanzenarten geschaffen werden, die nicht nur die Grundlage für Naturerholung und Naturerleben darstellen, sondern auch zur Erweiterung eines zusammenhängenden Grünzuges im Siedlungsbereich beitragen.

5.6 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden wird die Umwandlung von 4.350 m² intensiv genutzter Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland (entspricht Ökopunkten in Höhe von 4.350 m²) auf Flächen des Ökokontos Groß-Steinrade (auf den Flurstücken 1, 13 und 39 der Flur 0 in der Gemarkung Groß Steinrade) den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und den Erschließungsflächen (Planstraße A und Wege in den Grünflächen) vollständig zugeordnet.

Zum Ausgleich der Eingriffe in den Baumbestand sind außerhalb des Plangebietes auf der Halbinsel Kaninchenberg auf dem Flurstück 72 in der Flur 16 der Gemarkung Schlutup 12 weitere Ausgleichspflanzungen umzusetzen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen.

Ergänzend zur Zuordnungsfestsetzung wird die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

5.7 Gestaltung

Im Hinblick auf eine städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild trifft der Bebauungsplan einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 Abs. 1 LBO S-H.

Insbesondere werden einige grundlegende Festsetzungen getroffen für:

- Dächer
- Fassaden sowie
- sonstige Anlagen, wie Werbeanlagen, Warenautomaten.

Für die Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser in den Baugebieten WA 1, 3 und 4 ist eine moderne, zeitgenössische Bebauung vorgesehen (Flachdach, Pultdach). Die Festsetzung eines Staffelgeschosses beinhaltet den deutlichen Rücksprung der Fassaden des jeweils obersten Geschosses eines Gebäudes, wodurch die Höhenentwicklung und Massivität der Baukörper optisch abgemildert wird. Die Staffelgeschosse sind mit Flach- oder flach geneigten Dächern auszuführen.

Für die angestrebte kleinteilige Bebauung auf rückwärtigen Teilen der Grundstücke Triftstraße 21 und 23 (WA 2) orientieren sich die Festsetzungen an vorhandenen Dachformen. Hier sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig, womit der gestalterische und städtebauliche Bezug zur vorhandenen Umgebungsbebauung mit der Bebauung in der zweiten Reihe gewährleistet werden soll.

5.8 Hinweise

Es wird auf die Einsichtnahmemöglichkeit in die DIN-Vorschriften, auf welche der Bebauungsplan 05.42.00 Bezug nimmt, verwiesen, um die diesbezüglichen formalen rechtlichen Anforderungen zu beachten.

Da das Vorkommen von Kampfmitteln im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden kann, wurde ein entsprechender Hinweis formuliert.

Da Pflanzenschutzmittel im Boden in Teilbereichen des Geltungsbereiches nachgewiesen wurden, ist ein entsprechender Hinweis zum Bodenaustausch und eine fachtechnische Baubegleitung formuliert worden.

Zur Berücksichtigung von artenschutzrechtlichen Belangen wurden entsprechende Hinweise für die Baufeldräumung und den Abbruch von Gebäuden formuliert.

Für das dem Bebauungsplan nachgelagerte Verfahren wurde ein Hinweis zur Genehmigungspflicht für die Versickerung von Niederschlagswasser aufgenommen.

Für mögliche Funde von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten wurde ein entsprechender Hinweis formuliert.

6. Umweltbericht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 05.42.00- Triftstraße-Georg Kerschensteiner-Straße sind die Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung sowie für Grünflächen und einen Kinderspielplatz vorgesehen. Hierbei kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die im Sinne des Naturschutzrechts als erheblich gelten.

Gemäß § 2 BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den für den Bebauungsplan erstellten Fachgutachten:

- „Baumschau zur Beurteilung der Bäume“ vom 20.03.2016,
- „Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zur Planung für das Quartier Triftstraße/Georg-Kerschensteiner-Straße“ vom 18.10.2016, 21.03.2017
- „Schalltechnische Untersuchung“ vom 04.11.2016,
- „Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen“ von November 2016,
- „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag“ vom 02.02.2017, Ergänzungen 04. April 2017,
- „Historische Erkundung“ vom 05.03.2017,
- „Orientierende Untersuchung § 9 Abs. 2 BBodSchG“ vom 27.03.2017

(Vollständige Zitierung der Gutachten siehe unter 10.3)

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine brachliegende und vormals als Gärtnerei genutzte Fläche, zu revitalisieren.

Hierfür ist ein Allgemeines Wohngebiet mit Geschosswohnungsbauten und Reihenhäusern geplant. Innerhalb des Plangebietes ist eine kompakte Bebauung mit Geschosswohnungsbauten nördlich der Erschließungsstraße (viergeschossig) und an der Triftstraße (dreigeschossig) vorgesehen. Im südlichen Bereich ist eine zweigeschossige Reihenhausezeile im Übergang zur kleinteiligen Wohnbebauung an der Georg-Kerschensteiner-Straße. Auf rückwärtigen Teilen der Grundstücke Triftstraße 21 und 23 wird eine Bebauung mit zwei Einzel- oder Doppelhäuser ermöglicht.

In den vier Mehrfamilienhäusern sind insgesamt ca. 116 Wohneinheiten geplant. Darüber hinaus sollen eine Reihenhausezeile mit 8 RH und zwei Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser entstehen können.

Erschlossen wird das neue Wohngebiet über eine neue Stichstraße, die im Osten an die Triftstraße anschließt und im Westen nach etwas 100 m in einer Wendeanlage endet.

Im Südwesten des Plangebietes ist eine private, aber auch öffentlich nutzbare Grünfläche mit Kinderspielplatz geplant. Parallel zur Erschließungsstraße ist eine Grünverbindung mit einem Weg für Fußgänger und Radfahrer zwischen der Freifläche im Westen und der Triftstraße im Osten des Plangebietes geplant.

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

6.2.1 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 BNatSchG zu prüfen und ggf. erforderliche Maßnahmen vorzusehen.

§ 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.

6.2.2 Fachplanerische Grundlagen

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 – Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck (Gesamtfortschreibung 2003): Neben den Darstellungen der Schutzgüter und Nutzungen ist im Landschaftsrahmenplan das Bebauungsplangebiet innerhalb des Wasserschongebietes dargestellt.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - stellt für das Plangebiet und die umgebenden Flächen folgende Maßnahmen dar:

- Untersuchungen von Altlastenverdachtsflächen
- Sicherung bzw. Sanierung von Altlasten / Altablagerungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Ziele dargestellt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Die Fläche des Baugebietes erstreckt sich über eine Brachfläche, die ehemals als Gärtnereifläche genutzt wurde, sowie über angrenzende Grundstücksteile, die gärtnerisch genutzt werden. Natürlich anstehende Böden sind durch Überbauung, Umlagerungen und durch vorherige Nutzungen (als ehemalige Gärtnereifläche bzw. als Privatgärten genutzt) anthropogen beeinflusst.

Durch das Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Dipl. Ing. B. Palasis wurde eine Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen¹⁰ erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Stellungnahme aufgezeigt.

Die durchgeführten Baugrundaufschlüsse haben ergeben, dass im gesamten Baugebiet unter den dunklen humosen sandigen Oberböden primär mineralische Fein- bis Mittelsande mit wechselhaft schluffigen Beimengungen anstehen, die bereichsweise von einem nicht durchgängig vorhandenen Tonband durchzogen werden. Auf eine anthropogene Umlagerung der Oberböden lassen gering vorhandene Ziegelspliteinlagerungen schließen.

Es konnten keine Hinweise auf das Vorkommen von nichtmineralischen Schadstoffablagerungen oder organischen (Torf-)Einlagerungen im Untergrund festgestellt werden.

Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) (Gefährdungspfad Boden-Mensch) für Kinderspielflächen und Wohngebiete werden redundant unterschritten, sodass gegen das Belassen des Erdreichs an Ort und Stelle in den vorgesehenen Grün- und Spielflächen keine Bedenken bestehen.

Die unterlagernden mineralisch gewachsenen Böden sind anthropogen nicht beeinflusst und können als unbelastetes Erdreich –Z.0- eingestuft werden, das bei der Verwertung keinen Auflagen unterliegt. Eine historische Altlastenerkundung wurde vom Gutachterbüro PRO UMWELT C. Jaggi e.K.¹¹ durchgeführt (Stand 05.03.2017). Gemäß dem Gutachten ist abfallwirtschaftlich das Material (Boden und Formsand) der Kategorie Z 1.1 zu unterstellen und demnach für den offenen Einbau eingeschränkt nutzbar. Gleichzeitig werden die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden – Mensch bei sensiblen Nutzungen als Kinderspielflächen und Wohngebiete unterschritten.

Konkrete Hinweise auf die nachhaltige Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderen umweltschädlichen Stoffen liegen nicht vor. Gefährdungen der Schutzgüter und schädliche Veränderungen des Bodens sind nicht abzuleiten.

Aufgrund der langjährigen gärtnerischen und landwirtschaftlichen Vornutzung wurde zur Verifizierung potentiell schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des § 9 Abs. 2 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) eine weitergehende orientierende Untersuchung¹² der Verdachtsflächen vorgenommen.

Im Ergebnis der Untersuchungen unterschreiten alle Mischproben von 0 – 0,1 m die anzuwendenden Prüfwerte der BBodSchV. Pestizide wurden mit Ausnahme von Anthrachinon in den Teilbereichen 1 und 4¹³ nicht nachgewiesen. Es wird somit höchst vorsorglich empfohlen, den Oberboden in einem Bereich am östlichen Rand des Teilgebietes WA1 bis zu einer Tiefe von 0,2 m unter GOK im Rahmen der Erschließungsarbeiten auszutauschen.

Ca. 80 % dieses Teilbereiches werden künftig mit Wohnbebauung und Zuwegen gestaltet. Die verbleibenden 20 % Grünflächen sollten bis 0,2 m unter Geländeoberkante GOK ausgetauscht werden. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch ist für diesen Teilbereich sowie wie für die übrigen Flächen nicht abzuleiten. Die Flächen sind uneingeschränkt nutzbar.

¹⁰ Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, Dipl.-Ing. B. Palasis, Grundshagen, November 2016

¹¹ Historische Erkundung B-Plan-Gebiet 05.42.00 Lübeck Triftstraße 17-19 / Ecke Georg-Kerschensteiner-Straße, Gutachterbüro PRO UMWELT C. Jaggi e.K, Stand: 05.03.2017

¹² Orientierende Untersuchung § 9 Abs. 2 BBodSchG B-Plan-Gebiet 05.42.00 Lübeck, Triftstraße 17-19 / Ecke Georg-Kerschensteiner-Straße, Gutachterbüro PRO UMWELT C. Jaggi e.K, Stand: 27. März 2017

¹³ Orientierende Untersuchung § 9 Abs. 2 BBodSchG B-Plan-Gebiet 05.42.00 Lübeck, Triftstraße 17-19 / Ecke Georg-Kerschensteiner-Straße, Gutachterbüro PRO UMWELT C. Jaggi e.K, Stand: 27. März 2017

Für den südöstlichen, bebauten Abschnitt des Plangebietes werden vom Gutachter folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Vor Beginn der Rückbauarbeiten sollte das Gebäude und die Anbauten begangen werden, um potentielle Schadstoffquellen zu identifizieren.
- Während des Rückbaus sollte eine fachtechnische Begleitung erfolgen.
- Nach Abschluss der Rückbauarbeiten sollte der entsiegelte Bereich einer visuellen Prüfung unterzogen werden, um nachteilige Beeinträchtigungen des Untergrundes auszuschließen.

Gemäß der orientierenden Untersuchung von PRO UMWELT wurden Formsande im Bereich der künftig vorgesehenen Biotop- und Grünfläche bei ergänzend niedergebrachten 4 Kleinrammbohrungen nicht angetroffen. Die im Zuge der Baugrunderkundung identifizierten Formsande zeigten keine Schadstoffbelastungen. Darüber hinaus wurde das Material ab 0,6 m unter GOK angetroffen. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden – Mensch ist nicht abzuleiten.

Das Grundwasser steht durchgehend in den sandigen Horizonten in Tiefen zwischen 3,90 m und max. 5,90 m unter GOK (Geländeoberkante). Es ist von jahreszeitlich bedingten Grundwasserschwankungen im Bereich mehrerer Dezimeter auszugehen. Mit Grundwasser in Form von lokalem Stau- und Schichtenwasser ist insbesondere im nordwestlichen Baubereich in Tiefen ab 1,60 m unter GOK zu rechnen. Der max. Bemessungswasserstand ist zum gegenwärtigen Kenntnisstand bei > 3,0 m unter (tiefster) Baugebiets-GOK anzusetzen.

Im Plangebiet kann dem Untergrund aufgrund der deutlich dominierenden sandigen Horizonte und dem ausreichenden Flurabstand zum Grundwasser eine gute Niederschlagsversickerung und Grundwasserneubildung zugesprochen werden.

