



► **Nr. VO/2017/05266**  
**öffentlich**

**Lübeck, 11.09.2017**

## **Vorlage**

**Verantwortliche Bereiche:**  
**5.610 - Stadtplanung und Bauordnung**

**Bearbeitung:** Ingrid Ley (E-Mail: [ingrid.ley@luebeck.de](mailto:ingrid.ley@luebeck.de) Telefon: 122-6138)

## **Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102 - 104 / Hagenskoppel und zugehörige 123. Änderung des Flächennutzungsplanes, Auslegungsbeschluss (5.610)**

### **Beratungsfolge:**

<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Zuständigkeit</b>
20.09.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
02.10.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 23.26.00 - Schönböckener Straße 102-104 / Hagenskoppel - und der (zugehörigen) 123. Änderung des Flächennutzungsplanes für den gleichnamigen Teilbereich durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 1) zur Kenntnis.
2. Die Entwürfe des Bebauungsplanes 23.26.00 - Schönböckener Straße 102-104 / Hagenskoppel - und der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörigen Begründungen werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 3,4,5 und 8) gebilligt.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes - Schönböckener Straße 102-104 / Hagenskoppel und der 123. Flächennutzungsplanänderung sowie die zugehörigen Begründungen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Gemäß § 4a Abs. 2 BauGB wird gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
4. Sollte der Entwurf des Bebauungsplanes 23.26.00 - Schönböckener Straße 102-104 / Hagenskoppel - und/oder der Entwurf der 123. Flächennutzungsplanänderung nach der öffentlichen Auslegung geändert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlich-

keit 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
- 2.500 Soziale Sicherung
- 2.530 Gesundheitsamt
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr
- 5.691 Lübeck Port Authority

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Anlage 1)

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

<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

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 dabei nicht durchgeführt, da die Belange von Kindern und Jugendlichen durch den Bebauungsplan nicht in besonderem Maße berührt werden

Die Maßnahme ist:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input checked="" type="checkbox"/>

neu  
freiwillig  
vorgeschrieben durch: BauGB

Finanzielle Auswirkungen:

<input checked="" type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

Nein  
Ja (Anlage 1)

**Begründung:**

siehe Anlagen 4 und 8

**Anlagen:**

- 1 Auswertungsbericht der bisher durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung
- 2 Ausschnitt aus dem geltenden FNP für den Teilbereich Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel
- 3 123. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

- 4 Begründung zur 123. Änderung der Flächennutzungsplanes
- 5 Bebauungsplan 23.26.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 6 Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug im DIN-A3-Format)
- 7 Teil B - Text (DIN-A4-Druckfassung)
- 8 Begründung zum Bebauungsplan 23.26.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senatorin Joanna Glogau

## 123. Änderung des Flächennutzungsplanes und Bebauungsplan 23.26.00 – Schönböckener Straße 102-104 / Hagenskoppel –

Bericht zur Prüfung, Abwägung und Behandlung der im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden eingegangenen Stellungnahmen

**Stand: 04.09.2017**

### **Stellungnahmen der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs.1 BauGB**

Vorbemerkung: Im Rahmen der Behördenbeteiligung (22.08. – 16.09.2016) nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden insgesamt 36 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (einschließlich städtischer Dienststellen, die behördliche Aufgaben erfüllen) sowie 4 anerkannte Naturschutzverbände beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Darüber hinaus sind weitere 14 von der Planung berührte städtische Bereiche beteiligt und um Stellungnahme gebeten worden. Im Ergebnis der Beteiligung sind insgesamt 28 Stellungnahmen beim Bereich Stadtplanung und Bauordnung bzw. dem beauftragten Planungsbüro eingegangen. Der Auswertungsbericht bezieht sich grundsätzlich auf die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan, der Bezug wird in den einzelnen Stellungnahmen genannt.

a) Von folgenden Behörden, Trägern öffentlicher Belange liegen Stellungnahmen mit für die Bauleitplanung relevanten Inhalten vor:

Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein -Staatskanzlei- Landesplanungsbehörde

Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht

Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie

HL, 3.390 Untere Wasserbehörde

HL, 5.660 Stadtgrün und Verkehr - Straßenverkehrsbehörde

HL, 3.370 Feuerwehr

HL, 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz - Landschaftsplanung

HL, 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Naturschutz

HL, 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz – Klimaschutz

HL, 3.390 Untere Bodenschutzbehörde

HL, 3.700 Entsorgungsbetriebe Lübeck

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.

Deutsche Telekom Technik GmbH, Niederlassung Nord

Handwerkskammer Lübeck

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein(LLUR), Abt. 5 Naturschutz und Forst-Untere Forstbehörde

Landeskriminalamt, Kampfmittelräumdienst

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein

Lübeck und Travemünde Marketing GmbH (LTM)

Netz Lübeck GmbH

Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3  
Schleswig-Holstein Netz AG  
Seniorenbeirat Lübeck  
Stadtverkehr Lübeck GmbH  
HL, 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz - Gesundheitsschutz  
HL, 3.390 Abfallbehörde  
HL, 4.491 Obere und untere Denkmalschutzbehörde - Archäologie  
HL, 4.491 Obere und untere Denkmalschutzbehörde - Denkmalpflege  
HL, 1.201 Haushalt und Steuerung  
HL, 2.500 Soziale Sicherung (Team Wohnungswesen) 2.500  
HL, 2.530 Gesundheitsamt  
HL, 4.401 Schule und Sport

c) Von den nachfolgend aufgeführten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und sonstigen städtischen Dienststellen 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.

Deutscher Siedlerbund  
E-Plus Mobilfunk GmbH  
Industrie- und Handelskammer zu Lübeck  
Kabel Hamburg/Schleswig-Holstein GmbH & Co.KG  
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein(LLUR), Abt. 5 Naturschutz und Forst  
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein(LLUR), Abt. 7 Technischer Umweltschutz  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Katasteramt Lübeck  
Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein  
Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie des Landes Schleswig-Holstein, Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr S-H, Niederlassung Lübeck  
Stadtwerke Lübeck GmbH, Planung und Steuerung  
Telefónica Germany GmbH & Co. OHG  
Vodafone GmbH  
Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH  
Amt Nordstormarn  
AG der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein  
Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)  
Behindertenbeauftragte Lübeck  
Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V., Landesverband Schleswig-Holstein e. V.  
Landesnaturerschutzbund LNV Schleswig-Holstein  
Naturschutzbund Deutschland, Landesverband Schleswig-Holstein e. V.  
Stadtbeauftragter für Naturschutz/ Beirat für Naturschutz  
HL, 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, Welterbebeauftragte  
HL, 5.610 Stadtplanung und Bauordnung, Bauordnungsbehörde

HL, 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften  
 HL, Fachbereichsdienst Fachbereichs 4, - 4.041 Jugendhilfeplanung  
 HL, 5.691 Lübeck Port Authority - Wasserbau und Wasserwirtschaft