Weiterhin wiesen gemäß der historischen Erkundung von PRO UMWELT (Stand 05.03.2017) die Eluatuntersuchungen weder Mineralstoffe noch Metalle als wasserlöslich aus. Nachteilige Beeinträchtigungen des Grundwassers über den Wirkungspfad Boden – Grundwasser sind daher nicht abzuleiten. Die vorliegenden Bodenuntersuchungsdaten der orientierenden Untersuchung (Stand 27.03.2017) lassen ebenso keine nachteilige Beeinflussung des nach Regenwasserinfiltration gebildeten Sickerwassers erkennen. Das Schutzgut Grundwasser ist auf der Basis vorliegender Daten über den Wirkungspfad Boden nicht gefährdet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Grundwasserverhältnisse werden durch die Erschließungsmaßnahme nicht nennenswert beeinflusst. Aufgrund des ausreichend vorhandenen Flurabstandes des Grundwassers von > 3,0 m sind bei der Erstellung der unterkellerten Wohnbebauung keine Grundwasserabsenkungsmaßnahmen erforderlich, sodass ein negativer Einfluss von Altablagerungen der näheren Peripherie auf das Baugebiet durch die Erschließungsmaßnahme nicht zu erwarten ist. Ggfs. lokal anzutreffende und zu haltende Stauwasserstände oberhalb eines im Nordwesten des Plangebietes vorhandenen Tonbandes (< 3 m unter GOK) haben keinen Einfluss auf den Grundwasserleiter.

Mit Umsetzung der Planungsziele auf dem Gelände werden insgesamt ca. 8.971 m² Fläche zusätzlich versiegelt. Hierdurch gehen natürliche Funktionen des Bodens (Pufferfähigkeit, Filtereigenschaften, Lebensraum), dauerhaft verloren.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Eine Regenwasserversickerung innerhalb des Plangebietes ist möglich. Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu versickern. Das Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserversickerung wird unter Punkt 5.3.4 dargestellt.

Die Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken hat gegenüber einer Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers verbessernde Wirkungen auf den Wasserhaushalt und insgesamt positive Auswirkungen auf das ökologische System. Die mit der Bebauung einhergehenden nachteiligen Veränderungen des natürlichen Wasserkreislaufes sollen möglichst gering gehalten werden. Die Versickerung des Niederschlagswassers unterstützt die Grundwasserneubildung und ist als Beitrag zum Bodenschutz unter dem Gesichtspunkt der Erhaltung und Wiederherstellung der natürlichen Bodenfunktion zu sehen.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser ist ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag bei der unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck gemäß § 8 WHG zu stellen. Eine Versickerungserlaubnis kann nur erteilt werden, wenn ein Altlastenverdacht ausgeräumt ist.

Bezüglich der Versickerung während der Bauphase ergehen folgende Hinweise:

Beim Bauen im Grundwasser sind folgende Benutzungen erlaubnispflichtig:

- Bauwasserhaltung: In Baugruben kann Wasser anfallen, welches aus Grund-, Schichten- oder Niederschlagswasser besteht,
- durch Baukörper oder Baugrubenumschließungen verursachtes zeitweises oder andauernde Aufstauen, Umleiten oder Absenken von Grundwasser,
- Einbringen von Stoffen in das Grundwasser (Baukörper und Baustoffe, z. B. Hochdruckinjektionen, Bohrpfähle, Fundamente, Gebäude im Grundwasser).

Sowohl für die Entnahme als auch für die Einleitung des geförderten Baugrubenwassers in den Untergrund durch Versickerung an anderer Stelle oder in oberirdische Gewässer sind wasserrechtliche Erlaubnisse erforderlich, die rechtzeitig, d.h. mindestens 8 Wochen vor Baubeginn, bei o.g. Stelle zu beantragen sind.

Da in einem Bereich am östlichen Rand des Teilgebietes WA 1 der Hilfwert der bayrischen LFW, der hier hilfswise herangezogen worden ist, von 1 mg/kg für PSM-Einzelstoffe überschritten ist, wird höchst vorsorglich ein Oberbodenaustausch im Rahmen der Erschließungsarbeiten empfohlen. Ca. 80 % der betroffenen Fläche werden künftig mit Wohnbebauung und Zuwege gestaltet. Die verbleibenden 20 % Grünflächen sollten bis 0,2 m unter GOK ausgetauscht werden.

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

Für den südöstlichen, bebauten Abschnitt des Plangebietes werden nach Ansicht der Gutachter folgende Empfehlungen ausgesprochen:

- Vor Beginn der Rückbauarbeiten sollte das Gebäude und die Anbauten begangen werden, um potentielle Schadstoffquellen zu identifizieren.
- Während des Rückbaus sollte eine fachtechnische Begleitung erfolgen.

- Nach Abschluss der Rückbauarbeiten sollte der entsiegelte Bereich einer visuellen Prüfung unterzogen werden, um nachteilige Beeinträchtigungen des Untergrundes auszuschließen.

Unabhängig von den Ergebnissen der orientierenden Untersuchung¹⁴ wird die bodenkundliche Baubegleitung empfohlen. Ziel ist es, die funktionale Leistungsfähigkeit der im Zuge baulicher Maßnahmen stark mechanisch beanspruchten Böden zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die bodenkundliche Baubegleitung sollte mit einer abfallwirtschaftlichen Begleitung kombiniert werden. Diese gewährleistet den abfallwirtschaftlich korrekten Umgang mit dem Aushubmaterial. Des Weiteren kann auf ggf. vorliegende, bislang unerkannte Auffälligkeiten schnell fachlich korrekt reagiert werden.

Grundsätzlich werden die erforderlichen Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Zum schonenden Umgang mit Grund und Boden unter dem Gesichtspunkt des flächensparenden Bauens erfolgen Festsetzungen einer maximal zulässigen Grundfläche bzw. einer maximal zulässigen Grundflächenzahl oder die Beschränkung der überbaubaren Grundflächen durch festgesetzte Baufelder (vgl. 5.2.2).

Nach den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (Runderlass vom 09.12.2013) gilt der Verlust der Bodenfunktion als ausgeglichen, wenn im Eingriffs-Ausgleichs-Verhältnis 1:1 eine gleichgroße Fläche entsiegelt und die Bodenfunktion wieder hergestellt wird. Ebenfalls gilt der Verlust der Bodenfunktion als ausgeglichen, wenn im Eingriff-Ausgleichs-Verhältnis 1:0,5 bei einer Vollversiegelung und im Verhältnis 1:0,3 bei einer Teilversiegelung auf einer Ackerfläche ein naturbetonter Biototyp entwickelt wird.

Insgesamt werden ca. 8.971 m² versiegelt. Bei der Ermittlung der Gesamtversiegelung wurden die im Plangebiet versiegelten Flächen, die nach Umsetzung der Planung versiegelt bleiben sowie die Entsiegelung von Flächen innerhalb des Plangebietes bereits abgezogen.

Gleich große Entsiegelungen für den geplanten Eingriff in das Schutzgut Boden an anderen im naturschutzfachlichen Sinne geeigneten Flächen sind nicht realisierbar.

Demnach ergibt sich für die vollversiegelten Flächen in Höhe von rund 8.292 m² ein Kompensationsbedarf von rund 4.146 m² und für die teilversiegelten Flächen in Höhe von rund 679 m² ein Kompensationsbedarf von 204 m².

Insgesamt ergibt sich für die versiegelten Flächen ein Erfordernis an Ausgleichsfläche in Höhe von 4.350 m².

Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden werden Ökoprojekte in Höhe von 4.350 m² aus dem Ökokonto des Landwirts Christian Seiler erworben. Das Ökokonto umfasst die Flurstücke 1, 13 und 39 der Flur 0 in der Gemarkung Groß Steinrade. Als Maßnahme wurde intensiv genutzte Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt, wodurch eine natürliche Bodenentwicklung dort ermöglicht wird.

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Das Klima im Planungsraum wird gemäß Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II Kreis Ostholstein und Hansestadt Lübeck durch die Lage zwischen der Nord und Ostsee

¹⁴ Orientierende Untersuchung § 9 Abs. 2 BBodSchG B-Plan-Gebiet 05.42.00 Lübeck, Triftstraße 17-19 / Ecke Georg-Kerschensteiner-Straße, Gutachterbüro PRO UMWELT C. Jaggi e.K, Stand: 27. März 2017

geprägt und ist als gemäßigtes, feucht – temperiertes, ozeanisches Klima zu bezeichnen. Dabei bestimmen atlantische Luftmassen, die mit Westdrift aus den gemäßigten Breiten herangeführt werden, das Wettergeschehen. Das Klima hat wesentliche Auswirkungen auf die potentiell natürliche Vegetation und die landwirtschaftlichen Nutzungsmöglichkeiten des Raumes sowie auf die bodenbildenden Prozesse.

Gemäß dem Teillandschaftsplan „St. Lorenz Nord / Vorwerk“ der Hansestadt Lübeck (Stand April 2004), können Art und Intensität der Flächennutzung durch den Menschen überregional verursachte Wetterabläufe beeinflussen. Für die Ausprägung lokalklimatischer Einflussfaktoren (Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Luftbewegung) sind für das Plangebiet Landflächen mit klimatischer Ausgleichsfunktion (Kleingartenanlagen, Sportplätze, Friedhöfe etc.) und Wasserflächen von Bedeutung. Durch eine erhöhte Verdunstungsrate sowie durch die relativ große Luftbewegung entsteht der positive lokalklimatische Einfluss durch diese Flächen.

Gemäß dem Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II ist die Luft im Bereich von Lübeck durch Stickoxide und Schwebstaub im Landesvergleich überdurchschnittlich belastet, liegt aber immer noch weit unter den nach der TA – Luft zulässigen Grenzwerten.

Anhand des Flechtenbewuchses an Bäumen (Bioindikatoren) ist die Luftqualität Lübecks untersucht worden. Laut dem Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (Stand 04.03.2008) lässt sich im Ergebnis die Luftqualität in drei Stufen von „kritischer Belastung“ bis „mittlerer Belastung“ differenzieren. Von den vier Kernzonen der Luftbelastung verbessert sich die Luftqualität in Richtung ländliche Bereiche spürbar. Die Luftqualität hat sich jedoch seit Anfang der neunziger Jahre (erste Flechtenkartierung) signifikant verbessert.

Die Luftgüte im Plangebiet und in der Umgebung ist gemäß Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008) von mittlerer Qualität (Luftgüteindex 1,3 - 1,5). Dieser Bereich betrifft vornehmlich durchmischte Bereiche (vor allem Wohngebiete, Waldgebiete, Grünflächen usw.) in direkter räumlicher Nachbarschaft zu den kritisch belasteten Bereichen Lübecks.

Gemäß der Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abteilung Natur, Klima, Immission (Stellungnahme vom 03.02.2017) besitzt die überplante Fläche zur Zeit als innerstädtische Grünfläche für das Stadtklima und die Lufthygiene im Quartier eine hohe Bedeutung. Der Stadtteil St. Lorenz-Nord ist bereits stark versiegelt und somit gibt es keine günstigen bioklimatischen Verhältnisse in den angrenzenden Wohnquartieren. Eine bedeutende großräumige Kaltlufttrasse zur Belüftung des Stadtteils St. Lorenz-Nord verläuft von Westen über Krempelsdorf Richtung Lohmühle und gelangt von dort über weitgehende zusammenhängende Grünflächen bis zur überplanten Fläche. Somit hat die Fläche für das Lokalklima im Quartier einen hohen Wert. Die Verkehrsbelastung im Quartier ist ebenfalls hoch. Die Frischluftzufuhr über die überplante Grünfläche dient auch dem Abtransport der verkehrsbedingten Schadstoffe.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet besitzt zurzeit für die Lufthygiene und das Stadtklima eine hohe Bedeutung.

Für die Flächen des Baugebietes sind Festsetzungen zur Begrünung des Plangebietes bestimmt, die zu einer positiven Lufthygiene beitragen.

Durch die verbleibende Knickstruktur im Nordwesten des Plangebietes sowie der durchgängigen Grünverbindung aus den festgesetzten Grünflächen mit Wiesenflächen und Gehölzpflanzungen (30 % pro Grünfläche) die parallel zur Planstraße verläuft und sich im südwestlichen Plangebiet in eine größere Grünfläche aufweitet, tragen weiterhin zum Luftaustausch und Filterung des Schadstoffausstoßes bei. Die bestehende Kaltlufttrasse zur Belüftung des Stadtteils St. Lorenz-Nord bleibt auch bei Realisierung der Bebauung inner-

halb des Plangebietes weitgehend erhalten. Die Grünverbindung kann aus Lärmabstandsgründen zur benachbarten Gewerbeschule ausschließlich im südlichen Bereich des Plangebietes angelegt werden.

Weiterhin kommt es aufgrund der allgemeinen natürlichen Situation in Ostseenähe durch stetige Winde zu einer regelmäßigen Durchlüftung und Ausdünnung des Schadstoffausstoßes.

Für das energetische Konzept der geplanten Gebäude, welches auch die Anforderungen an die Gebäudehülle berücksichtigt, wurde sich an die aktuell geltende Energieeinsparverordnung (EnEV 2016) gehalten. Für das Plangebiet ist eine kompakte Wohnbebauung vorgesehen, welches eine energieeffiziente Bauweise darstellt. Die Energiebedarfsrechnung für Fernwärme (Warmwasser und Heizung aller Wohngebäude) beträgt für das Wohngebiet eine Gesamtleistung von 358 Kw für 9.200 m² Wohnfläche. Die genaue Energiebedarfsberechnung ist in nachfolgender Abbildung zu entnehmen.

Karree Triftstrasse - Lübeck				Anschlusswerte Fernheizung (für Heizung und WW)	
WA1 Block 1				<u>Wohnflächen m²</u>	
Haus	A	25	Kw		
Haus	B	25	Kw		
Haus	C	25	Kw		
Haus	D	25	Kw		
				100 Kw	
Block 2					
Haus	E	22	Kw		
Haus	F	25	Kw		
Haus	G	25	Kw		
Haus	H	25	Kw		
				97 Kw	
Block 3					
Haus	K	20	Kw		
Haus	L	20	Kw		
Haus	M	25	Kw		
				65 Kw	WA1 = 7.410 m ²
<hr/>					
WA4					
links		20	Kw		
rechts		20	Kw		
				40 Kw	WA4 = 790 m ²
<hr/>					
WA3					
RH 1		7	Kw		
RH 2		7	Kw		
RH 3		7	Kw		
RH 4		7	Kw		
RH 5		7	Kw		
RH 6		7	Kw		
RH 7		7	Kw		
RH 8		7	Kw		
				56 Kw	WA3 = 1.000 m ²
Gesamtleistung Fernheizung				<u>358 Kw</u>	<u>9.200 m²</u>

Abb. 1: Energiebedarfsberechnung Anschlusswerte Fernwärme für das Wohngebiet Triftstraße – Lübeck

Für die Heizung- und Warmwasserversorgung ist ein Anschluss des Plangebiets laut „Netz Lübeck GmbH“ an die erst kürzlich ausgebaute Fernwärmetrasse möglich. Die Abdeckung der Heizung und Warmwasserversorgung über Fernwärme wird favorisiert.

Regenerative Energien sind für das Plangebiet nicht festgesetzt. Dachaufbauten sind jedoch in der Planung nicht ausgeschlossen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch eine maßvolle Gestaltung des Bebauungsgebietes können negative Auswirkungen minimiert werden. Es ist eine intensive Durchgrünung des Gebietes vorgesehen. Die festgesetzten privaten Grünflächen dienen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sind parkartig zu entwickeln. Die privaten

Grünflächen sind für die Öffentlichkeit zugänglich und werden nicht als Vorgärten angelegt. Innerhalb der privaten Grünflächen sind auf 30 % der jeweiligen Fläche einheimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesenflächen vorgesehen. Insbesondere Gehölzen werden lufthygienische Ausgleichwirkungen zugeschrieben, welche die Fähigkeit besitzen, Schadstoffe aus der Luft herauszufiltern und zu speichern. Auch der festgesetzte Spielplatz wird parkartig gestaltet. Weiterhin bleibt die vorhandene Knickstruktur erhalten und es sind nördlich sowie südlich des Plangebietes Heckenanpflanzungen vorgesehen. Die Planstraße wird durchgehend von Grünflächen ohne jedwede Barrieren begleitet. Dies gewährleistet eine Aufrechterhaltung der Frischluftverbindung und dient dem Luftaustausch. Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Flachdächer und Pultdächer auch für eine Dachbegrünung möglich.

Die kompakte Wohnbebauung stellt eine energieeffiziente Bauweise dar und minimiert Bau- und Heizkosten. Eine Abdeckung der Heizung und Warmwasserversorgung über Fernwärme ist zu favorisieren. Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung gehört laut dem Klimaschutzkonzept der Hansestadt Lübeck (Stand Oktober 2010) zu Energieträgern mit durchschnittlichen bzw. derzeit als gering zu betrachtenden spezifischen CO₂ Emissionsfaktoren (119 g/kWh). Das Energieeinsparpotenzial aufgrund einer kompakten Bauweise in Verbindung mit einer guten Wärmedämmung und mit modernen Haustechnikkonzepten ist als besonders hoch zu bewerten. Die Anforderungen einer energieeffizienten Bauweise werden durch die Einhaltung der gesetzlichen Grundlage der EnEV 2016 sichergestellt.

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

Ausgangssituation

Innerhalb des Plangebietes hat sich überwiegend eine Ruderale Staudenflur entwickelt. Laut der Faunistischen Bestandserfassung vom Gutachterbüro Bauer¹⁵ wird diese Freifläche überwiegend von Landreitgras-Kriechrasen (*Calamagrostis epigejos*) und von Staudenfluren der Kanadischen Goldrute (*Solidago canadensis*) eingenommen. Großflächig breiten sich Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) aus. Kanadische Goldrute und Armenische Brombeere sind als nicht heimische Arten bzw. als invasive Neophyten einzustufen. Diese Ruderalfläche umfasst die Freiflächen der ehemaligen Gärtnerei. Da diese Fläche umzäunt ist, unterliegt die Ruderale Staudenflur keiner Nutzung. Eine beginnende Sukzession dieser Fläche wird durch die einzeln aufkommenden Gehölze deutlich. Nördlich der Ruderalfläche befindet sich ein privat genutzter Garten mit ausgeprägten Gehölzstrukturen sowie Beeten und Rasenflächen. Östlich der Ruderalfläche befinden sich ebenfalls Gartenbereiche, sowie ein Wohnhaus mit Grünflächen und der unversiegelte Zufahrtsweg zur Ruderalfläche.

Bis auf die versiegelten Gebäude- und Verkehrsflächen handelt es sich bei den genannten Biotopen um Flächen mit allgemeiner Bedeutung.

Weiterhin befinden sich mehrere Einzelbäume innerhalb des Plangebietes, außerhalb von Gartenbereichen, die gemäß Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützt sind.

Die westlich der Ruderalfläche vorhandene Knickstruktur ist gemäß § 21 LNatSchG ein gesetzlich geschütztes Biotop und hat eine besondere Bedeutung für den Naturschutz.

In folgender Tabelle sind die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme erfassten Biotoptypen im Plangeltungsbereich aufgeführt. Grundlage der Kartierung bildet die „Kartieranleitung und

¹⁵ Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 02.02.2017, Ergänzungen 04. April 2017

[der] Biotoptypenschlüssel für die Biotopkartierung Schleswig-Holstein“, 2. Fassung, Stand Juli 2016, herausgegeben vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein.

Tab. 1: Biotoptypen im Plangebiet

Biotope im Geltungsbereich	Fläche
<i>Biotoptypen allgemeiner Bedeutung</i>	
SGb (struktureicher Garten)	1.900,82
SGz (strukturarmer Garten)	123,56
SGo (Kleinflächige (Haus-)Gärten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil)	2.221,90
SGx (Urbanes Gehölz mit nicht einheimischen Laubbäumen)	191,33
SGg (Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten)	726,66
SGs (Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet)	1.322,82
SGy (Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten)	744,10
SVu (unversiegelter Weg)	334,54
RHx - Ruderalfläche	10.896,64
<i>Zwischensumme</i>	18.462,37
<i>Biotoptypen besonderer Bedeutung</i>	
HWy - Knick	293,16
<i>versiegelte/bebaute Flächen</i>	
SBe - vorhandenes Gebäude	463,06
SBy - vorhandenes Gebäude	73,51
SVs - Verkehrsfläche vollversiegelt	368,08
SVt - Verkehrsfläche teilversiegelt	301,82
<i>Zwischensumme</i>	1.206,47
Summe gesamt	19.962,00

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die geplanten baulichen Maßnahmen führen im Wesentlichen zum Verlust von urbanen Gehölzflächen, Gartenflächen und Ruderaler Staudenflur mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz.

Mit Umsetzung der Planziele gehen rund 4.621 m² Flächen (18.462 m² (Bestand) – 13.841 m²(Planung)) mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz verloren. Weiterhin gehen mit Umsetzung der Planziele 8,45 m² Flächen (293,16 m² (Bestand) - 284,72 m² (Planung)) mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz verloren (Knickstruktur).

Durch das geplante Vorhaben wird ein Teilbereich der gemäß § 21 LNatSchG geschützten Knickstruktur in Anspruch genommen. Um eine Wegeverbindung von der Triftstraße zur westlich des Plangebietes liegenden Grünflächen zu erreichen, ist eine Inanspruchnahme unvermeidbar. Ein Befreiungsantrag ist zu stellen. Der Verlust von Teilen der geschützten

Knickstruktur ist kompensationspflichtig. Gemäß „Empfehlungen für den Ausgleich von Knicks“ des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein vom 01.02.2008 wird ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 festgelegt. Demnach wären 8,45 m² Knickstruktur neu anzulegen. Dies ist als nördliche Verlängerung des Knicks innerhalb des Plangebietes umsetzbar.

Weiterhin entfallen insgesamt 10 Bäume, von denen 2 nach der Lübecker Baumschutzsatzung geschützt sind. Für alle 10 zu rodenden Bäume ist ein Ausgleich gemäß § 8 der Baumschutzsatzung zu ermitteln. Demnach sind insgesamt 27 Ausgleichspflanzungen zu leisten. Von den 27 Ausgleichspflanzungen können 15 innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen umgesetzt werden. 12 von den 27 Ausgleichspflanzungen werden außerhalb des Plangebietes auf der Halbinsel Kaninchenberg auf dem Flurstück 72 in der Flur 16 der Gemarkung Schlutup umgesetzt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers.

Durch die festgesetzten Grünflächen im Plangebiet, sowie Anpflanzflächen erfolgen Anpflanzungen in Form von Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken, sowie die Herstellung von extensiv bewirtschafteten Wiesenflächen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“. Zur Vermeidung von Eingriffen trägt auch der Erhalt von Gehölzbeständen innerhalb der „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sowie innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gehölzen“ bei.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) erfolgen am nördlichen und südlichen Plangebietsrand Heckenanpflanzungen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen sind. Weiterhin bleiben am westlichen Plangebietsrand zum Übergang in die freie Landschaft die landschaftsprägende Knickstruktur sowie Einzelbäume erhalten.

Minderungsmaßnahmen

Innerhalb des Plangebietes sind private Grünflächen festgesetzt, die gleichzeitig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt sind. Die privaten Grünflächen sind parkartig zu gestalten. Auf 30 % der Fläche (einschließlich Anpflanzgebote) sind einheimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als extensiv bewirtschaftete Wiesenflächen anzulegen. Über die Anlage der Grünflächen wird der Naturraum vielfältiger gestaltet und die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Pflanzen und Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften) können minimiert werden.

Ausgleich

Gemäß Runderlass zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften zwischen Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz unterschieden. Es wird davon ausgegangen, dass nur auf

Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz erhebliche und damit ausgleichsbefürchtete Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten.

Die geplanten baulichen Maßnahmen führen im Wesentlichen zum Verlust von urbanen Gehölzflächen, Gartenflächen und Ruderaler Staudenflur mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Demnach wird flächiger Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften nicht erforderlich.

Zur Kompensation des Eingriffs in die gemäß § 21 LNatSchG geschützte Knickstruktur erfolgt innerhalb des Plangebietes eine Neuanpflanzung der Knickstruktur als nördliche Verlängerung des vorhandenen Knicks. Es werden insgesamt 8,45 m² neu angepflanzt.

Ersatzpflanzung für den Verlust von gem. Baumschutzsatzung geschützten Bäumen und sonstigen Bäumen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind 10 Bäume, von denen 2 nach der Lübecker Baumschutzsatzung geschützt sind, von einer Rodung betroffen. Für alle 10 zu rodenden Bäume ist ein Ausgleich gemäß § 8 der Baumschutzsatzung zu ermitteln. Demnach sind insgesamt 27 Ausgleichspflanzungen zu leisten. Von den 27 Ausgleichspflanzungen können 15 innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen umgesetzt werden. 12 von den 27 Ausgleichspflanzungen werden außerhalb des Plangebietes auf der Halbinsel Kaninchenberg auf dem Flurstück 72 in der Flur 16 der Gemarkung Schlutup umgesetzt. Das Grundstück befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen.

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

Ausgangssituation

Das Gutachterbüro Bauer erstellte für den Bebauungsplan einen Artenschutz-Fachbeitrag (AfB). Die Ergebnisse aus dem Gutachten mit dem Stand vom 04.04.2017 werden nachfolgend dargestellt.

Das Plangebiet ist vollständig von urbanen Flächen umgeben. Verbindungen zur freien Landschaft bestehen nicht mehr. Somit besteht nur eine potenzielle Bedeutung für die Artengruppen Brutvögel und Fledermäuse. Eine Betroffenheit weiterer artenschutzrechtlich relevanter Artengruppen und Arten kann im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen werden. Im Rahmen der Relevanzprüfung wurde die Biotopausstattung bezüglich der Habitategnung für artenschutzrechtlich relevante Arten bewertet.

Fledermäuse

Die Gehölze (Laubbäume) im Untersuchungsgebiet weisen aufgrund ihres geringen Alters keine geeigneten Höhlungen auf, die potenziell eine Bedeutung für Fledermausarten darstellen, die Bäume als Quartierstandort bzw. als Habitatement nutzen könnten. Es handelt sich bei diesen Arten um klassische Baumfledermäuse wie den Großen Abendsegler, aber auch um überwiegend, aber nicht ausschließlich in Gebäuden „wohnende“ Arten der Gattung *Pipistrellus*. Eine Nutzung des vorhandenen Gehölzbestandes als Sommer- bzw. Winterquartier ist aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung auszuschließen. Es konnten im zur Fällung/Rodung vorgesehenen Baumbestand keine geeigneten Höhlungen vorgefunden werden. Nachweise bzw. auffälliges Flugverhalten um die Bäume wurde ebenfalls nicht festgestellt. Eine gelegentliche Nutzung als Tageshangplatz ist nicht gänzlich auszuschließen, aber eher unwahrscheinlich und nicht artenschutzrechtlich relevant.

Im Rahmen der Abendbegehungen mittels Detektor konnten im Gebiet insgesamt vier Arten festgestellt werden (vgl. Tabelle 1). Es handelt sich um das normale Artenspektrum einer siedlungsnahen Brache.