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<b>Nr. 1 Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Landesplanungsbehörde - (Schreiben vom 06.10.2016)</b>		
<p><u>1.1 Ziele der Raumordnung</u></p> <p>Die Hansestadt Lübeck beabsichtigt, im Stadtteil St. Lorenz Nord auf dem insgesamt ca. 2,4 ha großen Gebiet des ehemaligen Pflanzenschutzamtes und eines anschließenden Garagenkomplexes ein neues Wohnquartier mit etwa 20 Bauplätzen für Einfamilienhäuser zu schaffen sowie die bestehende gewerbliche Nutzung zu sichern und weiterzuentwickeln. Hierfür sollen ein allgemeines Wohngebiet sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden.</p> <p>Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan 2004 für den Planungsraum II (alt).</p> <p>Die Hansestadt Lübeck ist als Oberzentrum eingestuft worden. Die Oberzentren sind Versorgungs-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktzentren von überregionaler und landesweiter Bedeutung. Sie sind zudem Schwerpunkte für den Wohnungsbau. Diese haben eine besondere Verantwortung für die Deckung des regionalen Wohnungsbedarfs und sollen eine Entwicklung über den örtlichen Bedarf hinaus ermöglichen. (siehe Ziffer 2.2.1 und 2.5.2 Absatz 2 LEP). Nach der Karte des Regionalplans für den Planungsraum II liegt das Plangebiet noch im Bereich des baulichen Siedlungszusammenhangs innerhalb des Siedlungsachsenraums Lübeck.</p> <p>Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Hansestadt Lübeck keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen. Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit</p>	<p>Die Ausführungen der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen</u></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.</p>		
<p><u>1.2 Erstellung von eigenständigen Begründungen für Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung</u></p> <p>Das Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten weist ergänzend darauf hin, dass im weiteren Verlauf zwei eigenständige Begründungen erstellt werden.</p>	<p>Die folgenden Verfahrensschritte werden mit eigenständigen Begründungen für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan durchgeführt.</p> <p><i><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Es wird jeweils eine eigenständige Begründung für jeden Bauleitplan erstellt.</u></i></p>	berücksichtigen
<p><u>1.3 Ergänzung Aussagen zum Immissionsschutz</u></p> <p>Die Begründung ist zu ergänzen um Aussagen zum Thema Immissionsschutz im Hinblick auf die Konflikte, die durch die Planung eines Gewerbegebietes angrenzend an Wohnbebauung und eine Kleingartenanlage ausgelöst werden können.</p>	<p>Die Begründungen zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung werden um weitere Aussagen zum Thema Immissionsschutz ergänzt.</p> <p><i><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Es wird jeweils eine Ergänzung zum Thema Immissionsschutz in die einzelnen Begründungen übernommen.</u></i></p>	berücksichtigen
<p><b>Nr. 2 Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht - (Schreiben vom 22.09.2016)</b></p>		
<p><u>2.1 Erstellung von eigenständigen Begründungen für Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung</u></p> <p>Da in der vorliegenden gemeinsamen Begründung für die beiden Planverfahren kein entsprechender Hinweis enthalten ist, bittet das Ministerium, aus Gründen der Rechtssicherheit darauf zu achten, dass im weiteren Verlauf zwei eigenständige Begründungen erstellt werden.</p>	<p>Die folgenden Verfahrensschritte werden mit eigenständigen Begründungen für die Flächennutzungsplanänderung und den Bebauungsplan durchgeführt.</p> <p><i><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Es wird jeweils eine eigenständige Begründung für jeden Bauleitplan erstellt.</u></i></p>	berücksichtigen
<p><u>2.2 Ergänzung Aussagen zum Immissionsschutz</u></p> <p>Die Begründung ist zu ergänzen um Aussagen zum Thema Immissionsschutz im Hinblick auf die Konflikte, die durch die Planung eines Gewerbegebietes angrenzend an Wohnbebauung und eine Kleingartenanlage ausgelöst werden können.</p>	<p>Die Begründungen zum Bebauungsplan und der FNP-Änderung werden um weitere Aussagen zum Thema Immissionsschutz ergänzt.</p> <p><i><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Es wird jeweils eine Ergänzung zum Thema Immissionsschutz in die einzelnen Begründungen übernommen.</u></i></p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<b>Nr. 3 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie Schleswig-Holstein - (Schreiben vom 19.09.2016)</b>		
<p><u>3.1 Hinweis auf Schallemissionen durch BAB1</u></p> <p>Gegen die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan 23.26.00 der Hansestadt Lübeck bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn berücksichtigt wird, dass die zum Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes unter Berücksichtigung der von der Bundesautobahn A 1 ausgehenden Schallemissionen erfolgt sind.</p>	<p>Die durch die Autobahn BAB 1 hervorgerufenen Schallemissionen wurden in der Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes (ibs Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Stand 26.01.2016) betrachtet. Die Ergebnisse werden in den Begründungen zu den Bauleitplanverfahren geschildert und entsprechende Schallschutzmaßnahmen (passiver Schallschutz) sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden.</p> <p><i>Für den Bebauungsplan: In der Begründung bereits dargestellt und in die textlichen Festsetzungen bereits eingeflossen.</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: In der Begründung bereits dargestellt.</i></p>	berücksichtigen
<b>Nr. 4 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Wasserbehörde - (Schreiben vom 19.09.2016)</b>		
<p><u>4.1 Orientierende Baugrunderkundung</u></p> <p>Der Vorentwurf zum Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102-104/ Hagenskoppel bezieht sich unter Punkt 5.3 Erschließung unter der Überschrift Schmutz- und Regenwasser auf ein Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung, dass der unteren Wasserbehörde leider nicht vorliegt.</p>	<p>Der Vorabzug der orientierenden Baugrunduntersuchung (Sachverständigen Ring Dipl.-Ing. H.-U. Mücke GmbH, Stand 03.03.2015) liegt der unteren Wasserbehörde zwischenzeitlich vor. Die Untersuchung hätte bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung angefordert werden können. Das Anschreiben vom 22.08.2016 enthielt einen entsprechenden Hinweis.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</i></p>	Zur Kenntnis zu nehmen
<p><u>4.2 Grundwasserversickerung nach Bodenaustausch</u></p> <p>Den Aussagen im Vorentwurf ist zu entnehmen, dass eine Versickerung in nordwestlichen und südlichen Teilbereichen nicht möglich ist. Im nordöstlichen Teilbereich wäre eine Grundwasserversickerung nur nach Bodenaustausch möglich.</p> <p>Aus Gründen des Grundwasserschutzes (Filterfunktion des Bodens), der Klimaschutzes (Kohlenstoffbindung im Boden), des Biotopschutzes und Anpassung an den Klimawandel (Beeinflussung des Kleinkli-</p>	<p>Im Rahmen der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das anfallende Oberflächenwasser in einer Mulde nördlich des Allgemeinen Wohngebietes versickert wird. Details und weitere Beschreibungen des Entwässerungskonzeptes können den Begründungen zu den Bauleitplanverfahren entnommen werden. Aus dem Konzept resultierende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>mas durch natürliche Böden) muss ein Bodenaustausch nur zum Zwecke der Versickerung unterbleiben. Kompensationsmaßnahmen sind wenig hilfreich, da die Fläche sich nicht vermehrt, daher gilt es, den Boden an Ort und Stelle soweit wie möglich zu schützen. Dies dient gleichzeitig dem Erhalt einer guten Qualität des Grundwassers.</p>	<p><i><u>Für den Bebauungsplan wird das Entwässerungskonzept in der Begründung beschrieben und entsprechende Festsetzungen übernommen.</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: das Entwässerungskonzept wird in der Begründung beschrieben.</u></i></p>	
<p><u>4.3 Umgang mit Niederschlagswasser</u></p> <p>Für das auf Dachflächen und weiteren versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser können Alternativen gefunden werden, z.B. Speicherung und Verwendung als Brauchwasser, Löschwasser, gestalterische Elemente mit Wasser zur Verbesserung des Kleinklimas und Schaffung von Biotopen etc. Dachbegrünung ist eine weitverbreitete Maßnahme zur Reduzierung des Regenwasserabflusses aus einem Siedlungsgebiet.</p>	<p>Im Rahmen der Erstellung und Abstimmung des Entwässerungskonzeptes wurde die Übernahme von alternativen Maßnahmen zum Umgang mit Regenwasser mit folgendem Ergebnis geprüft:</p> <p>Für eine alternative Ableitung/Verwendung von Niederschlagswasser kommen beispielsweise neben Zisternen zur Speicherung und Verwendung als Brauchwasser in Frage. Diese Maßnahmen könnten im Zusammenhang mit der Nutzung der Wohnbaugrundstücke vorgesehen werden. Eine konkrete Festsetzung ist nicht in den Bebauungsplan eingeflossen, da dies ein entsprechend ausgearbeitetes Konzept erfordern würde, welches der Zielsetzung Wohnbaugrundstücke mit einem möglichst hohen Gestaltungsfreiraum für die späteren Bauherrn zu schaffen, entgegen stünde. Auch für die genannten gestalterischen Elemente mit Wasser käme die Anlage durch die jeweiligen Grundstückseigentümer in Frage. Eine Anlage auf öffentlichen Flächen scheidet aufgrund der beschränkten Flächenverfügbarkeit aus, es handelt sich hier um ein relativ kleines, rein für Einfamilienhausbau vorgesehene Baugebiet. Die Festsetzung von über das vorliegende Entwässerungskonzept hinausgehenden Maßnahmen wäre zwar wünschenswert ist aber technisch nicht erforderlich und sollte daher nur auf freiwilliger Basis erfolgen.</p> <p>Aufgrund der topografischen Situation wird im nun abgestimmten Entwässerungskonzept das Anlegen einer Versickerungsmulde nördlich der Wohnbauflächen, innerhalb der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen der Hansestadt Lübeck vorgesehen. Welches ebenfalls zur Verbesserung des Kleinklimas führt und die Bedingungen in dem nördlich angrenzenden Feuchtgrünland verbessert. Da in der Versickerungsmulde nicht dauerhaft Wasser stehen wird, ist die Nutzung als Löschwasserreservoir nicht möglich.</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
	<p>Die Festsetzung von Dachbegrünungen wurde für Garagen und Carports im Plangebiet getroffen, um den Regenabfluss an dieser Stelle zu reduzieren. Für die Wohngebäude ist eine Dachbegrünung nicht vorgesehen, da dies aufgrund der festgesetzten Dachneigung technisch nicht möglich ist.</p> <p><i><u>Für den Bebauungsplan wurde das Entwässerungskonzept geprüft und relevante Maßnahmen teilweise übernommen.</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung nicht relevant.</u></i></p>	
<p><u>4.4 Einleitung von Regenwasser in den Flutgraben</u></p> <p>Die Einleitung von Regenwasser in den Flutgraben kann zu Problemen führen, da ab Krempelsdorfer Allee der Flutgraben verrohrt ist und bauliche Maßnahmen zur Erweiterung der Rohrdurchmesser bis zur Mündung in die Trave unrealistisch erscheinen.</p>	<p>Eine Einleitung von Regenwasser in den Flutgraben ist nicht geplant.</p> <p><i><u>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant.</u></i></p>	Kenntnisnahme
<p><u>4.5 Berücksichtigung von Notwasserwegen</u></p> <p>Für eventuell auftretende Starkregenfälle müssen Notwasserwege vorgesehen werden, um das Wasser schadlos ableiten zu können.</p>	<p>Um das bei Starkregenereignissen anfallende Niederschlagswasser schadlos abzuleiten, sind Notwasserwege erforderlich. Die Trassen sind durchgängig von jeglicher Bebauung freizuhalten und werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.</p> <p><i><u>Für den B-Plan: Es werden entsprechende Kennzeichnungen in die Planzeichnung eingefügt.</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: nicht relevant.</u></i></p>	berücksichtigen
<p><b>Nr. 5 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr- sowie Straßenverkehrsbehörde (Schreiben vom 16.09.2016 sowie 29.08.2016)</b></p>		
<p><u>5.1 Anpassung der Lärmuntersuchung</u></p> <p>Die der Verkehrslärm- und Gewerbelärmuntersuchung zugrunde gelegte Planung (städtebaulicher Entwurf/ B-Planentwurf) deckt sich nicht mit der nunmehr im B-Plan-Verfahren weiterverfolgten Variante des städtebaulichen Entwurfes.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist daraufhin, dass das Gut-</p>	<p>Das Gutachten wird nicht angepasst, da die zeichnerische Darstellung der Erschließungsvarianten keinen Einfluss auf die rechnerischen Ergebnisse der Untersuchung hat. Zudem wurde im Anschluss eine Ergänzung zu der Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung erstellt, welche die mittlerweile aktuelle Erschließungsvariante berücksichtigt.</p>	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
achten entsprechend zu aktualisieren ist.	<i>Für FNP-Änderung und B-Plan: Kenntnisnahme</i>	
<p><u>5.2 Darstellung der Straßenquerschnitte</u></p> <p>In der Begründung unter Pkt. 6.8.1 c) werden die geplanten Straßenquerschnitte schematisch dargestellt. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet darum, die Straßenquerschnitte auch auf der Planzeichnung darzustellen</p>	<p>Für die frühzeitige Behördenbeteiligung wurde die Planzeichnung im DIN A3 Format mit einer getrennten Legende jedoch ohne die Darstellung der Straßenquerschnitte versandt. In dem Originalplan sind diese bereits dargestellt. Im weiteren Verfahren werden die Regelquerschnitte auf den Beteiligungsunterlagen eingetragen. Die Regelquerschnitte sind eine erläuternde Darstellung auf der Planzeichnung und nicht Inhalt einer planungsrechtlichen Festsetzung.</p> <p><i>Für B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für FNP-Änderung: nicht relevant</i></p>	berücksichtigen
<p><u>5.3 Ausweisung Straßenverkehrsfläche</u></p> <p>In der Planzeichnung zum B-Plan ist die Straßenverkehrsfläche als öffentliche Verkehrsfläche dargestellt. Die vorgesehenen Straßenquerschnitte (Mischfläche ohne höhenmäßig abgesetzten Gehweg) setzen allerdings voraus, dass die Verkehrsflächen als verkehrsberuhigte Bereiche dargestellt werden. Auf Straßenverkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich wären Geschwindigkeiten zulässig, die die vorgesehenen Straßenquerschnitte nicht ermöglichen.</p>	<p>Da durch den Ausbau der Planstraße möglichst wenig Fläche versiegelt werden soll und lediglich etwa 20 Wohngrundstücke zu erschließen sind, ist ein minimierter Querschnitt als Mischfläche angemessen. Entsprechend der Anregung wird die Erschließung der Wohngrundstücke als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich, festgesetzt. Dies gilt nicht für die Erschließung von der Schönböckener Straße bis zum Ende des Gewerbegebietes.</p> <p><i>Für B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für FNP-Änderung; nicht relevant.</i></p>	berücksichtigen
<p><u>5.4 Breite der Straßenverkehrsfläche</u></p> <p>Grundsätzlich wird begrüßt, dass in der Ringstraße weitere öffentliche Parkflächen ausgewiesen werden sollen, wobei die Breite aus hiesiger Sicht - abweichend von der aktuellen RAS 06 unter Berücksichtigung der breiter werdenden Pkw als nicht ausreichend erscheint. Die derzeitige Darstellung lässt vermuten, dass die Breite der Verkehrsfläche für die Unterbringung von Parkplätzen und Gehwegen und einem zu</p>	<p>Die Verkehrsflächen wurden entsprechend der Anregung überprüft und angepasst. Im Ergebnis weisen die festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich des allgemeinen Wohngebietes an den Längsseiten und der südlichen Querseite des Erschließungsrings nun eine Breite von 7,10 m auf. Der Querschnitt sieht eine gemischte Verkehrsfläche von 4,00 m + 0,35 m Sicherheitsstreifen und einen Park- und Baumstreifen von 2,50 m + 0,25 m Sicherheitsstreifen vor. Die Mischfläche</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>ermöglichenden Begegnungsverkehr (auch zwischen Müllfahrzeugen und Pkw) nicht ausreicht. Die Verkehrsbehörde weist in ihrer Stellungnahme daraufhin, dass die Straßenverkehrsflächen eine Breite von 5 m, 6 m und 7 m. Als Gehweg ist lt. RAST eine Breite von 2,50 m vorzusehen. Da es sich um eine Sackgassenlage handelt, würden aber 2 m wohl ausreichen. Bei einer Straßenbreite von insgesamt 5 m verbleibt aber bei einer Gehwegbreite von 2 m keine ausreichende Breite mehr für den Rettungsweg, der mind. 3,50 m betragen muss.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass die zeichnerische Darstellung der Verkehrsfläche und die Querschnittsplanungen sich widersprechen und in der Form durch die Straßenverkehrsbehörde nicht genehmigungsfähig sind. Es wird dringend empfohlen, den hiesigen Bereich im diesbezüglichen weiteren Planungsprozess einzubeziehen.</p>	<p>ist zur Erschließung der Wohngrundstücke ausreichend dimensioniert, Begegnungsverkehr ist nicht erforderlich, da es sich um eine Ringschließung handelt, die eine Einbahnstraßenregelung ermöglicht. Der Parkstreifen wird der Anregung folgend um 0,25 m auf 2,50 m + Sicherheitsstreifen erweitert.</p> <p>Die nördliche Querseite hat eine Breite von 5,60 m, da hier keine Parkplätze vorgesehen sind, ist die Straße ausreichend dimensioniert. Der Widerspruch wird durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderen Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich aufgehoben. (siehe auch oben) (Die in der Stellungnahme der Verkehrsbehörde genannten Querschnittsbreiten scheinen der Planzeichnung entnommen zu sein, dazu sei angemerkt, dass die Straßenbegrenzungslinie innerhalb der Verkehrsfläche liegt und somit zu den Breiten hinzuzurechnen ist.)</p> <p><u>Für B-Plan: Teilweise Berücksichtigung durch Anpassung der Parkplatzbreiten und Straßenquerschnitte</u></p> <p><u>Für FNP-Änderung: nicht relevant.</u></p>	
<p><u>5.5 Finanzielle Auswirkungen</u></p> <p>Unter Pkt. 9 der Begründung werden Angaben zu den finanziellen Auswirkungen gemacht, wobei es an dieser Stelle nicht nur um die finanziellen Auswirkungen des Bebauungsplanverfahrens und deren Umsetzung gehen sollte.</p> <p>Dem Bereich Stadtgrün und Verkehr entsteht durch die spätere Übernahme der öffentlichen Verkehrsflächen ein zusätzlicher Unterhaltungsaufwand, der personell und finanziell zu gewährleisten ist und regt an, dies unter Pkt. 9 zu erklären.</p>	<p>Die Kosten- und Finanzierungsübersicht in einer Begründung soll die grundsätzlichen finanziellen Belastungen für eine Gemeinde darlegen. Das betrifft sowohl die direkten auf das Verfahren und dessen Umsetzung bezogenen Kosten, als auch die mittel- bis langfristigen Kosten z.B. bezüglich der Pflichten des Straßenbaulastträgers. Dabei ist zu bedenken, dass die geschätzten direkten Kosten für Grunderwerb, Erschließungsmaßnahmen, Maßnahmen für Beseitigungen von Bodenbelastungen usw. im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ermittelt und angegeben werden können. Die mittel- bis langfristigen Kosten z.B. für Instandhaltungsmaßnahmen, Winterdienst, Grünpflegemaßnahmen usw. können nicht oder nur mit großem Aufwand und unverbindlich in Zahlen gefasst werden, daher erfolgt lediglich ein Hinweis auf diese Kosten.</p> <p><u>Für B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für FNP-Änderung nicht relevant.</u></p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p><u>5.6 Lärmschutzwand</u></p> <p>Es ist vorgesehen das Neubaugebiet gegen die von der Autobahn und der Schönböckener Straße bzw. dem Steinrader Damm ausgehenden Lärmimmissionen durch passiven Schallschutz (Erreichung eines verträglichen Innenraumpegels) an den einzelnen Häusern zu schützen, eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand oder eines Lärmschutzwalles ist nicht vorgesehen. Im benachbarten Wohngebiet „Hagenskoppel“ besteht eine von der Eigentümergemeinschaft errichtete und unterhaltene Lärmschutzwand. Grundsätzlich ist damit zu rechnen, dass für das neue Baugebiet hieraus Begehrlichkeiten abgeleitet werden.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist vorsorglich daraufhin, dass die Zuständigkeit und Unterhaltungslast für eine eventuelle Lärmschutzwand ebenfalls auf die dortigen Anlieger zu übertragen ist.</p>	<p>Die benachbarte Lärmschutzwand dient dem Schutz gegen die Lärmbelastung aus dem gegenüberliegenden Gewerbegebiet und nicht der Lärmbelastung aus dem Straßenverkehr. Im Rahmen der Verkehrs- und Gewerbebelärmuntersuchung wurde nachgewiesen, dass keine Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz gegen das Gewerbegebiet Rapsacker erforderlich sind, da der Abstand zum geplanten Wohngebiet ausreichend ist. Anders als bei dem benachbarten Wohngebiet Hagenskoppel gibt es hier eine Abstufung durch das bezüglich der zulässigen Lärmemissionen eingeschränkte Gewerbegebiet des ehemaligen Pflanzenschutzamtes. Eine Lärmschutzwand parallel zur Schönböckener Straße analog zur Hagenskoppel würde aufgrund der Lage und der Entfernung zum geplanten Wohngebiet zum Schutz gegen Verkehrslärm keine sinnvolle Schutzmaßnahme darstellen.</p> <p><i>Für B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>5.7 Besucherparkplätze</u></p> <p>Da die Straßenbreiten in der Ringstraße des neuen Wohngebiets 5 m bzw. 6 m betragen, können dort abzüglich eines Gehwegs von 2 m aufgrund der geringen verbleibenden Fahrbahnbreite keine Fahrzeuge parken. Besucher- oder Zweit- und evtl. Drittfahrzeuge der dort Wohnenden (20 Einzelhäuser mit max. 2 Wohneinheiten/Haus) können somit nur in der 7 m breiten „Zufahrtsstraße“ abgestellt werden. Das wird erfahrungsgemäß den meisten Parkplatzsuchenden zu weit sein, so dass sie dann halbhüftig auf den Gehwegen parken werden. Es sind daher in der Ringstraße Parkbuchten für mind. 4 Fahrzeuge vorzusehen.</p>	<p>Da die Verkehrsfläche entsprechend der Anregung unter Pkt. 5.3 als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt wird und ein Querschnitt wie unter Pkt. 5.4 beschrieben vorgesehen werden soll, ist die Erschließung des Wohngebietes ausreichend dimensioniert und die Anregung somit berücksichtigt.</p> <p><i>Für B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für FNP-Änderung: nicht relevant.</i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><b>Nr. 6 Hansestadt Lübeck, Bereich Feuerwehr - (Schreiben vom 31.08.2016)</b></p>		
<p><u>6.1 Löschwasserbedarf</u></p> <p>Für das geplante Baugebiet ist zur Sicherstellung der erforderlichen</p>	<p>Der Hinweis auf die Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen. Die zur Bestimmung des Löschwasserbedarfes erforderli-</p>	<p>zu berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>Löschwasserversorgung einvernehmlich mit der Bauaufsichtsbehörde, den Stadtwerken Lübeck und der Brandschutzdienststelle der erforderliche Löschwasserbedarf auf Grundlage des DVGW-Arbeitsblattes W 405 in der jeweils aktuellsten Fassung zu ermitteln. Hierfür sind zur Festlegung des Löschwasserbedarfs vom Bereich Stadtplanung die Art der baulichen Nutzung nach Baunutzungsverordnung (BauNVO), die Zahl der Vollgeschosse (N) und die mögliche Geschossflächenzahl (GEZ) vorzugeben. Der auf Grundlage der vorgegebenen Eckdaten ermittelte Löschwasserbedarf wird dann als Grundschutz für das Bebauungsgebiet festgelegt. Spätere vom B-Plan abweichende Bauungen können zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen ist.</p>	<p>chen Angaben können der Planzeichnung entnommen werden, der daraus resultierende Löschwasserbedarf wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Er ist im Zuge der Objektplanung und Baugenehmigung zu überprüfen und entsprechend einzufordern.</p> <p><u>Für den B-Plan: Die Begründung wird ergänzt, die Hinweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p><b>Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Landschaftsplanung (Schreiben vom 16.09.2016)</b></p>		
<p><u>7.1 Nördliche Plangebietsgrenze</u></p> <p>Der Umgriff der <b>123. Änderung des F-Planes</b> überschreitet mit seiner nördlichen Grenze um ca. 20 m die nördliche Begrenzung der benachbarten Bebauung der Hagenskoppel. Die Grenze sollte zurückgenommen werden, um eine einheitliche Begrenzung der Bebauung zu erreichen und die vorgesehene Inanspruchnahme der freien Landschaft der Struckbachniederung auf das Nötigste zu reduzieren.</p>	<p>Die nördliche Abgrenzung der Wohnbaufläche wird in der Flächen-nutzungsplanänderung auf die Abgrenzung des Bebauungsplanes zurückgenommen</p> <p><u>Für die FNP-Änderung: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für den B-Plan: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p><u>7.2 Geplantes LSG</u></p> <p>Der Landschaftsplan der HL sieht für die hintere, bisher unbebaute Teilfläche eine zukünftige Ausweisung als LSG vor. Dieser Planungsanspruch wird für den Geltungsbereich des B-Planes zurückgenommen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</u></p>	Zur Kenntnis nehmen
<p><u>7.3 Festsetzung Gehölzstreifens</u></p> <p>Mindestens an der nördlichen Grenze des Plangebietes sollte ein breiter, im weiteren Verfahren noch zu definierender Gehölzstreifen, ähnlich dem vorhandenen innerhalb des Plangebietes, festgesetzt werden. Der Pflanzstreifen soll die vorgesehene Bebauung zur freien</p>	<p>Der Gehölzstreifen innerhalb des Plangebietes weist eine Breite von 10m auf. Würde ein entsprechender Pflanzstreifen vor der nördlichen Plangebietsgrenze festgesetzt, so würde eine komplette Baureihe mit fünf Baugrundstücken und damit ein Viertel der künftigen Wohnnutzung wegfallen. Die dann noch verbleibende Ausnutzungsmöglichkeit</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>Landschaft abschirmen und somit zur Verbesserung des Landschaftsbildes der Struckbachniederung beitragen. Gleichzeitig würde ein ausreichend dimensionierter Gehölzstreifen zum Schutz der naturnahen Entwicklung der angrenzenden festgesetzten Ausgleichsfläche vor unerwünschten Nutzungen beitragen.</p>	<p>der Baufläche wäre angesichts des erforderlichen Erschließungsaufwandes nicht mehr wirtschaftlich. Daher wird die dargestellte Heckenpflanzung wie in der Planzeichnung festgesetzt beibehalten. Zur Sicherstellung der dargestellten Breite wird die Festsetzung insofern ergänzt, dass die Mindestbreite im Norden auf 2,50 m festgesetzt wird.</p> <p><i>Für den B-Plan: teilweise berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><u>7.4 Erhalt des bestehenden Gehölzstreifens</u></p> <p>Der Erhalt des bereits vorhandenen Gehölzstreifens, der im Sinne einer „Landschaftlichen Zäsur“ die Funktionen Wohnen und Gewerbe voneinander trennt, wird ausdrücklich begrüßt.</p>	<p><i>Für den B-Plan: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	Zur Kenntnis nehmen
<p><u>7.5 Geplante Wegeverbindungen</u></p> <p>Zur Verbesserung der Erholungssituation der künftigen Anwohner werden die geplanten Wegeverbindungen zum bestehenden Erholungsweg auf dem benachbarten Bahndamm sowie zur Kleingarten-Anlage „Theophil“ begrüßt.</p>	<p><i>Für den B-Plan: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	Zur Kenntnis nehmen
<p><u>7.6 Landschaftsplanerisches Entwicklungskonzept</u></p> <p>Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ stellt nicht nur die auf S. 15 der Begründung genannte Rad- und Wanderwegverbindung, sondern darüber hinaus den umfassenden Grünzug „Herrengarten“, der das Plangebiet fast vollständig umschließt, dar (s. Anlage).</p>	<p>Die Information zum Grünzug „Herrengarten“ wird in die Begründungen der Bauleitpläne übernommen.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	Berücksichtigen
<p><u>7.7 Bezeichnung Gewässer</u></p> <p>Der in den Planungsunterlagen mehrfach genannte „Flutgraben“ heißt – nach hiesiger Kenntnis – „Struckbach“; er wird lediglich im Abschnitt seiner künstlichen Aufweitung weiter östlich als „Flutgraben“ bezeichnet.</p>	<p>Die Bezeichnung des Gewässers variiert in den Bestandskarten, da nach Auskunft der Unteren Wasserbehörde das Gewässer im Bereich der Hagenskoppel „Flutgraben“ heißt, wird keine Anpassung vorgenommen.</p>	Nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
	<u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Nicht Berücksichtigen</u>	
<b>Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Naturschutz (Schreiben vom 16.09.2016)</b>		
<p><u>8.1 Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung</u></p> <p>Die Festsetzungen der Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindungen sind entsprechend der Angaben zur Begründung Pkt. 5.4.2 zu erweitern. Es ist auf die Pflanzliste im Landschaftsplanerischen Fachbeitrag zu verweisen.</p>	<p>Alle in der Begründung unter Pkt. 5.4.2 genannten zu erhaltenden bzw. zu planenden Bepflanzungen sind in die textlichen Festsetzungen übernommen worden. Der Hinweis auf die Pflanzliste wird ergänzt.</p> <p><u>Für den B-Plan: Teilweise berücksichtigen.</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	Teilweise berücksichtigen
<p><u>8.2 Bewertung des Landschaftsbildes</u></p> <p>Anregung zur Begründung Pkt. 2.2. Landschaftsbild und Erholung: Die Einstufung des Geltungsbereiches als „geringwertig“ ist zu negativ. Geringwertig wäre z.B. ein konventionell bewirtschafteter Acker. Aktuell bestehen hier auf der ehemaligen Versuchsfläche ein grünlandartiger Bewuchs, auf der südlichen Fläche eine parkartig gestaltete Gartenfläche, dazwischen der Laubbaumstreifen und ansonsten weitere Gehölzbestände. Insgesamt ist dieses mit einer mittleren Wertigkeit zu versehen und in den folgenden Betrachtungen, z.B. im Kap. 6.3.3 - 6.3.5, entsprechend zu würdigen.</p>	<p>Die Einstufung des Plangebietes als mittlere Wertigkeit wird übernommen und die weiteren Ausführungen entsprechend angepasst.</p> <p><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigen</u></p>	berücksichtigen
<p><u>8.3 Ehemaliger Gehölzstreifen</u></p> <p>Anregung zur Begründung Pkt. 2.2. Vegetationsbestand: Noch 2013 war im Nordwesten des Plangebiets parallel der westlichen Grundstücksgrenze ein Gehölzstreifen mit einer Baumreihe, überwiegend aus hohen Nadelbäumen, vorhanden, die größtenteils unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck standen. Diese ist nicht mehr vorhanden. Der unteren Naturschutzbehörde liegt keine Genehmigung zur Fällung vor. Für das weitere Verfahren wird hierzu um nähere Angaben gebeten.</p>	<p>Der geschilderte Vegetationsbestand entspricht dem aktuell vorhandenen Bewuchs, ausschließlich dieser ist für die Bauleitplanung relevant. Laut Aussagen des Grundstückseigentümers sind Teile des ehemals vorhandenen Bewuchses des Gehölzstreifens durch einen Sturmschaden zerstört worden.</p> <p><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</u></p>	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p><u>8.4 Anbindung an den Wanderweg</u></p> <p>Anregung zur Begründung Pkt. 4.: Bezüglich der geplanten fußläufigen Anbindung in westlicher Richtung zum Wanderweg ist sicherzustellen, dass diese Anbindung tatsächlich auch hergestellt wird und nicht nur Ziel ist. Die B-Plan-Grenze sollte daher den Weg bis an den Wanderweg heran mit einbeziehen.</p>	<p>Da der Wanderweg durch den Investor des geplanten Baugebietes hergestellt werden und Bestandteil des Erschließungsvertrages werden soll, wird der Anregung gefolgt.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>Berücksichtigen</p>
<p><u>8.5 Umgebende Heckenanpflanzung</u></p> <p>Anregung zur Begründung Pkt. 5.4.2: Die Breite der umgebenden Heckenbepflanzung ist mit 2 m zu gering und die Darstellung nur als Hecke innerhalb des WA-Gebietes nicht hinreichend gesichert. Zweck dieser Pflanzung muss auch eine Verhinderung des Betretens der benachbarten Ausgleichsfläche sein, damit sie ihre Ausgleichsfunktionen weiter erfüllen kann. Um eine wirksame Eingrünung des Baugebietes zu gewährleisten, ist die Pflanzung an der West- und Ostseite mindestens zweireihig, diejenige an der Nordgrenze mind. 3-reihig, als frei wachsende Hecke anzulegen. Für die Pflanzfläche wäre dann ein mind. 3 bzw. 5 m (Nordseite) breiter Streifen als Fläche mit Pflanz- und Erhaltungsbindung im Plan vorzusehen, der analog zum mittigen 10 m- Streifen als private Grünfläche – Gehölzstreifen ausgewiesen wird. An geeigneter Stelle ist die Anlage der Pflanzung und deren Maßnahmen zur bestimmungsgemäßen Unterhaltung detailliert zu beschreiben. Diese Grünfläche sollte nicht den späteren Privatgrundstücken zugeschlagen werden, weil die Erfahrungen mit der Behandlung solcher Gehölzstreifen fast immer negativ sind. Ein Erhalt und eine bestimmungsgemäße Pflege wären nicht gewährleistet. Des Weiteren soll ein Betreten der benachbarten Ausgleichsfläche verhindert werden, ggf. sind andere geeignete Maßnahmen für diesen Zweck vorzusehen.</p>	<p>Die Festsetzung der Heckenanpflanzung ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a mit Angabe der Mindestbreiten von 2,50 m ausreichend gesichert. Die angeregte Breite kann mit dem städtebaulichen Entwurf nicht vereinbart werden. Heckenbreiten von 3 – 5m würden zu Lasten der Baufläche gehen, was auf Grund der relativ geringen Ausnutzung mit einer maximalen GRZ von 0,3 nicht vertretbar ist. Um den Schutz der Ausgleichsfläche zu verbessern wird zusätzlich eine Einzäunung festgesetzt. Da die Heckenpflanzung ein Teil des Baugrundstückes darstellt, ist die Flächenzuweisung allgemeines Wohngebiet. Da die Zugänglichkeit ausschließlich über die privaten Grundstücke erfolgt, ist, die Pflege der Heckenanpflanzung durch die Anlieger sinnvoll. Die Einhaltung der Festsetzung kann auch bei Zuordnung zu den einzelnen Baugrundstücken überprüft werden.</p> <p><i>Für den B-Plan: teilweise Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>Teilweise berücksichtigen</p>
<p><u>8.6 Amphibienerfassung für den Zierteich</u></p> <p>Anregung zur Begründung Pkt. 6.5: a) Es ist zu ergänzen, dass im Falle einer beabsichtigten Beseitigung des Zierteiches rechtzeitig vor-</p>	<p>Der Zierteich befindet sich außerhalb der Bauflächen und wird daher durch die Schaffung von Planungsrecht durch die Änderung des FNP und die Aufstellung des Bebauungsplanes grundsätzlich nicht ge-</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>her eine Erfassung der Amphibien durch eine Fachperson (z.B. Dipl. Biologe/in) vorzunehmen und mit der UNB abzustimmen ist, damit diese prüfen kann, ob Maßnahmen zur Vermeidung einer Tötung von überwinternden Individuen oder besonders geschützte Arten erforderlich sind.</p>	<p>fährdet. Da aber beispielsweise durch Baustelleneinrichtungen oder die Anpassung der Außenanlagen der Zierteich beansprucht werden könnte, wird die Begründung entsprechend ergänzt um die Aussage, dass eine potentielle Teichentfernung durch eine fachkundige Person begleitet wird.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	
<p><u>8.7 Bezeichnung geschützte Bäume</u></p> <p>Anregung zur Begründung: Der Begriff „gesetzlich geschützter Bäume“ ist an allen Stellen des Textes durch „nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck geschützter Bäume“ zu ersetzen.</p>	<p>Die Begründungen zu den Bauleitplänen werden entsprechend angepasst.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigung.</i></p>	berücksichtigen
<p><u>8.8 Lage der Ausgleichsfläche</u></p> <p>Die in der Begründung unter Pkt. 6.5 b) genannte Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 3, Gem. Groß Steinrade ist nach den Datengrundlagen der UNB bereits als Ausgleichsfläche (Sukzession) für die Reitanlage Melkerstieg sowie den B-Plan 23.23.00 festgesetzt. Tatsächlich ist sie jedoch als Acker genutzt. Es ist ggfs. eine andere Ausgleichsfläche vorzuschlagen. Ebenso ist die Abb. 7 des landschaftsplanerischen Fachbeitrages anzupassen.</p>	<p>Der Anregung entsprechend wurde die Anordnung der Ausgleichsfläche überprüft und in Folge dessen deren Lage korrigiert. Die Begründung wird ebenso wie die Abb. 9 (bisher Abb. 7) des landschaftsplanerischen Fachbeitrages angepasst. Die Nutzung der bereits mit Ausgleichsmaßnahmen belegten Fläche wird unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung geklärt.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	berücksichtigen
<p><u>8.9 Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen / Monitoring</u></p> <p>Es ist zu ergänzen, dass über die durchzuführenden Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Vertrag zu schließen ist. In diesem Vertrag ist auch die zukünftige vorübergehende oder dauerhafte Pflege genau darzulegen. Ferner ist ein geeignetes Monitoring vorzusehen, das insbesondere Wirkung und Erfolg der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen darstellt.</p>	<p>Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein entsprechender städtebaulicher Vertrag abgestimmt und vor Satzungsbeschluss geschlossen werden. Inwiefern ein Monitoring erforderlich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft und Aussagen hierzu ggf. in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen
<p><u>8.10 Entfernung von Nadelbäumen als Minderungsmaßnahme</u></p>		