Tab. 2: Artenliste der Fledermäuse (Zufallsbeobachtungen 2016)

Artnamen		BArtSchV	RL S-H	RL D	FFH-RL
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Sg	3	V	IV
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Sg	-	-	IV
Mückenfledermaus	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Sg	V	G	IV
Breitflügelfledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	Sg	3	G	IV

Am Gebäudebestand wurden keine Anzeichen für eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Somit ist nicht von einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Fledermäuse im Zusammenhang mit dem Gebäudeabbruch auszugehen.

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet konnten im Jahr 2016 insgesamt 17 Brutvogelarten auf den Freiflächen und im Gehölzbestand nachgewiesen werden (siehe nachfolgende Tabelle). Es handelt sich um ein charakteristisches Artenspektrum eines Siedlungsbereiches bzw. aufgelassener Siedlungs- und Gartenfläche. Der Baumbestand des Untersuchungsgebietes weist nur einzelne Kleinhöhlen auf, die von Meisen genutzt werden. Diese Höhlen bleiben überwiegend erhalten, da die wenigen Altbäume überwiegend erhalten werden. Bei den festgestellten Arten handelt es sich überwiegend um Freibrüter und Baum- oder Gebüschbrüter. Bodenbrüter sind im Gebiet kaum vorhanden, da ein hoher Druck durch Hunde und Katzen aus den angrenzenden Siedlungsbereichen besteht. Alle festgestellten Vogelarten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) im Artikel 1 aufgeführt. Die festgestellten Arten sind ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft. Tatsächlich gefährdete Arten konnten nicht festgestellt werden.

Die tatsächlichen Niststandorte (Revierzentren) liegen nicht alle im Vorhabengebiet. Es wird die ungefähre Anzahl der Brutreviere angegeben. Die Reviere erstrecken sich auch auf die Bereiche außerhalb des Plangeltungsbereiches. Insbesondere die Brutplätze von Star, Haussperling und Hausrotschwanz liegen überwiegend außerhalb des eigentlichen Plangeltungsbereiches. Alle diese Arten sind auf Höhlen oder Halbhöhlen bzw. Nischen angewiesen. Sie brüten überwiegend in Nistkästen und in Nebengelassen wie Carports und Schuppen.

Der Star gehört gemäß Anhang 1 der Arbeitshilfe LBV-SH & AfPE (2016) zu den Arten, für die eine Einzelart-Betrachtung erforderlich ist. Bei dieser Art ist bei einem Verlust von Fortpflanzungsstätten ein vorgezogener Ausgleich (CEF-Maßnahme) erforderlich. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bruthabitate/Neststandorte des Stares betroffen.

Tab. 3: Artenliste der Brutvögel der Freiflächen und Gehölze

ifrd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL S-H (2010)	RL D (2015)	Brutreviere
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1-2
2	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg	-	-	2
3	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg	-	-	2-3
4	Hausperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	V	5
5	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg	-	-	2
6	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>	X	Bg	-	-	1
7	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg	-	3	2-3
8	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	4-5
9	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	2-3
10	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg	V	3	3
11	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	2
12	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochruros</i>	X	Bg	-	-	3
13	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg	-	-	1
14	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>	X	Bg	-	-	2-3
15	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg	-	-	3
16	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg	-	-	3
17	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	X	Bg	-	-	1

Am und im begutachteten Gebäudebestand wurden im Jahr 2016 keine Nester von Brutvogelarten vorgefunden. Das Vorkommen von Mauerseglern, Dohlen, Eulen und Schwalben kann im Ergebnis der Begutachtung ausgeschlossen werden. Es wurden alle Gebäudeteile von außen untersucht, da der Gebäudebestand erst im Januar 2017 leergezogen worden ist. Es wurde bei den Begehungen kein auffälliges Flugverhalten von Brutvögeln um den Gebäudebestand festgestellt, das auf mögliche Bruten im Gebäude hinweisen könnte. Alle Öffnungen des Gebäudebestandes (Wohngebäude und Nebengelasse) sind nach dem Leerzug verschlossen. Somit ist eine Besiedelung des Gebäudeinneren durch Brutvogelarten auszuschließen. Der Verschluss aller Gebäudeöffnungen ist bis zum Beginn des Abbruchs des Gebäudebestandes sicherzustellen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Fledermäuse

Der Gehölzbestand des Untersuchungsgebietes weist keine Habitateignung als Sommerquartier oder Winterquartier auf. Es erfolgten auch keine aktuellen Nachweise für eine Nut-

zung des Baumbestandes durch Fledermäuse. Entsprechend ist eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von maßgeblichen Habitatbestandteilen von Fledermäusen (Winterquartiere, Wochenstuben, Sommerquartiere) des bezüglich des Baumbestandes im Vorhabengebiet, also auch in dem zur Fällung/Rodung vorgesehenen Gehölzbestandes auszuschließen.

Der zum Abbruch vorgesehene Gebäudebestand besitzt nach derzeitigen Erkenntnissen keine Eignung bzw. keine aktuell nachgewiesene Bedeutung als Sommerquartier/ Wochenstube für Fledermäuse. Derzeit konnten keine Anzeichen für eine Nutzung des Gebäudes durch Fledermäuse vorgefunden werden. Eine gelegentliche Nutzung als Tageshangplatz bzw. Übergangsquartier ist nach dem Leerzug des Gebäudebestandes nicht gänzlich auszuschließen, aber im Ergebnis der Begutachtung nicht zu erwarten.

Der Gebäudebestand ist unmittelbar vor dem geplanten Abbruch noch einmal zu bewerten. Insbesondere die noch nicht abschließend begutachteten Innenräume, Dachböden und Keller sind zu begutachten. Aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung ist dann zu entscheiden, inwieweit weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten ist nur erforderlich, wenn es Hinweise auf eine artenschutzrechtlich relevante Nutzung gibt.

Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner derzeitigen Habitatdiversität eine Bedeutung als Nahrungshabitat für Fledermäuse. Es besteht eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat bzw. als Bestandteil von Nahrungshabitaten für einige Arten, die ihr Vermehrungshabitat außerhalb des betrachteten Gebietes haben. Diese Bedeutung ist als nicht maßgeblich zu bewerten.

Brutvögel

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüsch und Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch bzw. am Boden von Gehölzen.

Im Rahmen der Baufeldberäumung auf den zur Bebauung vorgesehenen Flächen kommt es zu einem Habitatverlust für Brutvogelarten. Dieser Habitatverlust ist jedoch rechtlich nicht relevant, da die Habitatfunktion für die Arten im Umfeld weiter erfüllt wird. Es kommt auch zu keinen nachhaltigen Wirkungen auf „lokale Populationen“.

Durch die Arbeiten im Zusammenhang mit dem Abbruch des Gebäudebestandes kommt es nicht zum Verlust von artenschutzrechtlich relevanten, mehrjährig genutzten Brutstätten von relevanten Brutvogelarten.

Durch die geplanten neuen Gehölzanpflanzungen und den festgesetzten Grünflächen werden neue Lebensräume für Brutvögel geschaffen. Zu beachten ist weiterhin, dass viele der festgestellten Arten das Gebiet nur als Teil des Brutrevieres nutzen, aber außerhalb ihre Neststandorte haben. Diese bleiben natürlich erhalten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Fledermäuse

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen sollte die Baufeldberäumung bezüglich der Fällung/Rodung der Baumgehölze mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm (Einzelstämme) im Zeitraum vom 1. Dezember bis 28./29. Februar durchgeführt

werden. Die Fällung aller Bäume mit einem geringeren Stammumfang bzw. die Fällung der Gebüsche kann bezüglich der Fledermäuse ganzjährig erfolgen.

Der Gebäudebestand ist unmittelbar vor dem geplanten Abbruch noch einmal zu bewerten. Insbesondere die noch nicht abschließend begutachteten Innenräume, Dachböden und Keller sind zu begutachten. Aufgrund der Ergebnisse der Begutachtung ist dann zu entscheiden, inwieweit weitere artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Die ökologische Begleitung der Abbrucharbeiten ist nur erforderlich, wenn es Hinweise auf eine artenschutzrechtlich relevante Nutzung gibt.

Für die Fledermäuse ist die Umsetzung von Vorsorgemaßnahmen nicht erforderlich.

Für die Fledermäuse ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen nicht erforderlich.

Brutvögel

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen:

Das Tötungsverbot für die Arten der Gehölze und Freiflächen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist durch die Regelung der Zeiten der Beseitigung der Gehölze bzw. der Baufeldberäumung auszuschließen. Aus artenschutzrechtlichen Gründen unter Beachtung der Brutzeiten der festgestellten Arten sind diese Arbeiten im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar durchzuführen. Sollten diese Arbeiten außerhalb dieses Zeitraumes durchgeführt werden, sind vorher Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen bzw. ist eine ökologische Baubegleitung abzusichern.

Der Abbruch des Gebäudebestandes kann aus Sicht der Brutvögel grundsätzlich ganzjährig ohne zeitliche Einschränkungen erfolgen, sofern der umgebende Gehölzbestand vorher entfernt worden ist. Der Gebäudebestand ist vor dem Abbruch noch einmal zu begutachten, um möglicherweise zwischenzeitlich eingetretene Tatbestände erneut zu bewerten.

Als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahme für die Brutvögel, insbesondere für Höhlen- und Nischenbrüter ist der Anbau von insgesamt 8 Nisthilfen am verbleibenden Gehölzbestand im Vorhabengebiet bzw. am Gehölzbestand in der Umgebung vorzunehmen.

Der Anbau ist zur Stützung der lokalen Bestände zielführend, da insbesondere Baumhöhlen, die für Brutvogelarten Bedeutung besitzen, erst 20 bis 30 Jahre nach der Pflanzung der neuen Gehölze funktionsfähig sind.

Für die Brutvögel ist die Umsetzung von Vorsorgemaßnahmen nicht erforderlich

Für die Brutvögel ist die Umsetzung von CEF-Maßnahmen nicht erforderlich.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Der Begriff Landschaftsbild in § 8 BNatSchG umfasst all das, was den Eindruck von Landschaft mitbestimmt. Dazu gehören z.B. Berge, Täler, Flüsse, Pflanzengruppen und Tiere ebenso wie vom Menschen geschaffene Anlagen.

Das Landschaftsbild des Plangebietes ist im Zusammenhang mit der Umgebung städtisch geprägt. Die Gehölzstrukturen v.a. Bäume besitzen als Strukturelemente eine wichtige Bedeutung. Das Landschaftsbild des Plangebietes wird mit einem mittleren Wert (Wertstufe 3) bewertet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Knickstruktur im Nordwesten des Plangebietes bleibt als Abgrenzung zur umliegenden Landschaft erhalten. Im Südwesten des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sowie private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlagen“ verortet. Nördlich der öffentlichen Verkehrsfläche sind weitere private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ geplant. Die festgesetzten Grünflächen dienen weiterhin als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und sind parkartig zu entwickeln. Auf 30 % der Fläche (einschließlich Anpflanzgebote) sind einheimische und standortgerechte Gehölze anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die verbleibenden Flächen sind als Wiesenflächen vorgesehen. Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" wird als ein parkartig gestalteter Spielbereich umgesetzt.

Nördlich und südlich wird das Plangebiet von Flächen, welche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dienen, abgegrenzt. Auf der festgesetzten Fläche innerhalb der Teilgebiete WA 1, WA 3 und WA 4 ist eine einreihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „private Parkanlage“ im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ wird durch eine zweireihige Hecke umgrenzt.

Durch die festgesetzten Grünflächen wird die geplante Bebauung landschaftlich aufgewertet und bekommt durch die öffentliche Zugänglichkeit auch für die umliegenden Wohngebiete eine Aufwertung und Bedeutung für die Naherholung.

Im Plangebiet werden unterschiedliche Gebäudehöhen von max. 7,50 m bei max. 2 Vollgeschossen bis max. 14,00 m bei max. 4 Vollgeschossen festgesetzt. Die größten Gebäudehöhen und die höchste Anzahl der Vollgeschosse sind im nördlichen Plangebiet zulässig; im südlichen Teil die Gebäude mit geringeren Höhen und weniger Vollgeschossen. Damit wird die Höhenentwicklung des baulichen Bestandes außerhalb bzw. angrenzend an das Plangebiet berücksichtigt.

Weiterhin wird durch das Bauvorhaben vorhandene Siedlungsstruktur innerhalb des Stadtgebietes genutzt und somit die umliegende Landschaft der Hansestadt Lübeck von Bebauung freigehalten.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgen am nördlichen und südlichen Plangebietsrand Heckenanpflanzungen, die dauerhaft zu erhalten sind und bei Abgang artengleich zu ersetzen sind. Weiterhin bleiben am westlichen Plangebietsrand zum Übergang in die freie Landschaft die landschaftsprägende Knickstruktur sowie Einzelbäume erhalten. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen erfolgen weitere Gehölzpflanzungen, die den Naturraum vielfältiger gestalten und das Landschaftsbild aufwerten.

Der Verlust an urbanen Gehölzbeständen wird über die Anpflanzungen innerhalb der festgesetzten Grünflächen kompensiert.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Zur Betrachtung der Belange des Immissionsschutzes wurde eine schalltechnische Untersuchung¹⁶ vorgenommen. Die schalltechnische Untersuchung umfasst Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes, Auswirkungen der Verkehrserzeugung durch das Plangebiet auf die Umgebung sowie Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes durch die Werkstätten der Gewerbeschulen.

Zu den Verkehrslärmimmissionen, die auf das Plangebiet wirken, wird festgestellt, dass im östlichen Plangebiet partiell im Teilgebiet WA1 sowie in den Teilgebieten WA2 - WA4 der Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete tags von 55d B(A) und in einem Teilbereich der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 59 dB(A) überschritten (im WA 4, direkt an der Triftstraße) wird. In der Nacht wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet aufgrund der von der Autobahn A1 bei Mitwind einwirkenden Lärmimmissionen größtenteils überschritten, der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) jedoch analog zum Tag nur im WA 4.

Die aktuell bestehenden Lärmemissionen, die aufgrund des Werkstattbetriebes der Gewerbeschulen (Außenflächen Bauhalle und Gewächshaus mit Sägen, Hämmern, Fräsen, Anliefern; Bereich Fahrzeugtechnik mit werkstattüblichem Betrieb und Parkbewegungen, Pausenaufenthalt außen bis zu 100 Schülern) auf das Plangebiet wirken, sind ermittelt worden und werden in der Planung entsprechend berücksichtigt.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Zu den Auswirkungen der Mehrverkehre aufgrund der geplanten Wohnbebauung ist festzustellen, dass die Verkehrszunahmen keine Lärmimmissionskonflikte auslösen.

Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Mit Berücksichtigung der Autobahnlärmimmissionskonflikte bei Mitwind wird für die Westseite des Gebäudes im Teilgebiet WA4 und für die Gebäude in den Gebieten WA1 – WA4 die Festsetzung des Lärmpegelbereiches III mit $R'_{w,ges}$ (35dB) festgesetzt. Dieses resultierende Schalldämmmaß wird jedoch bereits durch die den Wärmeschutzverordnungen geschuldeten Standardausführungen eingehalten. Für die östliche, nördliche und südliche Gebäudeseite im Teilgebiet WA4 wird die Festsetzung des Lärmpegelbereiches IV mit erf. $R'_{w,ges}$ (40 dB) festgesetzt.

Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte ist die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Konkrete Festsetzungsvorschläge wurden mit dem Gutachten formuliert (Rechtsgrundlage §9 Abs. 1 Nr.24 BauGB).

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern mit Fenstern an den Gebäudeseiten im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ($R'_{w,ges} = 40$ dB) ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf den Lärmpegelbereich IV abzustellen.

¹⁶ Gutachten Nr. 16-06-2 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.42.00 "Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße" der Hansestadt Lübeck", Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 04.11.2016

Die Errichtung einer Lärmschutzwand an der Triftstraße kommt aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Die Immissionsanforderungen der TA Lärm werden eingehalten, sodass sich für die Gewerbeschulen auch zukünftig keine Einschränkungen ergeben werden.

Aufgrund der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung¹⁷ wird von der Überplanung der westlich angrenzenden Freiflächen zwischen Scharhörnstraße Nr. 25 und 31 und den Gewerbeschulen zu Wohnzwecken abgesehen, da hier die deutliche Überschreitung der zulässigen Grenzwerte die Nutzung "Wohnen" - ohne dass eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen auf dem Gelände der Gewerbeschulen erfolgt - nicht zulässt.

b) Belastung mit Luftschadstoffen

Das Plangebiet besitzt zurzeit für die Lufthygiene und das Stadtklima eine hohe Bedeutung. Durch eine maßvolle Gestaltung des Bebauungsgebietes können negative Auswirkungen minimiert werden. Ausführliche Ausführungen siehe Kap. 6.3.2 (Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft)

c) Erholung

Ausgangssituation

Erholungsgebiete sind großflächige Landschaftsbereiche, welche in der Regel eine Flächengröße von über 100 ha außerhalb des geschlossenen Siedlungsgebietes aufweisen. Diese Gebiete besitzen vor allem aufgrund ihres außergewöhnlich attraktiven Landschaftsbildes und eines vergleichsweise gut ausgebauten Rad- und Wanderwegenetzes eine besondere Bedeutung für die Erholungsnutzung der Bevölkerung.

Das Plangebiet besitzt derzeit keine Bedeutung für die Naherholung und ist nicht öffentlich zugänglich.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Eine öffentliche Durchquerung des Plangebietes ist zukünftig über die Planstraße sowie einem begrünten Rad- und Fußweg vorgesehen und grenzt somit an den bestehenden umfassenden Grünzug „Lohmühle und Struckbachtal“ mit seinem Wegenetz an. Darüber hinaus werden innerhalb des geplanten Grünzuges Aufenthaltsmöglichkeiten im Sinne von Sitzmöglichkeiten sowie ein Spielplatz errichtet, sodass das Plangebiet künftig Naherholungsfunktionen übernehmen wird.

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Weltkulturerbe Altstadt Lübeck entstehen nicht.

Im Plangeltungsbereich ist nach derzeitigem Kenntnisstand keine **Denkmalsubstanz** bekannt. Weiterhin ist durch das Planvorhaben eine Störung auf Denkmale im näheren Umfeld nicht gegeben. Aus denkmalpflegerischer Sicht sind keine Beeinträchtigungen zu erkennen.

Gemäß der Abteilung Archäologie des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck, handelt es sich bei dem Plangebiet um im Untergrund ungestörte Landschaftsteile, in denen **archäologische Kulturdenkmale**, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte

¹⁷ Gutachten Nr. 16-06-2 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 05.42.00 "Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße" der Hansestadt Lübeck", Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 04.11.2016

erwartet werden können. Neue Fundstellen im Plangebiet sind nicht auszuschließen. Vor Veränderungen und Bodeneingriffen sind weitere Prospektionen durchzuführen, die die archäologische Relevanz überprüfen müssen.

Vor Bodeneingriffen ist die obere Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie über den aktuellen Baubeginn zu informieren. Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 15 Denkmalschutzgesetz SH. In den Bebauungsplan ist ein dementsprechender Hinweis aufgenommen worden.

6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselbeziehungen und Wechselwirkungen bestehen grundsätzlich immer zwischen allen Bestandteilen des Naturhaushalts. Im Plangebiet wird dieses Wirkungsgeflecht im Siedlungsbereich in starkem Maße durch die Auswirkungen der baulichen Anlagen und der intensiven Nutzung durch den Menschen auf die anderen Schutzgüter geprägt.

Die Veränderungen durch die Realisierung des geplanten Vorhabens ergeben sich durch die geplanten Nutzungen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (Kfz-Verkehr, Geräusche, Licht), den Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen und den Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Der gewählte Standort des Bebauungsplanes besteht bereits in einem bestehenden Siedlungsgefüge und ist schon stark durch die bisherige Nutzung des Umfelds geprägt. Das Plangebiet ist für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden und Landschaft eher gering. Daher kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das geplante Nutzungskonzept keine grundlegend neuen erheblichen Wechselwirkungen entwickeln werden.

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes nicht zu erwarten. Maßnahmen die der Schadensbegrenzung dienen sind nicht notwendig.

6.3.10 Auswirkungen außerhalb des Plangebietes

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05.42.00 Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße ist innerhalb eines zentral gelegenen Grünzuges die Anlage eines Fuß- und Radweges geplant, der das Plangebiet mit dem westlich angrenzenden Natur- und Freiraum verbindet. Dieser Weg soll westlich des Plangebietes weitergeführt werden und am südlichen (Flurstücke 39/57, 39/52 der Flur 5 in der Gemarkung Vorwerk) und westlichen (Flurstücke 39/52 und 39/51 der Flur 5 in der Gemarkung Vorwerk) Rand der angrenzenden Freifläche verlaufen. Mit der Weiterführung des Weges soll eine Anbindung an den wassergebundenen Weg, der von der Scharhörnerstraße im Norden zur Freifläche führt, erfolgen. Die Weiterführung des Weges soll mit einer wassergebundenen Wegedecke hergestellt werden. Eine Bilanzierung des Eingriffs erfolgt in einem gesonderten Antragsverfahren. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird vollständig ausgeglichen.

Der Ausgleich für diese Wegeverbindung kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Er soll über einen Vertrag mit dem Vorhabenträger gesichert werden.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand andauern würde, d.h. die Brachfläche würde weiterhin bestehen. Der Bereich würde naturnaher und ruhiger bleiben. Eine Pflege der Fläche würde auch weiterhin nicht stattfinden, was eine Weiterentwicklung der Gehölze zur Folge hätte. Das Gebiet würde auch weiterhin eingezäunt bleiben und somit der Öffentlichkeit nicht zur Verfügung stehen. Ein weiterer Flächenbedarf des gewerblichen Schulzentrums Georg-Kerschensteiner-Straße und der Emil-Possehl- und Friedrich-List-Schule bestehen nicht.

Im Teillandschaftsplan St. Lorenz Nord/Vorwerk, Plan 2 Entwicklung, ist das Plangebiet als Fläche zur Sicherung einer naturverträglichen Erholung mit der Zweckbestimmung „Naturerlebnisraum“ (§ 29 LNatSchG) geplant. Da die Verfügbarkeit der Fläche eigentumsrechtlich nur für das Wohnkonzept abgesichert ist, wäre eine Umsetzung der Zielsetzung aus derzeitiger Sicht nicht abgesichert.

6.5 Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

a) Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung von Auswirkungen auf die Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück selbst zu versickern; Zuführung zum örtlichen Wasserkreislauf,
- Anlage von temporär wasserführenden Flächen (Regenwasserrückhalteflächen für Notüberlauf) auf den privaten Grünflächen für Niederschlagswasser auf Verkehrsflächen sind zulässig,
- weitgehender Erhalt der landschaftsprägenden Knickstruktur sowie Erhalt von Einzelbäume,
- intensive Durchgründung des Plangebietes mit Gehölzstrukturen und Wiesenflächen über die festgesetzten privaten Grünflächen,
- private Grünflächen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt,
- durchgehende Begleitung der Planstraße von Grünflächen ohne jedwede Barrieren,
- Beachtung von Zeitenregelungen für Rodung von Gehölzen, Baufeldberäumung und Überbauung von Biotopflächen als Lebensräume für geschützte Vogelarten und Fledermausarten,
- Anbau von 8 Nisthilfen am verbleibenden Gehölzbestand im Vorhabengebiet bzw. am Gehölzbestand in der Umgebung,
- Kompakte energieeffiziente Bauweise,
- Höhenbeschränkung für Gebäude ,
- der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern mit Fenstern an den Gebäudeseiten im festgesetzten Lärmpegelbereich IV ($R'_{w,ges} = 40$ dB) ist durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere Maßnahmen sicherzustellen und die

- Anordnung der Baufelder, sodass den Belangen des Schallschutzes bezüglich der von den Gewerbeschulen ausgehenden Lärmimmissionen ausreichend Rechnung getragen wird.

b) Maßnahmen zum Ausgleich

Mit dem Bebauungsplan erfolgen hauptsächlich Eingriffe in die Schutzfaktoren Boden und Pflanzen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind erforderlich:

- für Neuversiegelungen (8.572 m²) 4.150 m²,
- für den Verlust eines Teilbereiches des geschützten Knicks (8,45 m²) 8,45 m²,
- für den Verlust von geschützten und sonstigen Einzelbäumen (10 Stück) 27 Stück.

Im Einzelnen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

... im Geltungsbereich

- Neuanpflanzung Knick 8,45 m²,
- Ausgleichspflanzungen 15 Stück,
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der festgesetzten Grünflächen.

... außerhalb des Plangebietes

12 von den 27 Ausgleichspflanzungen werden außerhalb des Plangebietes auf der Halbinsel Kaninchenberg auf dem Flurstück 72 in der Flur 16 der Gemarkung Schlutup umgesetzt. Für die Ausgleichspflanzungen sind einheimische und standortgerechte Bäume in Baumschulqualität und einem Stammumfang von 12/14 cm vorzunehmen.

Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden wird die Umwandlung von 4.350 m² intensiv genutzter Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland (entspricht Ökopunkten in Höhe von 4.350 m²) auf Flächen des Ökokontos Groß-Steinrade (auf den Flurstücken 1, 13 und 39 der Flur 0 in der Gemarkung Groß Steinrade) den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 und den Erschließungsflächen (Planstraße A und Wege in den Grünflächen) vollständig zugeordnet.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan wurden seit 2012 verschiedene Varianten für die Entwicklung des Gebietes untersucht. Es wurden mehrere städtebauliche Konzepte unter Berücksichtigung von Abstimmungen mit den zuständigen Behörden und Stellen der Hansestadt Lübeck geführt.

Für die Größe des Plangebietes wurden auch unterschiedliche Varianten zur Entwicklung des Gebietes untersucht. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen in angrenzenden Bereichen wurde das Plangebiet im westlichen Bereich reduziert. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Entwicklung der Gewerbeschule und Berücksichtigung der Ansprüche an den Lärmschutz wurde der Geltungsbereich für den Aufstellungsbeschluss festgelegt und die bisherige Ballspielflächen außerhalb des Plangebietes für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan belassen.

Für das Plangebiet selbst wurden verschiedene Varianten zur städtebaulichen Ausgestaltung untersucht. In diesem Zusammenhang wurden verschiedenste Bauungsformen und Bauungsvarianten in Bezug auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Einzelhäuser geprüft. Bereits im Vorentwurf wurde dann die Konzeptvorgabe aufgrund der

untersuchten Varianten für das Vorhaben bestätigt und Grundlage des Entwurfs des Bebauungsplanes.