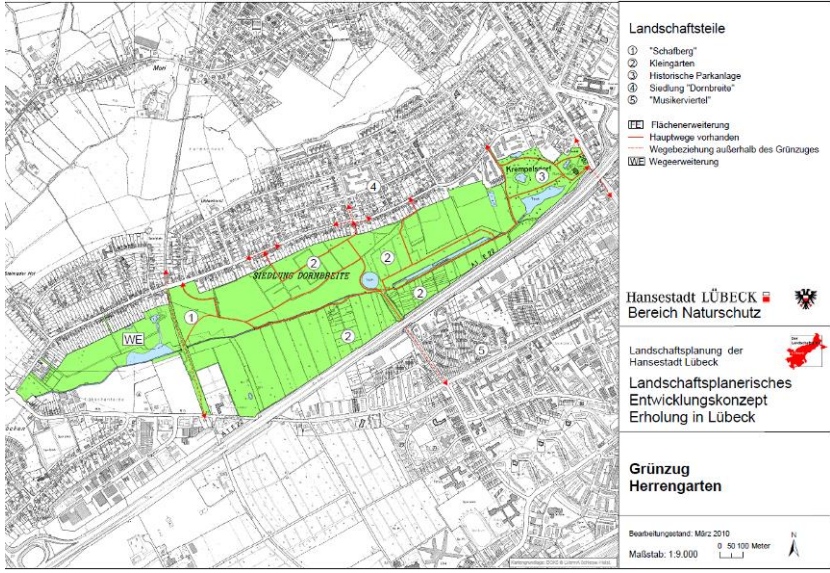
Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>Anregung zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag Pkt. 5.2 Minderungsmaßnahmen: Wenngleich die Nadelbaumreihe nicht das typische Landschaftsbild eines Niederungsrandes gilt, kann deren Umwandlung nicht als Minimierung gelten. Die Entfernung stellt zunächst eine visuelle Lücke dar, die erst nach einigen Jahren durch Neupflanzung ausgeglichen wird. Des Weiteren sind die Nadelbäume u.a. auch Brutbiotope und Singwarten für Vögel.</p>	<p>Der Anregung entsprechend wird die Bilanzierung angepasst, Eingriffsumfang und das Kompensationserfordernis werden ermittelt, bei zusätzlichem Flächenbedarf kann der Ersatz auf den für die Kompensationsmaßnahme bereits vorgesehenen Flächen umgesetzt werden.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen
<p><u>8.11 Darstellung der Eingriffe:</u></p> <p>Anregung zum Landschaftsplanerischen Fachbeitrag Pkt. 6 Eingriffs-Ausgleichsbilanz: Es ist zeichnerisch darzustellen, welche Eingriffe in den vorhandenen Biotopbestand erfolgen müssen. Ohne dies sind die textlichen Angaben schwer nachvollziehbar.</p>	<p>Der landschaftsplanerische Fachbeitrag wird um eine entsprechende zeichnerische Darstellung ergänzt.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	berücksichtigen
<p><u>8.12 Anpassung Pflanzliste</u></p> <p>Anregung zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag - Maßnahmenblatt Minderungsmaßnahmen – Pflanzliste: Folgende Arten sind aus der Liste zu streichen, da sie derzeit krankheitsanfällig, in dieser Region nicht heimisch bzw. hier nicht standortgerecht sind: Esche, Faulbaum, Filzrose, Schwarzerle, Weiden (zu ungenau, evtl. spezifizieren, z.B. Silberweide), Weißdorn (außer <i>Crataegus monogyna</i>)</p>	<p>Die Pflanzliste wird den Anregungen entsprechend angepasst.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	berücksichtigen
<p><u>8.13 Abbildung „Gesetzlich geschützter Biotope“</u></p> <p>Anregung zum landschaftsplanerischen Fachbeitrag Abb. 5 Gesetzlich geschützte Biotope: Eingetragen sind hier auch festgesetzte Ausgleichsflächen. Diese sind herauszunehmen bzw. eine entsprechende Ergänzung in Titel und Legende vorzunehmen.</p>	<p>Die Legende der Abb. 5 des landschaftsplanerischen Fachbeitrages wird entsprechend ergänzt.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	berücksichtigen
<p><u>8.14 Erfassung Fledermausquartiere</u></p>	<p>Die Aussage des Artenschutzfachbeitrages, dass im Plangebiet keine</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>Anregung zum Artenschutzfachbeitrag: Im Rahmen der Erarbeitung des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags erfolgte offenbar keine gründliche Untersuchung der zum Abriss vorgesehene Gebäude sowie der zur Fällung vorgesehenen Bäume auf vorhandene Fledermausquartiere gemäß den in Schleswig-Holstein einschlägigen Untersuchungsstandards. Insbesondere fanden auch keine abendlichen und nächtlichen Begehungen durch Fledermausexperten mit Einsatz von Fledermaus-Detektoren statt. Eine Ortbesichtigung der UNB am 13.06.2016 ergab, dass - anders als im Artenschutzfachbeitrag (UGB 16.06.2016) dargestellt - ein Vorhandensein von Fledermausquartieren in den Gebäuden oder älteren Bäumen aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen nicht von vorneherein ausgeschlossen werden kann. Gemäß Darstellung im Artenschutzfachbeitrag sollen die vorhandenen Gebäude z.B. keine von Fledermäusen nutzbare Strukturen wie Spalten etc. aufweisen. Dies entspricht offensichtlich nicht der aktuellen Situation vor Ort (s. Foto unten, Holzverblendung mit Einflugs- und Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse)</p>  <p>Darüber hinaus sollen die die im Plangebiet vorhandenen älteren Bäume gemäß Darstellung im Artenschutzfachbeitrag weder über</p>	<p>Strukturen, die Fledermäusen als Quartier dienen könnten, vorhanden sind, muss der Anregung entsprechend im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nochmals überprüft werden. Die Ergebnisse sind in den Fachbeitrag zu übernehmen, ggf. sind Maßnahmen festzusetzen, zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotsatbestände.</p> <p><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigung</u></p>	