Unter Berücksichtigung des Teillandschaftsplanes St. Lorenz Nord/Vorwerk, Plan 2 Entwicklung ist auch die Überlegung eines durchgehenden Grünzuges überprüft worden. Hier sind Varianten nördlich im Plangebiet und mittig im Plangebiet untersucht worden. Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen nach Abwägung der naturräumlichen Belange mit den immissionsschutzrechtlichen Belangen i.V.m. städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten sowie der beabsichtigten Fortführung des Weges in westliche Richtung über das Plangebiet hinaus wurde eine Grünfläche mittig im Plangebiet und nördlich der Erschließungsstraße favorisiert. Insbesondere aufgrund der hohen Lärmbelastung innerhalb des Plangebietes durch die südwestlich angrenzenden Gewerbeschulen ist eine Wohnnutzung im Südwesten des Plangebietes nicht möglich. Selbst durch die Umsetzung von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen wäre eine wohnbauliche Entwicklung hier nur eingeschränkt realisierbar bzw. auszuschließen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung der Gutachten unter 10.3 -

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 Ausgleichsmaßnahmen wurde der „Gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten“ des Landes Schleswig-Holstein aus dem Jahre 1998 verwendet.

6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

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

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Aufgrund der zu erwartenden unerheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes 05.42.00 sind keine Maßnahmen zum Schutz von Arten oder Habitaten vorgesehen.

Der Abbruch des Gebäudebestandes kann aus Sicht der Brutvögel grundsätzlich ganzjährig ohne zeitliche Einschränkungen erfolgen, sofern der umgebende Gehölzbestand vorher entfernt worden ist. Der Gebäudebestand ist unmittelbar vor dem geplanten Abbruch noch einmal zu bewerten. Insbesondere die noch nicht abschließend begutachteten Innenräume, Dachböden und Keller sind hinsichtlich der Fledermäuse zu begutachten.

Die Inanspruchnahme von Lebensräumen, Bodenversiegelung, Veränderung des Landschaftsbildes bedürfen keiner nachträglichen Überprüfung.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Der Bebauungsplan 05.42.00 wird aufgestellt, um die Entwicklung eines Wohngebietes auf brachgefallenen Flächen einer ehemaligen Gärtnerei einschließlich angrenzender Freiflächen zu ermöglichen. Vorgesehen sind vor allem Geschosswohnungsbauten, aber auch Reihenhäuser. Das allgemeine Wohngebiet wird für den Fahrverkehr über eine neue Stichstraße erschlossen werden. Für Fußgänger und Radfahrer ist eine Ost-West-Wegeverbindung vorgesehen, die an die Triftstraße anschließt und im Westen über das Plangebiet hinaus fortgesetzt wird, um dort an einen überörtlichen Grünzug anzubinden. Die den künftig Bewohnern wie auch der Allgemeinheit dienende Wegeverbindung ist ebenso wie ein geplanter Spielplatz in eine neu anzulegende Grünfläche eingebunden.

Die Umsetzung der Planung wird sich auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen im Rahmen der Umweltprüfung zu betrachtenden Schutzgüter unterschiedlich stark auswirken. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sowie die vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen können wie nachfolgend beschrieben zusammengefasst werden.

Schutzgut Boden und Wasser

Laut der historischen Erkundung gibt es keine konkreten Hinweise auf die nachhaltige Verwendung von Pflanzenschutzmitteln oder anderen umweltschädlichen Stoffen. Gefährdungen der Schutzgüter und schädliche Veränderungen des Bodens sind gegenwärtig nicht abzuleiten. Die Flächen sind nach einem Oberbodenaustausch in einem Teilbereich, der in etwa das östliche Baufeld im WA 1 Gebiet umfasst, uneingeschränkt nutzbar.

Die Grundwasserverhältnisse werden durch die Erschließungsmaßnahme nicht nennenswert beeinflusst.

Durch das Vorhaben werden insgesamt ca. 8.971 m² Fläche versiegelt. Die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden über den Erwerb von Ökopunkten ausgeglichen. Als Maßnahme wurde intensiv genutzte Ackerfläche in extensiv bewirtschaftetes Grünland umgewandelt, wodurch eine natürliche Bodenentwicklung dort ermöglicht wird.

Schutzgut Klima und Luft

Durch eine maßvolle Gestaltung des Bebauungsgebietes können negative Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft minimiert werden. Die kompakte Wohnbebauung stellt eine energieeffiziente Bauweise dar und minimiert Bau- und Heizkosten.

Schutzgut Pflanzen

Die geplanten baulichen Maßnahmen führen im Wesentlichen zum Verlust von urbanen Gehölzflächen, Gartenflächen und Ruderaler Staudenflur mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Durch die Anlage der festgesetzten Grünflächen wird der Naturraum vielfältiger gestaltet und die Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen können minimiert werden.

Um eine Wegeverbindung von der Triftstraße zur westlich des Plangebietes liegenden Grünflächen zu erreichen, ist eine Inanspruchnahme eines Teilbereiches einer gemäß § 21 LNatSchG geschützten Knickstruktur unvermeidbar. Ein Befreiungsantrag wird gestellt. Zur Kompensation erfolgt innerhalb des Plangebietes eine Neuanpflanzung der Knickstruktur als nördliche Verlängerung des vorhandenen Knicks auf einer Größe von 8,45 m².

Eingriffe in den Baumbestand können durch interne und externe Ausgleichspflanzungen kompensiert werden.

Schutzgut Tiere

Eine artenschutzrechtlich relevante Betroffenheit von maßgeblichen Habitatbestandteilen von Fledermäusen (Winterquartiere, Wochenstuben, Sommerquartiere) bezüglich des Baumbestandes im Vorhabengebiet, also auch in dem zur Fällung/Rodung vorgesehenen Gehölzbestandes, ist auszuschließen. Der Gebäudebestand ist unmittelbar vor dem geplanten Abbruch noch einmal in Bezug auf die veränderte Artenschutzrelevanz zu bewerten. Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund seiner derzeitigen Habitatdiversität eine geringe Bedeutung als Nahrungshabitat bzw. als Bestandteil von Nahrungshabitaten für einige Arten, die ihr Vermehrungshabitat außerhalb des betrachteten Gebietes haben.

Bei den Brutvögeln weist das festgestellte Arteninventar keine artenschutzrechtlich relevanten Wertarten auf. Der überwiegende Teil der festgestellten Arten brütet in Gebüsch und Gehölzen bzw. in der Vegetation in der Nähe von Gebüsch bzw. am Boden von Gehölzen. Durch die geplanten neuen Gehölzanpflanzungen und den festgesetzten Grünflächen werden neue Lebensräume für Brutvögel geschaffen. Zu beachten ist weiterhin, dass viele der festgestellten Arten das Gebiet nur zum Teil des Brutrevieres nutzen, aber außerhalb ihre Neststandorte haben. Diese bleiben natürlich erhalten.

Für Fledermäuse und Brutvögel werden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen festgelegt (siehe Punkt 6.3.4); Vorsorge- und CEF-Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schutzgut Landschaft

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes erfolgen am nördlichen und südlichen Plangebietsrand Heckenanpflanzungen, die dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich zu ersetzen sind. Weiterhin bleiben am westlichen Plangebietsrand zum Übergang in die freie Landschaft die landschaftsprägende Knickstruktur sowie Einzelbäume erhalten. Innerhalb der festgesetzten Grünflächen erfolgen weitere Gehölzpflanzungen, die den Naturraum vielfältiger gestalten und das Landschaftsbild aufwerten.

Durch die festgesetzten Grünflächen wird die geplante Bebauung landschaftlich aufgewertet und bekommt durch die öffentliche Zugänglichkeit auch für die umliegenden Wohngebiete eine Aufwertung und Bedeutung für die Naherholung.

Schutzgut Mensch

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der prognostizierten Verkehrslärmimmissionen zum Ausgleich der Überschreitungen der Orientierungswerte und Immissionsgrenzwerte die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die Verkehrszunahme aufgrund des Bebauungsplanes 05.42.00 auf der Triftstraße, der Verkehr auf der Planstraße und der Parkplatz im Südwesten des Plangebietes lösen in der Umgebung des Plangebietes keine Lärmimmissionskonflikte aus.

Die Immissionsanforderungen der TA Lärm, welche für die Aktivitäten der Werkstätten der Gewerbeschulen zugrunde zu legen sind, werden eingehalten, sodass sich für die Gewerbeschulen auch zukünftig keine Einschränkungen ergeben werden.

Schutzgut Kultur und andere Sachgüter

Mögliche Auswirkungen des Bauvorhabens auf das Weltkulturerbe Altstadt Lübeck entstehen nicht.

Im Plangebiet sind keine Denkmale vorhanden. Nach Einschätzung der zuständigen Fachbehörde handelt es sich bei dem Plangebiet um im Untergrund ungestörte Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden können. Neue Fundstellen im Plangebiet sind insofern nicht auszuschließen.

Schutzgut Natura-2000 Gebiete

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von internationalen und nationalen Schutzgebieten. Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete durch die Umsetzung des Bebauungsplanes sind aufgrund der Entfernung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Fazit: Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt werden.

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Bezüglich der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die diesbezüglichen Darlegungen des Umweltberichtes im vorangehenden Kapitel "6. Umweltbericht" dieser Begründung verwiesen.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes einschließlich der Auswirkungen auf den Menschen wird auf die Darlegungen im Kapitel "5.2.5 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sowie im Kapitel "6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit" dieser Begründung verwiesen.

7.2 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend Brachflächen, die jedoch vor Aufgabe des Gärtnereibetriebes über viele Jahre auch mit Gewächshäusern bebaut waren. Darüber hinaus befinden sich straßenbegleitend zur Triftstraße Wohnhäuser innerhalb (Triftstraße 17/19) sowie außerhalb des Plangebietes (Triftstraße 21 und 23).

Die (Wieder-)Bebauung der Brachflächen sowie der rückwärtigen Teile der Wohngrundstücke Triftstraße 21 und 23 wird sich sowohl auf die nördlich, östlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen wie auch auf die südlich und westlich angrenzenden Gewerbe- bzw. Schulnutzungen auswirken.

Für die nördlich angrenzenden Wohnzeilen wird sich die im Plangebiet (im WA 1) vorgesehene Bebauung mit bis zu viergeschossigen Gebäuden auf die Belichtung und Besonnung der Gebäude und wohnungsbezogenen Freiflächen auswirken. Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung der Gebäude und der Abstände zur Bestandsbebauung werden die Beeinträchtigungen jedoch gering gehalten und sind insofern in Abwägung mit den öffentlichen Belangen (Schaffung von Wohnraum) zumutbar und vertretbar. Zudem besteht auch kein Anspruch auf eine dauerhaft unverbaute Aussicht.

Über eine Bebauung der rückwärtigen Teile der Grundstücke Triftstraße 21 und 23 (WA 29) können die Grundstückseigentümer und –nutzer selbst entscheiden. Durch Abstände von über 25 m zu den straßenseitig vorhandenen Gebäuden sind zudem keine wesentlichen Verschattungen der gebäudezugehörigen Außenwohnbereiche (Terrassen) zu erwarten. Für die Nutzer des nördlich angrenzenden Nachbargrundstücks Triftstraße 25 ist eine rückwärti-

ge Bebauung der Nachbargrundstücke schon insofern im Sinne der Gleichbehandlung hinzunehmen, als das betreffende Grundstück bereits selbst mit einem zweiten Wohngebäude bebaut ist.

Die künftig in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 zulässige Bebauung wird sich aufgrund der Lage (nördlich) und der Abstände zur Wohnbebauung an der Georg-Kerschensteiner-Straße nicht bzw. nicht wesentlich auf die hier vorhandenen Wohnnutzungen auswirken. Zudem ist das Grundstück Triftstraße 17/19 bereits heute straßenseitig bebaut.

Durch den Verzicht auf eine Bebauung auf den unmittelbar an die Gewerbeschule angrenzenden Teilflächen des Plangebietes werden potenzielle Nutzungskonflikte zwischen Gewerbe und heranrückender Wohnbebauung vermieden. Einschränkungen des Gewerbeschulbetriebes sind insofern nicht zu erwarten bzw. ausgeschlossen.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Durch die Zusatzverkehre des geplanten Wohngebietes werden in der Triftstraße auch bei den direkt angrenzenden Streckenabschnitten und Knoten keine Verkehrsprobleme erwartet. Die vorhandenen Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert. Es wird auf die diesbezüglichen Darlegungen im Kapitel "5.3.1 Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen" verwiesen.

Bezüglich der Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes wird auf die Darlegungen im Kapitel "5.2.5 Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" sowie im Kapitel "6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzzut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit" dieser Begründung verwiesen. Im Ergebnis der schalltechnischen Berechnungen sind bei Realisierung des Bebauungsplanes für die Anwohner der Triftstraße keine signifikanten Zunahmen der Lärmbelastung zu erwarten.

7.4 Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen / Wohnfolgebedarfe

Durch die Planung des Wohngebietes werden die Belange von Kindern und Jugendlichen in mehrerlei Hinsicht berührt.

Die Realisierung des Vorhabens in der geplanten Größe löst einen Bedarf an einem Kinderspielplatz aus. Innerhalb des Plangebietes wird eine Fläche für einen Kinderspielplatz als private Grünfläche gesichert. Der Spielplatz soll dabei nicht nur den Bewohnern des neuen Wohngebietes zu Gute kommen, sondern darüber hinaus für die allgemeine Öffentlichkeit zugänglich sein; dies wird vertraglich gesichert.

Aufgrund des geplanten Wohngebietes ist die Versorgung mit Betreuungsangeboten für Kinder zu bedenken. Bei Umsetzung des Vorhabens in der geplanten Größe wird ein Bedarf von ca. 22 Kindertagesplätzen (7 Krippenplätze und 15 Elementarplätze) prognostiziert. Da im näheren Umfeld bereits eine Unterversorgung mit Kita-Plätzen besteht, besteht von Seiten der städtischen Jugendhilfeplanung der Bedarf nach einem zusätzlichen Kita-Standort im Umfeld des Plangebietes. Da die Stadt selbst keine eigenen Grundstücksflächen im Plangebiet besitzt und der Verzicht auf Bauflächen zugunsten einer Gemeinbedarfsfläche nach Aussage des Vorhabenträgers die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes infrage stellen würde, wird für das Plangebiet des Bebauungsplans 05.42.00 auf die Sicherung einer Fläche für einen Kita-Standort verzichtet. Gleichwohl schließt die Festsetzung eines allgemeinen

Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO die Errichtung und den Betrieb einer kleineren Kita nicht aus.

Bezüglich des zusätzlichen Bedarfs an Grundschulplätzen wird bei Umsetzung des Bebauungsplanes von 6 zusätzlichen Kindern pro Jahrgang ausgegangen. Die nächstgelegene Grundschule ist Grundschule Falkenfeld, die für eine durchgängige Zweizügigkeit konzipiert ist. Unter Berücksichtigung der Anmeldungen in der Schule Falkenfeld der letzten Jahre (34 Kinder für 2016/2017; 36 Kinder für 2017/2018) und unter Berücksichtigung von 24 Kindern je Grundschulklasse, geht der Bereich Schule und Sport davon aus, dass die o.g. Schule die Kinder, die künftig im Plangebiet leben werden, aufnehmen kann.

8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

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, neben einem grundlegenden städtebaulichen Vertrag, vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 05.42.00 weitere folgende städtebauliche Verträge auf der Grundlage des § 11 BauGB mit dem Vorhabenträger abschließen.

Erschließungsvertrag

Die Herstellung der geplanten Erschließungsstraße, innerhalb des Plangebietes einschließlich der Anbindung dieser Straße an das bestehende Straßennetz, hier an die Triftstraße, ist Inhalt eines mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. Gegenstand ist darüber hinaus die Verpflichtung des Vorhabenträgers die privaten Grünflächen, die auch von der Öffentlichkeit nutzbar sein sollen, herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. 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 umfasst auch die Übernahme der zugehörigen Planungsleistungen. Im Rahmen des Erschließungsvertrages soll auch die Weitführung und dauerhafte Unterhaltung der geplanten Wegeverbindung in westliche Richtung außerhalb des Bebauungsplanes geregelt werden. Die Verpflichtung innerhalb des WA 4 eine Fläche für einen Fahrgastunterstand zur Verfügung zu stellen wird ebenfalls Gegenstand des Erschließungsvertrages werden.

Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan auf Flächen innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Darüber hinaus sind vom Vorhabenträger auch Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes 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.

9. Finanzielle Auswirkungen

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten. Die Kosten für die Planung, die Umsetzung der Planung und damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger. Ebenfalls trägt der Vorhabenträger die Kosten für die Unterhaltung der privaten, aber öffentlich nutzbaren Grünflächen einschließ-

lich Spielplatz. Von der Unterhaltungsverpflichtung des Vorhabenträgers ausgenommen ist hingegen die öffentliche Erschließungsstraße, die nach der Herstellung durch den Vorhabenträger an die Stadt übertragen werden wird. Die laufenden Kosten für Pflege- und Unterhaltung sowie die in etwa 30 Jahren anfallenden Erneuerungskosten sind – wie bei allen anderen öffentlichen Straßen auch – in den Folgejahren von der Stadt zu tragen.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 19.12.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 05.42.00 beschlossen.

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Hansestadt Lübeck in der derzeit geltenden Fassung stellt das Plangebiet größtenteils als Wohnbaufläche und zu einem geringen Teil als Fläche für den Gemeinbedarf dar. Die im Bebauungsplan vorgesehene Festsetzung von Wohnbauflächen und Grünflächen ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16.01.2017 bis einschließlich 27.01.2017 durch Aushang im Foyer der Bauverwaltung sowie in einer am 18.01.2017 ebendort durchgeführten Erörterungsveranstaltung über die Ziele und Zwecke der Planung und deren voraussichtliche Auswirkungen unterrichtet. Während der Aushangzeit sowie in der Erörterungsveranstaltung bestand zugleich Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

In der Erörterungsveranstaltung sowie in den eingegangenen Stellungnahmen wurden von Anwohnern bzw. Grundstückseigentümern Anregungen und Hinweise zur Planung hervorgebracht, die sich vor allem auf die Verkehrs- und Parksituation im Bestand und deren Veränderung bei Umsetzung der Planung sowie auf die gegenwärtig unzureichende Abgrenzung des Plangebietes gegenüber den angrenzenden Privatgrundstücken bezogen. Darüber hinaus wurde die anfänglich vorgesehene separate Zuwegung zu den auf rückwärtigen Teilen der Grundstücke Triftstraße 21 und 23 (WA 2) problematisiert.

Im Ergebnis der Prüfung der vorgebrachten Anregungen sind die Inhalte des Bebauungsplanes in der Form modifiziert worden, dass

- eine Heckenanpflanzung an der nördlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze festgesetzt wurde,
- die Erschließung für das Teilgebiet WA 2 nicht weiter über das Plangebiet (den Grünzug querend), sondern über die zugehörigen straßenseitigen Grundstücksteile erfolgen soll.

Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Auf eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hinaus wurde verzichtet, weil bei der Bebauungsplanung für das Wohngebiet zu berücksichtigende Belange von Kindern und Jugendlichen frühzeitig ermittelt und durch die Festsetzung einer Fläche für einen Spielplatz in die Planung eingestellt worden sind. Die konkrete gestalterische Ausformung von Spielplätzen, die Gegenstand der Beteiligung von Kindern und Jugendlichen sein könnte, entzieht sich hingegen der Bebauungsplanung und

ist der nachfolgenden Planung durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit der Hansestadt Lübeck vorbehalten.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 16.01.2017 bis einschließlich 27.01.2017.

Im Ergebnis der Prüfung und Abwägung wurden die vorgebrachten Anregungen, Bedenken und bebauungsplanrelevanten Hinweise wie folgt behandelt:

- Die geforderte Fläche für einen Fahrgastunterstand an der Bushaltestelle Georg-Kerschensteiner-Straße kann durch eine vertraglich zugesicherte Inanspruchnahme einer Teilfläche des Grundstücks Triftstraße 17/19 nachgewiesen werden.
- Die geforderte historische Altlastenerkundung wurde vorgenommen; die Ergebnisse wurden im weiteren Planungsverfahren durch Aufnahme eines textlichen Hinweises auf einen auf einer Teilfläche angeratenen Bodenaustausch berücksichtigt.
- Der geforderte Nachweis zur möglichen Versickerung von Niederschlagswasser wurde erbracht. In den Bebauungsplan wurde eine textliche Festsetzung zur Durchführung von Maßnahmen zur Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken aufgenommen.
- Der Forderung nach einem ausreichend dimensionierten zentralem Grünzug mit einer Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer (Öffentlichkeit) wird nach Einschätzung der Planverfasser durch die bisherigen Grünflächenfestsetzungen mit zugehörigen Fuß- und Radwegen hinreichend Rechnung getragen. Die Grünflächen sind als Parkanlage zu gestalten, Wegerechte zugunsten der Allgemeinheit werden gesichert. Darüber hinaus wird durch vertraglich getroffene Vereinbarungen mit dem Investor sichergestellt, dass der Fuß- und Radweg auch über die Plangebietsgrenzen hinaus weiter in Richtung Westen geführt wird. Somit kann insgesamt der Lückenschluss des Wegesystems im Grünzug "Lohmühle und Struckbachtal" bis an die Triftstraße heran erfolgen. Zur Begrenzung des „Durchschneidens“ der Grünfläche durch Zuwege/ Zufahrt zum WA 1 wurde eine entsprechende textliche Festsetzung formuliert. Durch diese erforderlichen Zuwegungen und -fahrten wird der Charakter eines durchgehenden Grünzuges nicht aufgehoben.
- Aufgrund der Lärmbelastung durch die südwestlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbeschulen ist eine Bebauung der im Südwesten des Plangebietes gelegenen Flächen nicht möglich. Die Beibehaltung der Anordnung zentraler Teile der Grünfläche im Südwesten ermöglicht die Schaffung dringend benötigter Wohnbauflächen in den übrigen Teilen des Plangebietes.
- Für den am westlichen Rand des Plangebietes vorhandenen wird eine Erhaltungsbindung festgesetzt; ein Schutzabstand vom mehr als 10 m wird mit der geplanten Bebauung eingehalten; lediglich ein Durchbruch für die Führung des Geh- und Radweges ist geplant. Die Gartenfläche im nördlichen Teil des Plangebiets wird überplant. Ausgleichs- und Ersatzbelange werden berücksichtigt.
- Der geforderte artenschutzrechtliche Fachbeitrag wurde erstellt. Die Ergebnisse sind in die Umweltprüfung eingeflossen. Es wurden textliche Festsetzungen und ein Hinweis zum Artenschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.
- In den Umweltbericht wurden Ausführungen zur Bedeutung der überplanten Fläche für das Stadtklima und die Lufthygiene sowie und Auswirkungen der Planung auf diese Funktionen aufgenommen.

- Für die Errichtung einer erforderlichen Abwasserpumpstation wird ein Standort gesichert. Weiterhin wird unter Berücksichtigung der Möglichkeit der Schmutzwasserableitung in westliche Richtung (Richtung Scharhörstraße) eine Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke festgesetzt.
- Der im näheren Umfeld erforderliche Bedarf nach einer Kindertagesstätte, der durch die Umsetzung der Planung noch anwächst (3 bis 4 Gruppen) kann nicht durch Ausweisung einer entsprechenden Gemeinbedarfsfläche berücksichtigt werden. Gleichwohl wird die Unterbringung einer Kita durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nicht ausgeschlossen.
- Die Erschließungsstraße wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen festgesetzt. Die Festsetzung soll die straßenverkehrsrechtliche Anordnung eines Verkehrsberuhigten Bereichs (VZ 325) ebenso ermöglichen wie die Einrichtung einer Tempo-30-Zone.
- Das Verkehrsgutachten wurde um eine fachliche Einschätzung zu den Auswirkungen der Planung auf den Verkehrsknoten Triftstraße-Schwartauer Allee ergänzt; das zusätzliche Verkehrsaufkommen kann ohne Ausbauerfordernisse abgewickelt werden.
- Bei den baugestalterischen Regelungen zur Fassadengestaltung wurde auf die zuvor vorgesehene Festsetzung von RAL-Farben verzichtet; stattdessen wurden Farbspektren festgesetzt.
- Die im Teilgebiet WA 1 geplante Tiefgarage wird im Wesentlichen unter den festgesetzten Baufeldern angeordnet.

10.2 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 des Gesetzes vom 16. März 2015 (GVOBl. S. 96)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 13.07.2011 (GVOBl. S. 225)

10.3 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Baumschau zur Beurteilung der Bäume; Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl (ö.b.v. Baumgutachter, Arpshagen, 20. März 2016,
- Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen zur Planung für das Quartier Triftstraße/ Georg-Kerschensteiner-Straße; urbanus GbR, Lübeck, 18.10.2016, 21.03.2017,

- Schalltechnische Untersuchung (Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr und durch die angrenzenden Gewerbeschulen); Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. V. Ziegler, Mölln, 04.11.2016,
- Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen, Dipl.-Ing. B. Palasis, Grundshagen, November 2016,
- Entwässerungskonzept, Dipl.-Ing. B. Palasis, Grundshagen, 02.03.2017,
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, 02.02.2017, Ergänzungen 04. April 2017,
- Historische Erkundung B-Plan-Gebiet 05.42.00 Lübeck Triftstraße 17-19 / Ecke Georg-Kerschensteiner-Straße, Gutachterbüro PRO UMWELT C. Jaggi e.K, Stand: 05.03.2017,
- Orientierende Untersuchung § 9 Abs. 2 BBodSchG B-Plan-Gebiet 05.42.00 Lübeck, Triftstraße 17-19 / Ecke Georg-Kerschensteiner-Straße, Gutachterbüro PRO UMWELT C. Jaggi e.K, Stand: 27. März 2017.