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>Spalten in den Borken noch Höhlen aufweisen. Eine kurze stichprobenartige Sichtung eines der Bäume am 13.09.2016 ergab, dass dies nicht zutrifft (s. Foto).</p>  <p>Der Artenschutzfachbeitrag ist entsprechend zu überarbeiten. Die Untersuchung und Bewertung sollte sich an der Arbeitshilfe des LBV-SH orientieren (LBV-SH 2011: Fledermäuse und Straßenbau. Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein).</p>		
<p><u>8.15 Liste Fledermausarten</u></p> <p>Die im Artenschutzfachbeitrag unter Punkt 5.1.2 aufgeführten Fledermausarten Bechsteinfledermaus und Graues Mausohr kommen in Lübeck nicht vor.</p>	<p>Der Artenschutzfachbeitrag wird entsprechend überarbeitet.</p> <p><i><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigung</u></i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>8.16 Nistplätze Avifauna</u></p> <p>Anregung zum Artenschutzfachbeitrag: Die Darstellung, dass das vorhandene Gebäude aufgrund weitgehend fehlender Nischen von untergeordneter Bedeutung für die Avifauna sei, entspricht nicht der aktuellen Situation vor Ort. Beispielsweise ist eine dichte Fassadenbegrünung vorhanden, die als Nistplatz für verschiedene Singvogelarten geeignet ist (s. Foto unten). Der Artenschutzfachbeitrag ist entspre-</p>	<p>Der Artenschutzfachbeitrag wird der Anregung entsprechend überarbeitet.</p> <p><i><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigung</u></i></p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>chend zu überarbeiten.</p> 		
<p><u>8.17 Artenschutz Gebüsch- und Brombeerbestände</u></p> <p>Anregung zum Artenschutzfachbeitrag: Es erfolgte offensichtlich keine systematische Untersuchung der Gebüsch- und Brombeerbestände auf Haselmausnester bzw. kein Einsatz von Nesttubes zur Erfassung von Haselmäusen. Nach Beurteilung der UNB kann insbesondere in den westlich an das Planungsgebiet angrenzenden umfangreichen und dichten Gehölzen und Brombeerbeständen im Bereich des Erdwalls ein Vorkommen von Haselmäusen ohne Untersuchung nicht sicher ausgeschlossen werden (s. Foto unten). Sofern im Rahmen der Umsetzung der Bebauungsplanung in diese Pflanzenbestände eingegriffen werden sollte, wäre vorher eine artenschutzrechtliche Prüfung auf der Grundlage einer systematische Haselmaus-Erfassung erforderlich.</p>	<p>Die genannten Gebüsch- und Brombeerbestände befinden sich größtenteils außerhalb des Plangeltungsbereiches. Im Bereich der neu zu schaffenden Wegeverbindung im Norden wird kleinräumig in die Strukturen eingegriffen. Vor Entfernen der Vegetation wird der Besatz überprüft. Bei Vorhandensein von Haselmäusen ist eine Umsetzung in den südlichen Teil möglich.</p> <p><u>Für den B-Plan: Keine Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz.</u></p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
		