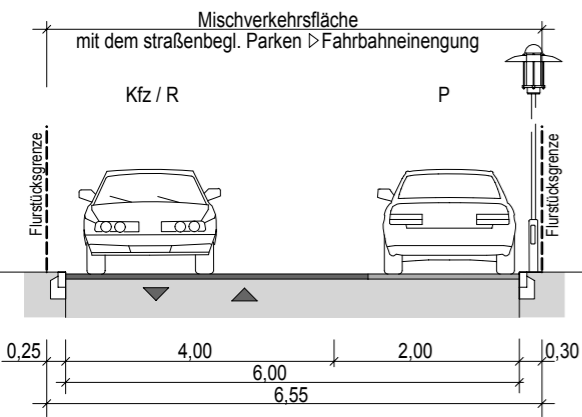
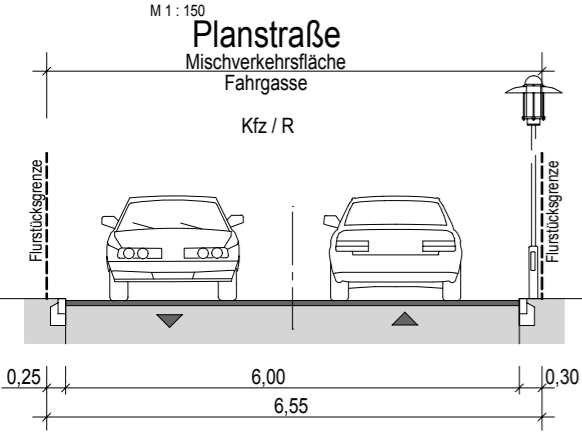
Lübeck, den 05.04.2017

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, 5.610.2/ Co
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Mahnel, Grevesmühlen

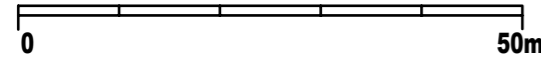
Plananhang

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Profil
M 1 : 100 (Zielmaßstab für Planzeichnung)






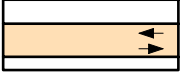

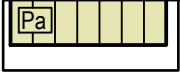
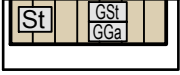

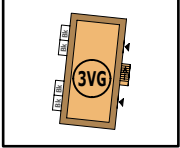







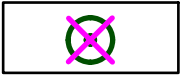
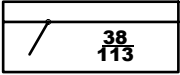
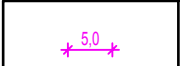
M. 1 : 750



Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße -
 Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
 nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
 Stand: 05. April 2017

ZEICHENERKLÄRUNG

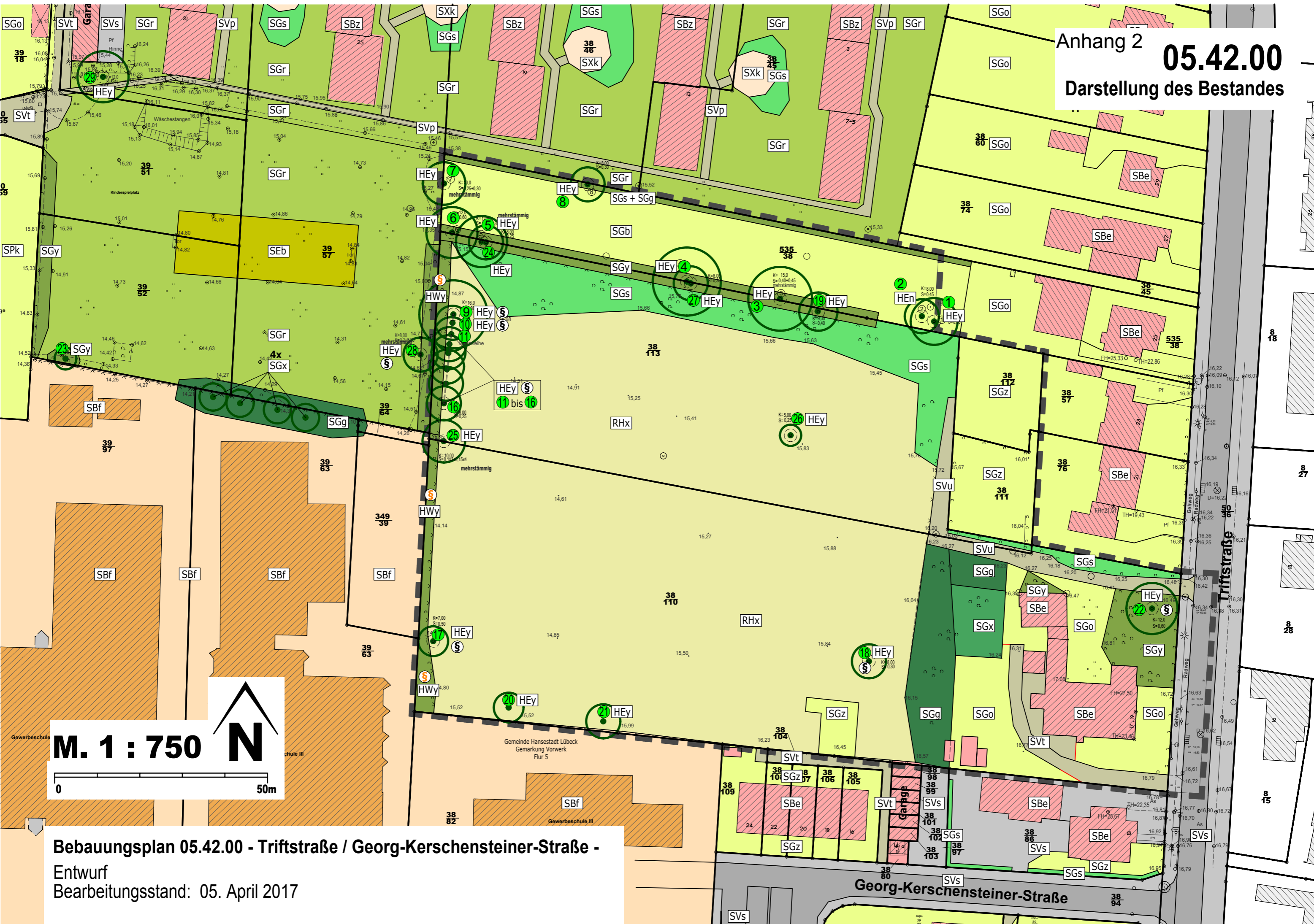
Städtebauliches Konzept

	Geltungsbereich des Bebauungsplanes 05.42.00 der Hansestadt Lübeck
	Baufläche
	Mischverkehrsfläche, öffentlich
	Zuwegung/ Zufahrt, privat
	Weg
	Parkplätze, öffentlich
	Stellplatz, Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen
	Tiefgarage und Kellergeschoß, unterirdisch
	geplantes Gebäude (z.B. 3 Vollgeschosse)
	private Grünfläche: Parkanlage
	private Grünfläche: Spielplatz
	Abstandsgrün, Erhaltung Hecke
	Abstandsgrün, Anpflanzung Hecke
	Abwasserpumpwerk
	Einzelbaum - Anpflanzung
	Einzelbaum - Erhalt
	Einzelbaum - künftig fortfallend
	Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	Bemaßung in Metern

Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße /
Georg-Kerschensteiner-Straße -
Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behörden-
beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB
und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 05. April 2017

05.42.00
Städtebauliches Konzept

Anhang 2 **05.42.00**
Darstellung des Bestandes



M. 1 : 750 **N**

Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße -
Entwurf
Bearbeitungsstand: 05. April 2017

LEGENDE

nach Kartierschlüssel für Biotoptypen Stand Juli 2016 hrsg. vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein

	HEn	3.1.3	Nadelbaum (Nr. 2)
	HEy	3.1.5	Sonstiges heimisches Laubgehölz (Nr. 1, 3 bis 29)
	HWy	3.4.4	Typischer Knick, geschütztes Biotop gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG S-H (BiotopV (1) Nr. 10)
	RHx	10.3.11	Neophytenflur (Staudenflur mit Dominanz von Kanadischer Goldrute)
	SVs	11.1.1	Vollversiegelte Verkehrsfläche oder befestigte Fläche mit vergleichbarer Nutzung
	SVt	11.1.2	Teilversiegelte Verkehrsfläche (z.B. wassergebundene Decken)
	SVp	11.1.3	Spurplattenweg
	SVu	11.1.4	Unversiegelter Weg mit und ohne Vegetation, Trittrasen
	SVh	11.1.8	Straßenbegleitgrün mit Bäumen
	SXk	11.4.7	Kinderspielplatz
	SGz	11.5.1	Garten, strukturarm (Rasenflächen und Koniferen vorherrschend)
	SGo	11.5.2	kleinflächige (Haus-) Gärten mit einfacher Struktur und geringem Laubholzanteil
	SGb	11.5.3	Garten (bis 2500 qm), strukturreich (mit hohem Laubholzanteil)
	SGr	11.5.5	Rasenfläche, arten- und strukturarm
	SGs	11.5.7	Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet
	SGg	11.5.8	Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten
	SGx	11.5.9	Urbanes Gehölz mit nicht einheimischen Laubbäumen
	SGy	11.5.11	Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten
	SBe	11.7.1	Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung
	SBz	11.7.2	Zeilen- und Blockrandbebauung
	SBf	11.7.4	Öffentliches Gebäude
	SEb	11.11.2	Sportplatz (Fußball-Rasenplatz)
	SPk	11.12.5	Kleingartenanlage
			geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006 mit lfd. Nr. (Nr. 9 bis 18, 22 und 28)



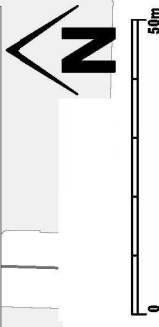
1. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“
Festsetzung gemäß B-Plan, Text Teil B Punkt 6.1
Parkanlage Gestaltung der Fläche auf 30% der Fläche (einschließlich
Anlagegebot) Anpflanzung von einheimischen standortgerechten
Sträuchern sowie mindestens 15 Bäumen gemäß Pflanzliste + dauerhafte
Unterhaltung, auf der verbleibenden Fläche (70% der Fläche) Anlegen
einer Wiesenflechte, RSM 7.1.2 Standard mit Kräutern, extensive
Bewirtschaftung Mahd 2 x pro Jahr Herstellung eines wassergebundenen
Weges.
2. Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
Festsetzung gemäß B-Plan, Text Teil B Punkt 6.2
Der Spielplatz ist parkartig zu gestalten, Herstellung von
Sandspielbereichen und Resenflächen + Wegen, Spielbereich für
Kleinkinder, Spielbereich für Kinder bis 12 Jahre, Anstellung von
Spielgeräten Röhrenelemente mit Ausstattungselementen
Baum- und Strauchpflanzungen mit Gehölzen gemäß Pflanzliste B-Plan.
3. Heckenpflanzungen in Abgrenzung WA1, WA3 und WA 4
Festsetzung gemäß B-Plan, Text Teil B Punkt 6.3
Anpflanzung einer einreihigen Hecke mit Gehölzen gemäß Pflanzliste B-
Plan und dauerhafte Unterhaltung.
4. Heckenpflanzungen am südlichen Rand der privaten Parkanlage
Festsetzung gemäß B-Plan, Text Teil B Punkt 6.4
Anpflanzung einer zweireihigen Hecke mit Gehölzen gemäß Pflanzliste B-
Plan und dauerhafte Unterhaltung.
5. Strauchpflanzung in der Verlängerung Knick
Festsetzung gemäß B-Plan, Text Teil B Punkt 6.5
Neupflanzung mit Gehölzen gemäß Pflanzliste B-Plan auf einer Fläche
von 8,45 m², dauerhafte Unterhaltung des Knicks.
6. Externe Baumpflanzungen
Festsetzung gemäß B-Plan, Text Teil B Punkt 7.2
Anpflanzung von einheimischen standortgerechten Bäumen 12 Stück
gemäß Pflanzliste + dauerhafte Unterhaltung oder entsprechende
Ausgleichszahlungen. Die Pflanzung erfolgt außerhalb der B-Plan-
Geltungsbereiche auf der Halbinsel Kaninchenberg auf dem Flurstück 72,
Flur 16 der Gemarkung Schlutup.
7. Herstellung eines Weges
Festsetzung gemäß B-Plan, Text Teil B Punkt 6.1
Herstellung eines Weges, der die Verbindung von der Wendeanlage der
Planstraße
zum westlich des Planbereichs fortführenden Geh- und Radweg darstellt
und auch
eine Zufahrt zum nordwestlichen Baufeld WA1 absichert.
Ausführung als wassergebundener Weg, B= 3,5 m-5,0 m

8. Externer Ausgleich für den Eingriff in das Schutzgut Boden
Festsetzung gemäß B-Plan, Text Teil B Punkt 7.1
Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in das Schutzgut Boden
wird die Umwandlung von 4.350 m² intensiv genutzter Ackerfläche in
extensiv bewirtschaftetes Grünland (entspricht Ökoprozents in Höhe von 4.350
m²) auf Flächen des Ökonomie-Groß-Steinrade (auf den Flurstücken 1, 13
und 38 der Flur 0 in der Gemarkung Groß Steinrade) dem Teilgebiet WA 1,
WA 2, WA 3 und WA 4 und den Erschließungsflächen (Planstraße A und
Weg in den Grünflächen) vollständig zugeordnet.

9. Heckenpflanzung für oberirdische Stellplatzanlagen
Festsetzung gemäß B-Plan, Text Teil B Punkt 6.9
Oberirdische Stellplatzanlagen für mehr als 6 Stellplätze sind an den
Außenseiten durch mindestens 1,2 m hohe Heckenpflanzungen aus
einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen abzusichern. Gleiches
gilt auch für die (Sammel-) Standplätze von Müllbehältern; anstelle von
Hecken können hier aber auch Einlassungen aus begrünten Zäunen und
Rankgerüsten zugelassen werden.




Lageplan Grünordnerische Maßnahmen

Bebauungsplan 05.42.00 - Triftstraße / Georg-Kerschensteiner-Straße -
Entwurf zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB
Stand: 05. April 2017



ZEICHENERKLÄRUNG

- A AKTIVBEREICH (Bis 12 Jahre)
SPIELSAND
- B KLEINKINDERBEREICH (Bis 6 J.)
SPIELSAND
- C RUHEZONE MIT BÄNKEN
RASENFLÄCHE
- D SKULPTUR

-  WASSERGEWÄSSERTE DECKE
-  BANK / ABFAHRSCHÜTTLE
-  BAUM- / HECKEN- / STRAUCH-
PFLANZUNGEN

KONZEPT SPIELPLATZ

BEBAUUNGSPLAN 05.42.00
TRIFTSTRASSE - GEORG-
KERSCHENSTEINER - STRASSE



unmaßstäbliche Verkleinerung