<p><u>8.18 Natura 2000-Gebiete</u></p> <p>Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten aufgrund der Umsetzung der Bebauungsplanung sind nicht zu erwarten.</p>	<p>Die Ausführungen zu den Natura 2000 Gebieten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>8.19 Grünzug Herrengarten</u></p> <p>Der Grünzug Herrengarten (siehe Abbildung unten) findet in der Begründung keine Erwähnung. Es wird daher um eine entsprechende Ergänzung in der Begründung/Umweltbericht und die hinreichende Berücksichtigung in der Abwägung gebeten.</p>	<p>Der Grünzug wird in die Begründung zu den Bauleitplänen und in den Umweltbericht übernommen. Nach dem aktuellen Planungsstand werden durch das geplante Wohngebiet und die Erweiterung des Gewerbegebietes keine negativen Auswirkungen auf den Grünzug erwartet. Teile des Grünzuges werden durch die Regenwasserversickerungsmulde in Anspruch genommen werden. Durch die naturnahe Ausgestaltung werden negative Auswirkungen auf die Erholungsfunktion nicht zu erwarten sein.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigung</i></p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
		
<p><b>Nr. 9 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, - Klimaschutz (Schreiben vom 16.09.2016)</b></p>		
<p><u>9.1 Allgemeiner Klimaschutz</u></p> <p>Anregung zum Klimaschutz: Mit dem „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ wurden im Jahr 2011 die Erfordernisse des allgemeinen (globalen) Klimaschutzes als weitere zentrale Leitlinie ins Baugesetzbuch aufgenommen (§1a(5)). Um dieser vom Gesetzgeber gewünschten stärkeren Beachtung des allgemeinen Klimaschutzes im Bauleitplanverfahren zu entsprechen, sollte der allgemeine Klimaschutz als separates Schutzgut den Umweltbericht aufgenommen werden. Dieser betrifft deutlich andere Aspekte als die Betrachtung des Lokalklimas, welches schon sehr lange ein Belang des Baugesetzbuches ist. Beim globalen Klimaschutz ist insbesondere §1 Abs. 6f Baugesetzbuch von Interesse, da hier Möglichkeiten zur Minimierung von Treibhausgasen im Mittelpunkt stehen. Dieses fehlt im vorliegenden Umweltbericht, der zwar sehr gründlich</p>	<p>Der Umweltbericht wird den Ausführungen entsprechend ergänzt.</p> <p><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Berücksichtigung</u></p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>und ausführlich auf das Lokalklima (Klimatope, Luftqualität vor Ort) eingeht, aber die mit dem globalen Klimaschutz verbundenen Themen (z.B. Energieversorgung des Baugebietes) ausspart. Im Kapitel 6.3.2 des Umweltberichtes findet sich zwar ein Hinweis zu Belangen des globalen Klimaschutzes (letzter Satz: Weitere Minderungsmöglichkeiten stehen im Zusammenhang mit Festsetzungen, die das Vorhalten von Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien betreffen.), woraus allerdings im vorliegenden Bericht keine Konsequenzen entstehen. Es wird darum gebeten, diesen Punkt nachzuarbeiten.</p>		
<p><u>9.2 Wärmeversorgung des Gebietes</u></p> <p>Potential wird bezüglich des Klimaschutzes insbesondere bei der Planung der Wärmeversorgung des Gebietes gesehen. So ist im Klimaschutzkonzept der Hansestadt Lübeck nachzulesen, dass ein großer Teil der Treibhausgase in Lübeck – wie in anderen Städten – durch Heizung (und Warmwasser) verursacht wird. Deshalb sollte im Rahmen der Umweltprüfung oder ggf. mittels eines Gutachtens u.a. geprüft werden, ob:</p> <p>Wärmenetze oder andere Wärmequellen im Nahbereich des Baugebietes vorhanden sind, die einen Beitrag zur Wärmeversorgung des Gebietes leisten können. (Hier sollte insbesondere eine Abstimmung mit der Wärmenetzplanung der Stadtwerke stattfinden.)</p> <p>Die Versorgung des Gebietes mittels Kraft-Wärme-Kopplung im Plangebiet realisierbar ist.</p> <p>Die Nutzung erneuerbarer Energiequellen durch planerische Vorgaben gefördert werden kann.</p>	<p>Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist nicht vorgesehen, da bereits eine Gasleitung Teile des Plangebietes versorgt.</p> <p>Auf Festsetzungen zum Klimaschutz wird im Hinblick auf die detaillierten Regelungen im Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EE-WärmeG), der Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung – EnEV) sowie dem Energieeinsparungsgesetz (EnEG) verzichtet. Unmittelbare Anforderungen an die Bauleitplanung werden durch das Energiefachrecht nicht gestellt. Die Bauleitplanung kann jedoch die Realisierung der fachgesetzlichen Anforderungen fördern und unterstützen, indem z.B. konkrete Vorgaben an bauliche Anlagen z.B. hinsichtlich der Wärmedämmung und des Wärmeschutzes festgesetzt werden.</p> <p>Darüber hinaus können Versorgungsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden, die der Erzeugung und Nutzung von erneuerbaren Energien ermöglichen oder für Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen usw.</p> <p><i>Für den B-Plan: Berücksichtigung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen
<p><b>Nr. 10 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Untere Bodenschutzbehörde - (Schreiben vom 19.09.2016)</b></p>		
<p><u>10.1 Altlastenuntersuchung</u></p>	<p>Neben der Erläuterung, dass ein potenzieller Altlastenverdacht für</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>Im Begründungstext zum B-Plan (Fassung vom 17.08.2016) gibt es keine Hinweise auf potenziell altlastverdächtige Flächen im Umgriff des Bebauungsplanes. Erläuternd hierzu ist zu ergänzen, dass bereits im Rahmen des B-Planverfahrens 32.20.00 – Steinrader Damm/ Hagenskoppel das Grundstück Schönböckener Straße 102-104 altlastenbezogen untersucht worden ist (Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen vom 10.04.2002). Ausweislich der damals gewonnenen Untersuchungsergebnisse konnten Gefährdungen für die Schutzgüter Mensch (Boden-Direktkontakt) und Grundwasser ausgeschlossen werden. Gutachtlich wurde zur Gewährleistung des abfallrechtlich ordnungsgemäßen Umgangs mit anfallenden Böden bzw. Baumaterialien allerdings empfohlen, geplante Erdarbeiten sowie Abbrucharbeiten gutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Beprobung, Deklaration und Entsorgung sicherzustellen. Durch die oben genannten Untersuchungen konnte der potenzielle Altlastenverdacht für das Grundstück des ehemaligen Pflanzenschutzamtes (Schönböckener Straße 102-104) seinerzeit ausgeräumt werden.</p>	<p>das Grundstück in dem damaligen Gutachten von 2002 ausgeräumt wurde, wird die Empfehlung zum Umgang mit anfallenden Böden und Baumaterialien als Hinweis in den Bebauungsplan übernommen, das geplante Erdarbeiten sowie Abbrucharbeiten gutachterlich begleitet werden sollten, um eine ordnungsgemäße Beprobung, Deklaration und Entsorgung sicherzustellen.</p> <p><u>Für den B-Plan: Ergänzung der Begründung und Übernahme eines Hinweises.</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: Ergänzung der Begründung</u></p>	
<p><u>10.2 Hinweise auf potentielle Kampfmittel</u></p> <p>Abschließend wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Munitionsfunde bzw. Kampfmittelfunde nicht von vornherein ausgeschlossen werden können. Vor Beginn von Bauarbeiten sind die betreffenden Flächen vorsorglich daher auf Kampfmittel vom hierfür zuständigen Landesamt (Kampfmittelräumdienst beim Landeskriminalamt) überprüfen zu lassen.</p>	<p>Gefährdungen durch mögliche Kampfmittelvorkommen sind in der Regel in künftigen Baugebieten nicht auszuschließen, für das Gebiet das Plangebiet wurde daher eine entsprechende Begutachtung durch den Kampfmittelräumdienst beauftragt und durchgeführt. In einem entsprechenden Schreiben des Landeskriminalamtes (Abt. 3, SG323 - Kampfmittelräumdienst) vom 16.06.2015, wurden die Ergebnisse der Überprüfung auf Kriegsalllasten auf dem Grundstück zusammengefasst. Nach der erfolgten Luftbildauswertung wird demnach bestätigt, dass Munitionsfunde in dem Bereich nicht bekannt sind und es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde nie auszuschließen sind.</p> <p><u>Für den B-Plan: Die Begründung wird um Aussagen zu potenziellen Kampfmitteln ergänzt.</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p><b>Nr. 11 Entsorgungsbetriebe Lübeck - (Schreiben vom 12.09.2016)</b></p>		

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p><u>11.1 123. Flächennutzungsplanänderung</u></p> <p>Hinsichtlich der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel haben die Entsorgungsbetriebe keine Bedenken.</p>	<p><i><u>Für den B-Plan: keine Relevanz</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: wird zur Kenntnis genommen</u></i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>11.2 Überlastetes Mischsystem</u></p> <p>Anregung zum Bebauungsplan: Die Angaben in der Begründung zu Punkt 5.3.4 Ver- und Entsorgung sind nichtzutreffend. In der Schönböckener Straße befindet sich ein Mischsystem an das die Grundstücksentwässerung des ehemaligen Pflanzenschutzamtes angeschlossen ist. Dieses Mischsystem ist überlastet.</p>	<p>Die Begründung wird bezüglich der Angaben zur Entwässerung der Anregung entsprechend korrigiert.</p> <p><i><u>Für den B-Plan Berücksichtigung</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>11.3 Schmutzwasserentsorgung</u></p> <p>Aufgrund des Verschlechterungsgebotes ist mit der Unteren Wasserbehörde der Hansestadt Lübeck zu klären, ob einem Anschluss für Schmutzwasser in Richtung Schönböckener Straße zugestimmt werden kann. Da das gesamte Gelände in Richtung Norden um ca. 1,50 m abfällt ist zu prüfen, ob eine Schmutzwasserableitung auch der nördlichsten Grundstücke über einen Freigefällekanal möglich ist. Aufgrund der Überlastungsproblematik des bestehenden Kanals in der Schönböckener Straße ist zu prüfen, ob es bei stärkeren Niederschlägen zu einem Austritt von Schmutzwasser und damit zu einer Überflutung der Grundstücke im nördlichen Bereich des Plangebietes kommen kann. Sollte eine Ableitung im Freigefälle in Richtung Schönböckener Straße nicht möglich sein, ist für die Neubebauung ein Drucksystem mit öffentlicher Druckrohrleitung und privaten Pumpwerken vorzusehen.</p>	<p>Im Rahmen einer erneuten Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben wurde festgestellt, dass ein Anschluss an das Mischsystem nicht erfolgen kann. Zudem wird ein Standort für eine Pumpstation im Plangebiet benötigt. Um die Entsorgung des Schmutzwassers bis zur nächsten Übergabestation in ein Trennsystem erfolgen kann. Entsprechende Flächen werden in der Planzeichnung festgesetzt. Das Entwässerungskonzept wird dann in der Begründung zum Bebauungsplan beschrieben. Außerdem wird ein Erschließungsvertrag mit der HL geschlossen, der auch Aussagen zur Entwässerung beinhaltet.</p> <p><i><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></i></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p><u>11.4 Entsorgung Niederschlagswasser</u></p> <p>Aufgrund der Überlastung des Mischwasserkanals in der Schönböckener Straße ist eine Ableitung des Niederschlagswassers in die dort vorhandene öffentliche Kanalisation nicht möglich. Aus dem Gutachten des Sachverständigenrings Mücke geht hervor, dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ausgeschlossen ist. Da-</p>	<p>Im Rahmen der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Entwässerungskonzept erstellt und mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt. Das Entwässerungskonzept sieht vor, dass das anfallende Oberflächenwasser in einer Mulde nördlich des Allgemeinen Wohngebietes versickert wird. Details und weitere Beschreibungen erfolgen in der Begründung und die daraus resultierenden Festset-</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>her ist die Niederschlagswasserbeseitigung in Richtung Flutgraben zu orientieren. Die Einleitung einschließlich der eventuell erforderlichen Rückhaltung ist zwingend mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls sind für die Herstellung eines dann öffentlichen Regenrückhaltebeckens zusätzliche Flächen nördlich des B-Plangebietes erforderlich. Diese Flächen sind in den B-Planumgriff einzubeziehen. Um die Unterhaltung eines öffentlichen Beckens zu ermöglichen, sind Zufahrten zu dem Becken erforderlich. Für diese Zuwegungen sind im Bebauungsplan GFL-Rechte vorzusehen. Da das gesamte, auch das bereits bebaute Gebiet planungsrechtlich überarbeitet wird, ist auch die Entwässerung komplett zu überplanen.</p>	<p>zungen wurden in den Bebauungsplan übernommen. Die betroffenen Flächen werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einbezogen und entsprechende GFL-Rechte vorgesehen.</p> <p><u>Für den B-Plan: Berücksichtigung</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p><b>Nr. 12 Deutsche Telekom Technik GmbH - (Schreiben vom 08.09.2016)</b></p>		
<p><u>12.1 Infrastruktur Telekommunikation</u></p> <p>Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bitten wir aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens zwölf Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Hinweise zur Telekommunikation beziehen sich auf die Realisierung des geplanten Wohngebietes und sind für die Bauleitpläne nicht relevant. Sie werden an den künftigen Investor weitergeleitet.</p> <p><u>Für den B-Plan: keine Relevanz</u></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<b>Nr. 13 Handwerkskammer Lübeck - (Schreiben vom 14.09.2016)</b>		
<p><u>13.1 Handwerksbetriebe</u></p> <p>Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.</p>	<p>Es werden keine Handwerksbetriebe beeinträchtigt, die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><i><u>Für den B-Plan: Kenntnisnahme.</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<b>Nr. 14 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde – (Schreiben vom 16.09.2016)</b>		
<p><u>14.1 Waldflächen innerhalb des Plangebietes</u></p> <p>Innerhalb des Planungsgebietes, nördlich der Schönböckener Straße sowie östlich der Straße „Hagenskoppel“, sind Waldflächen, gem. § 2 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein (LWaldG), nicht betroffen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p><i><u>Für den B-Plan und für die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</u></i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>14.2 Waldflächen außerhalb des Plangebietes</u></p> <p>Auf den außerhalb des Geltungsbereiches, südöstlich gelegenen Flurstücken 20/10 und 20/9 der Flur 1, Gemarkung Schönböcken, befindet sich, gem. § 2 LWaldG, Wald im Sinne des Gesetzes. Zur Verhütung von Waldbränden, zur Sicherung der Waldbewirtschaftung und der Walderhaltung sowie zur Sicherung von baulichen Anlagen vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist es, gemäß § 24 Abs. 1 LWaldG, verboten, Vorhaben in einem Abstand von weniger als 30 m vom Wald (Waldabstand) durchzuführen. In Anlehnung an § 24 Abs. 1 Satz 2 LWaldG kann der Waldabstand für Anlagen des öffentlichen Verkehrs unterschritten werden. In den Planungsunterlagen sind aktuell Stellplatzflächen im südwestlichen Bereich des Planungsgebietes vorgesehen. Hinsichtlich des aktuell vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 23.26.00 in Verbindung mit der zugehörigen 123. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Lübeck bestehen forstbehördlicherseits keine Bedenken.</p>	<p>Der Waldschutzstreifen der genannten Waldfläche von 30 m betrifft das Plangebiet geringfügig in der äußersten südöstlichen Ecke. Da die besagte Fläche außerhalb der Baufelder liegt, sind Konflikte nicht zu erwarten. Das wird von der Forstbehörde dadurch bestätigt, dass sie keine Bedenken gegen die Bauleitpläne hat.</p> <p><i><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</u></i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<b>Nr. 15 Landeskriminalamt Schleswig-Holstein - (Schreiben vom 13.09.2016)</b>		
<p><u>15.1 Allgemeiner Hinweis auf Kampfmittel</u></p> <p>In der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Gebiet gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.</p>	<p>Zu dem Planvorhaben liegt bereits ein Schreiben vom 16.06.2015 vom Landeskriminalamt, Abt. 3, SG323 (Kampfmittelräumdienst) vor, in dem die Ergebnisse der Überprüfung auf Kriegsaltslasten auf dem Grundstück zusammengefasst wurden. Nach einer erfolgten Luftbilddauswertung wird demnach bestätigt, dass Munitionsfunde in dem Bereich nicht bekannt sind und es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde nie auszuschließen sind.</p> <p><i>Für den B-Plan: Klarstellen</i></p> <p><i>Für die FNP-Änd.: keine Relevanz</i></p>	Klarstellen
<b>Nr. 16 Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein – (Schreiben vom 08.09.2016)</b>		
<p><u>16.1 Landwirtschaftskammer</u></p> <p>Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein hat keine Bedenken oder Änderungswünsche zu der Bauleitplanung.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</i></p>	Zur Kenntnis nehmen
<b>Nr. 17 Lübeck Travemünde Marketing GmbH – (Schreiben vom 13.09.2016)</b>		
<p><u>17.1 Lübeck Travemünde Marketing GmbH (LTM)</u></p> <p>Aus Sicht der LTM bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitpläne.</p>	<p>Die Aussage wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</i></p>	Zur Kenntnis nehmen
<b>Nr. 18 Netz Lübeck GmbH - (Schreiben vom 13.09.2016)</b>		
<p><u>18.1 Energieversorgungskonzept</u></p> <p>Hinsichtlich der Nutzung der Netze für die Elektrizitäts-, Wasser-, sowie Gasversorgung teilen wir Ihnen mit, dass hierfür ein Konzept im Rahmen der Detailplanung nach Vorliegen des jeweiligen Energiebedarfs erstellt wird.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	Zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p><u>18.2 Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG)</u></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass das EEWärmeG seit dem 01. Januar 2009 in Kraft ist. Gern bietet die Stadtwerke Lübeck GmbH auch hierzu Lösungen an, z.B. die Kraftwärmekopplung (Blockheizkraftwerk) neben der Einzelobjektversorgung auch als entsprechende Nahwärmeoption.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i><u>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>18.3 Beteiligung der TraveKom mbH</u></p> <p>Für die Erschließung der Telekommunikationsinfrastruktur bitten wir um eine exklusive Berücksichtigung der TraveKom mbH.</p>	<p>Künftig wird die TraveKom im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 BauGB separat beteiligt.</p> <p><i><u>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><b>Nr. 19 Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 Verkehrssicherheit - (Schreiben vom 08.09.2016)</b></p>		
<p><u>19.1 Polizei – Verkehrssicherheit</u></p> <p>Aus verkehrspolizeilicher Sicht kann in der derzeitigen, frühen Planungsphase noch keine Stellungnahme abgegeben werden.</p>	<p><i><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><b>Nr. 20 Schleswig-Holstein Netz AG, Netzcenter Ahrensburg und Schwarzenbek - (Schreiben vom 30.08.2016 bzw. 14.09.2016)</b></p>		
<p><u>20.1 Netzcenter Ahrensburg</u></p> <p>Aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o.a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Schleswig-Holstein Netz AG vorhanden sind.</p>	<p><i><u>Für den B-Plan: die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>20.2 Netzcenter Schwarzenbek</u></p> <p>Die Schleswig-Holstein Netz AG hat keine Bedenken gegen Inhalte und Ziele der Planungen. Im Planungsbereich liegt keine unserer Versorgungsleitungen.</p>	<p><i><u>Für den B-Plan: die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></i></p> <p><i><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><b>Nr. 21 Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck – (Schreiben vom 15.09.2016)</b></p>		

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p><u>21.1 Belange von Senioren</u></p> <p>Aus Sicht des Seniorenbeirates gibt es keine Änderungswünsche, zumal dieses Baugebiet eher für Junioren attraktiv sein wird, die zwar acu altern werden, „aber noch lange diesen Bebauungsort genießen können.</p>	<p><u>Für den B-Plan: die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><b>Nr. 22 Stadtverkehr Lübeck GmbH - Verkehrsplanung - (Schreiben vom 25.08.2016)</b></p>		
<p><u>22.1 Öffentlicher Personennahverkehr</u></p> <p>Den öffentlichen Personennahverkehr der Stadtverkehr Lübeck GmbH haben Sie in der Begründung unter Punkt 2.1 (Seite 5) und 5.3.2 (Seite 10) aufgenommen, hierfür einen herzlichen Dank. Die verkehrliche Erschließung wird nicht geändert, daher hat der Stadtverkehr Lübeck und die Lübeck-Travemünder Verkehrsgesellschaft keine weiteren Anmerkungen.</p>	<p><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><b>Nr. 23 Umwelt,- Natur- und Verbraucherschutz- Gesundheitsschutz – (Schreiben vom 19.09.2016)</b></p>		
<p><u>23.1 Immissionen: Luft</u></p> <p>Keine weiteren Anmerkungen</p>	<p><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</u></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><u>23.2 Immissionen: Lärm</u></p> <p>Zu der vorliegenden schalltechnischen Prognose gibt es keine weiteren Anmerkungen. Die Ausführungen waren nachvollziehbar und es wurden alle wichtigen Belange berücksichtigt.</p> <p>Hinweis auf den Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2013/2014 gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie:</p> <p>Zunächst weist der Immissionsschutz darauf hin, dass die BAB 1 und auch die Schönböckener Straße (letztere zumindest vor Eröffnung der K13) als maßgebliche Emittenten mit mehr als 8.000 Fahrzeugen pro Jahr in den Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck (vom 20.12.2013) gemäß den §§ 47a-f BImSchG aufgenommen wurden. In der Begründung wird die BAB 1 auch als ein Hauptemittent dargestellt, der auf das Plangebiet einwirkt. Ziel des Lärmaktionsplans ist es u.a. die</p>	<p>Der Hinweis auf den Lärmaktionsplan wird zur Kenntnis genommen. Da wie in der Stellungnahme ausgeführt das Lärmgutachten die entscheidenden Parameter einbezogen hat, wird sich die Betrachtung des Belanges der Schallimmissionen grundsätzlich nicht ändern.</p> <p>Der Hinweis auf den Lärmaktionsplan wird in den Umweltbericht und die Begründung integriert.</p> <p><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</u></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>Auswirkungen des Lärms zu erfassen, ihnen entgegenzuwirken und vorzubeugen. In dem Plangebiet werden folglich durch den Bau von neuen Wohneinheiten auch neue Lärmbetroffenheiten entgegen den o.a. Zielen des Lärmaktionsplans geschaffen. In der Begründung auf Seite 15 unter b) „Fachplanerische Grundlagen“ findet der Lärmaktionsplan jedoch keine Erwähnung. Der Immissionsschutz bittet daher um eine entsprechende Ergänzung und angemessene Berücksichtigung dieser Thematik in der Abwägung.</p>		
<p><u>23.3 Ruhiges Gebiet gem. EU-Umgebungslärmrichtlinie:</u></p> <p>Der Immissionsschutz weist darauf hin, dass an das Plangebiet das ruhige Gebiet „Herrengarten“ (ruhige Achse) grenzt und dieses somit gem. §47d Abs 2 BImSchG vor einer Zunahme des Lärms zu schützen ist. (Anmerkungen: Die aktuellen ruhigen Gebiete sind im Lärmaktionsplan aufgeführt)</p>	<p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen, da eine Beeinträchtigung der ruhigen Achse durch die Planung nicht zu erwarten ist, ergeben sich keine erforderlichen Anpassungen.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</i></p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen</p>
<p><b>Nr. 24 Hansestadt Lübeck, Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz, Abfallbehörde - (Schreiben vom 19.09.2016)</b></p>		
<p><u>24.1 Abfallbehörde</u></p> <p>Die untere Abfallbehörde hat zu den Bauleitplänen keine Bemerkungen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme.</i></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><b>Nr. 25 Hansestadt Lübeck, Bereich 4.491 Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie - (Schreiben vom 05.09.2016)</b></p>		
<p><u>25.1 Archäologische Voruntersuchungen</u></p> <p>Bei dem Plangebiet handelt sich um Bereiche bisher weitgehend ungestörter Landschaftsteile, in denen archäologische Kulturdenkmale, vor allem aus der Vor- und Frühgeschichte erwartet werden können. Systematische archäologische Prospektionen haben hier bislang gerade erst begonnen, vereinzelt sind Fundstellen in der archäologischen Landesaufnahme im Umfeld dokumentiert. Es ist nicht auszuschließen, dass weitere 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 archäologi-</p>	<p>Im Bebauungsplan Teil B – Text – IV. ist ein entsprechender Hinweis bereits aufgeführt. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><i>Für den B-Plan: Klarstellung</i></p> <p><i>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	<p>klarstellen</p>

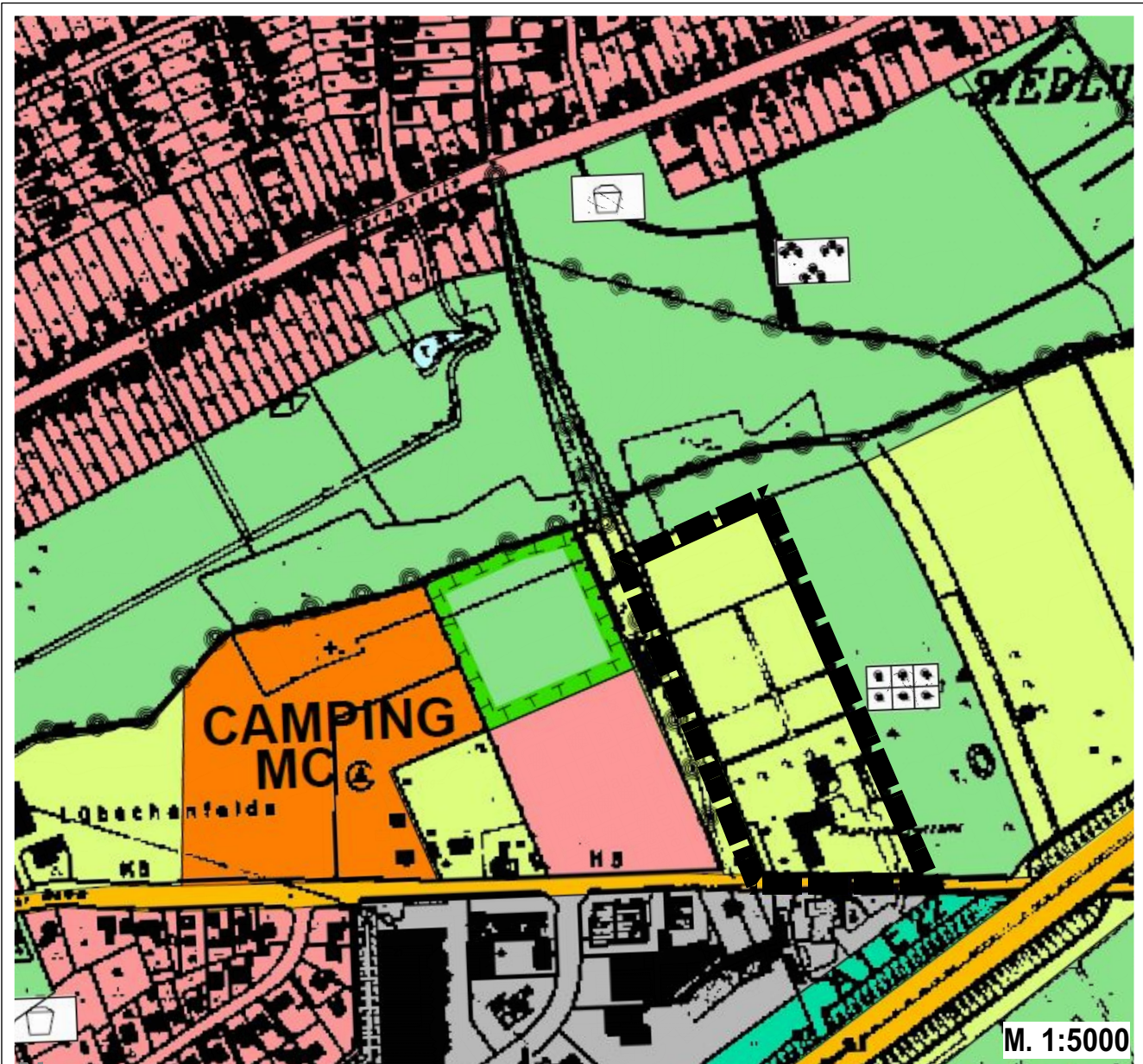
Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
<p>sche Grabungen gem. Denkmalschutzgesetz SH vorzusehen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, Meesenring 8, 23566 Lübeck, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden. Diese Hinweise sind entsprechend inhaltlich in die Begründung 6.3.7 auf S. 26 aufzunehmen.</p>		
<p><b>Nr. 26 Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Denkmalpflege - (Schreiben vom 16.09.2016)</b></p>		
<p><u>26.1 Denkmalpflegerischen Belange</u></p> <p>Durch die vorliegende Planung sind keine denkmalpflegerischen Belange betreffend des zu vertretenden DSchG Schl.- H. betroffen. berücksichtigt.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</u></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><b>Nr. 27 Hansestadt Lübeck, Bereich Haushalt und Steuerung - (Schreiben vom 29.08.2016)</b></p>		
<p><u>27.1 Finanzielle Auswirkungen</u></p> <p>Seitens des Bereichs Haushalt und Steuerung der Hansestadt Lübeck werden keine Bedenken erhoben und die Vorlage in dem derzeitigen Planungsstand zur Kenntnis genommen, da die finanziellen Auswirkungen aktuell noch nicht bezifferbar sind. Sobald dieses im Rahmen der Umsetzung der Planung der Fall ist, sollten erforderliche Haushaltsmittel rechtzeitig im Rahmen des regulären Haushaltsplanaufstellungsverfahrens unter Beachtung der jeweils aufgestellten Vorgaben eingeworben werden, ggf. im Rahmen der dann vorzunehmenden Prioritäten. Eine Aufnahme in den Finanzplan / das Investitionsprogramm erfolgt dann im Rahmen der finanzierbaren Möglichkeiten.</p>	<p><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>
<p><b>Nr. 28 Hansestadt Lübeck, Bereich 2.500 Soziale Sicherung - (Schreiben vom 31.08.2016)</b></p>		
<p><u>28.1 Sozialer Wohnungsbau:</u></p> <p>Der Bereich Soziale Sicherung der Hansestadt Lübeck nimmt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wie folgt Stellung: Im Plangebiet sind ausschließlich Gewerbeeinheiten und Einfamilien-</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</u></p> <p><u>Für die FNP-Änderung keine Relevanz</u></p>	<p>Zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung und ggf. Abwägung mit anderen Belangen	Ergebnis
häuser geplant. Aus diesem Grund sind die Belange des Bereichs Soziale Sicherung zum Thema sozialer Wohnungsbau nicht berührt.		
<b>Nr. 29 Hansestadt Lübeck, Bereich 2,530 Gesundheitsamt – (Schreiben vom 07.09.2017)</b>		
<u>29.1 Gesundheitsamt:</u> Belange des Gesundheitsamtes der Hansestadt Lübeck sind nicht betroffen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. <u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</u>	
<b>Nr. 30 Hansestadt Lübeck, Bereich Schule und Sport - (Schreiben vom 26.08.2016)</b>		
<u>30.1 Einzugsbereich Schule</u> Das Plangebiet liegt im Grundschuleinzugsbereich der Schule Schönböcken und soll gemäß den Ausführungen eine Neubebauung von 20 Wohneinheiten ermöglichen. Aus der Sicht des Bereiches Schule und Sport bestehen für die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. <u>Für den B-Plan: Kenntnisnahme</u> <u>Für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	Zur Kenntnis nehmen

Aufgestellt: Lübeck, den 04.09.2017

Planungsbüro Ostholstein  
 Andreas Nagel

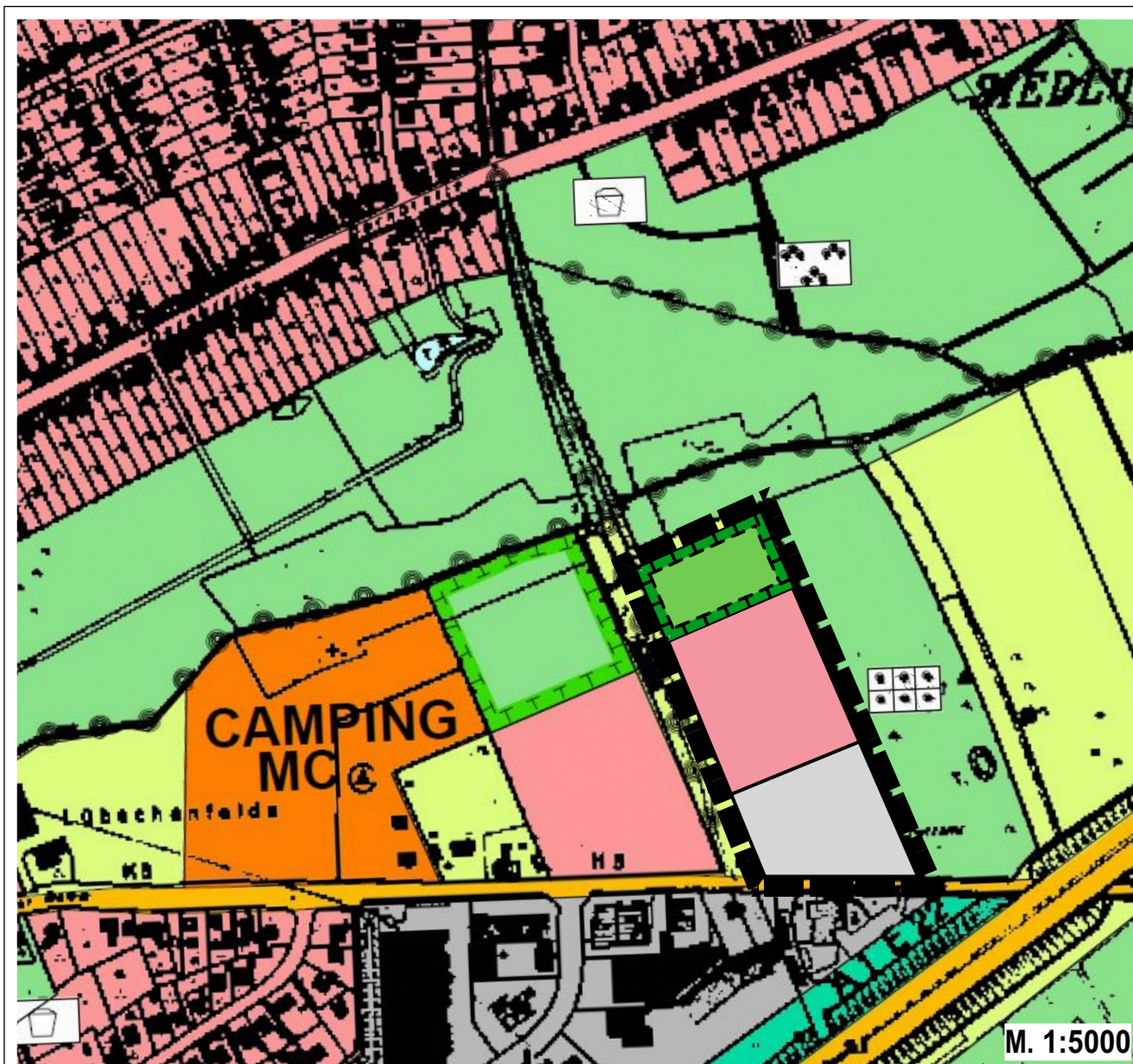
Hansestadt Lübeck  
 Bereich Stadtplanung und Bauordnung  
 Ingrid Ley



**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK**  
 AUSSCHNITT AUS DEM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN,  
 ZULETZT GEÄNDERT DURCH DIE 113. ÄNDERUNG VOM 19.07.2017

**Zeichenerklärung:**

- Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Sonderbaufläche Camping (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
- Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
- Landwirtschaftliche Fläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 123.Flächennutzungsplanänderung

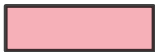








## 123. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG DER HANSESTADT LÜBECK

FÜR DEN TEILBEREICH SCHÖNBÖCKENER STRASSE / HAGENSKOPPEL

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
sowie zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, Stand: 04.09.2017

### Zeichenerklärung:

-  Wohnbaufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
-  Gewerbliche Baufläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
-  Sonderbaufläche Camping (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 1 BauNVO)
-  Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
-  Landwirtschaftliche Fläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
-  Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr.10 BauGB)
-  Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 123. Flächennutzungsplanänderung

## BEGRÜNDUNG

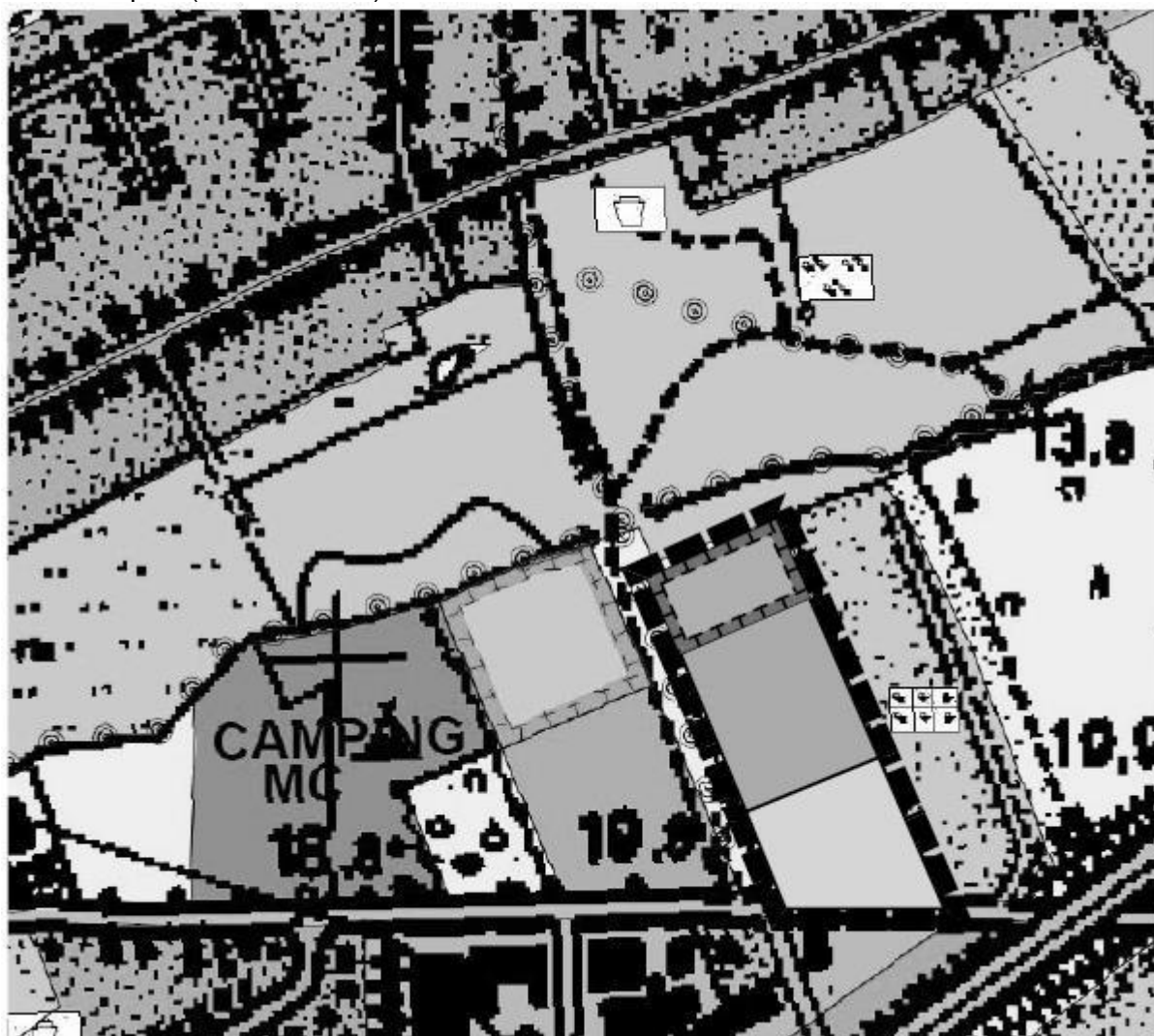
zur

### 123. Flächennutzungsplanänderung

für den Teilbereich: Schönböckener Straße / Hagenskoppel -

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Fassung vom 04.09.2017

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



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

## 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	6
2.4	Bisheriges Planungsrecht	7
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	7
3.2	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	7
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	7
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	7
3.5	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008	8
4.	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.	Inhalt der Planung	8
5.1	Flächenbilanz	8
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	9
5.2.1	Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
5.3	Erschließung	9
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	9
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	9
5.3.3	Ver- und Entsorgung	10
5.4	Grün, Natur und Landschaft	11
5.4.1	Grünflächen	11
5.4.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	11
5.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	12
5.5	Maßnahmen zum Lärmschutz	12
6.	Umweltbericht	13
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte der 123. Änderung des FNP	14
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	14
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	16
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	16
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	18
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	21

6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	23
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	24
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	26
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	29
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	30
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	30
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	30
6.5	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	30
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
6.7	Zusätzliche Angaben	32
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	32
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	32
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	32
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	33
6.8.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	33
6.8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	33
6.8.3	Eingriffsregelung	37
6.8.4	Zusammenfassende Bewertung	37
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	37
7.1	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	37
7.2	Auswirkungen auf die Umwelt	37
7.3	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	37
7.4	Verkehrliche Auswirkungen	38
8.	Finanzielle Auswirkungen	38
9.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	38
9.1	Verfahrensübersicht	38
9.2	Rechtsgrundlagen	39
9.3	Fachgutachten	39

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Ortsteil Schönböcken nordwestlich der A 1, die das Lübecker Stadtgebiet durchschneidet. Es umfasst die Grundstücke Schönböckener Straße 102 und 104 einschließlich der nördlich ausschließenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Flutgrabenniederung, im Osten durch die Kleingartenanlage Theophil, im Süden durch die Schönböckener Straße die im weiteren Verlauf in den Steinrader Damm übergeht und im Westen durch das Wohngebiet Hagenskoppel bzw. den Verbindungsweg zwischen der Dornbreite und dem Steinrader Damm (Schönböckener Straße) begrenzt. Das Wohngebiet Hagenskoppel ist mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut. Südlich der Schönböckener Straße befindet sich das Gewerbegebiet Rapsacker.

Der räumliche Geltungsbereich der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht größtenteils dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel.

Das Plangebiet selbst umfasst den Baukörper des ehemaligen Pflanzenschutzamtes sowie einen östlich befindlichen Garagenkomplex. Nördlich schließt sich an das Grundstück eine bisher landwirtschaftlich genutzte unbebaute Fläche an.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Für das Plangebiet gab es angesichts der vorhandenen Wohnbebauung „Hagenskoppel“ seit längerem Interesse an der Entwicklung zu einem Wohngebiet. Aufgrund der Lage im Stadtgebiet und der Nähe zur Autobahn A1 wurde ein Verfahren zur Schaffung von entsprechendem Planungsrecht bisher nicht angestrebt. Am 16.03.2015 wurde jedoch vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck beschlossen, das vorliegende Plangebiet in Kategorie 1 des Konzeptes

„Lübeck 2030“ einzustufen. Somit wird das Entwicklungsziel für das Plangebiet als Wohnbaufläche umgesetzt.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Planung soll dem Bedarf an Wohngrundstücken für Einzelhäuser innerhalb der Hansestadt Lübeck entsprochen werden.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel wird als qualifizierter Bebauungsplan im „Normalverfahren“ mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Derzeit befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes an der Schönböckener Straße das eingeschossige Gebäude des ehemaligen Pflanzenschutzamtes, welches durch ansässige Ge-

werbebetriebe genutzt wird. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich parallel zur östlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiger Gebäuderiegel mit Garagen.

Auf dem Grundstück Schönböckener Straße 104, in der südwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Gasdruckregelschrank der Netz Lübeck GmbH.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit durch eine Stichstraße erschlossen, die von der Schönböckener Straße abgeht.

Östlich und westlich des Plangebietes verlaufen fußläufige Anbindungen an das Wohngebiet Dornbreite bzw. in Richtung Flutgraben.

#### ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen am Steinrader Damm (Höhe Einmündung Rapsacker) ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

## **2.2 Natur und Umwelt**

#### Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 18,0 bis 20,0 m ü. NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

#### Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich teilweise (mit Ausnahme der Bebauung und der zugehörigen Wege, der Erschließung, der Parkplatzfläche und des Garagenkomplexes) wie auch im gesamten nördlichen landwirtschaftlich genutzten Bereich unversiegelt.

#### Landschaftsbild und Erholung

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich naturschutzfachlich als hochwertig einzustufende Grünlandflächen der Flutgrabenniederung. Es handelt sich dabei um den Grünzug Herrengarten, welcher ehemals als Park- und Gartenlandschaft zum Herrenhaus Krempelsdorf angelegt wurde. Neben Herrenhaus und Parkanlage gehören hierzu noch Kleingärten, landwirtschaftliche Nutzflächen und zahlreiche Seen und Teiche. Der Grünzug ist durch ein gutes Wegenetz ausreichend erschlossen und bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Zudem wird der Herrengarten gemäß Lärmaktionsplan als „ruhige Achse“ ausgewiesen, und ist nach § 47d Abs. 2 BImSchG vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Das Plangebiet selbst wird auf Grund seiner fehlenden Vielfalt und parkartigen Gestaltung als Gebiet mit einer mittleren Wertigkeit eingestuft.

#### Vegetationsbestand

Die Flächen rund um das ehemalige Pflanzenschutzamt stellen sich als regelmäßig gemähte Rasenflächen mit Einzelbaumbestand dar.

Nördlich schließt sich eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Der nördliche und der südliche Teil des Plangebietes werden durch einen ca. 10 m breiten Gehölzstreifen getrennt.

Entlang der westlichen Grenze verläuft eine unterbrochene Baumreihe, die im nördlichen Teil von Nadelbäumen dominiert wird. Im Norden wird das Plangebiet durch eine Nadelbaumreihe von den dahinterliegenden Grünlandflächen abgegrenzt.

### Boden/Altlasten

Im Rahmen des B-Planverfahrens 32.20.00 – Steinrader Damm / Hagenskoppel wurde das Grundstück Schönböckener Straße 102-104 altlastenbezogen untersucht (Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen vom 10.04.2002). Ausweislich der damals gewonnenen Untersuchungsergebnisse konnten Gefährdungen für die Schutzgüter Menschen, einschließlich menschlicher Gesundheit (Boden-Direktkontakt) und Grundwasser ausgeschlossen werden. Gutachtlich wurde zur Gewährleistung des abfallrechtlich ordnungsgemäßen Umgangs mit anfallenden Böden bzw. Baumaterialien allerdings empfohlen, geplante Erdarbeiten sowie Abbrucharbeiten gutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Beprobung, Deklaration und Entsorgung sicherzustellen.

Durch die oben genannten Untersuchungen konnte der potenzielle Altlastenverdacht für das Grundstück des ehemaligen Pflanzenschutzamtes (Schönböckener Straße 102-104) seinerzeit ausgeräumt werden.

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gefährdungen durch mögliche Kampfmittelvorkommen sind in der Regel in künftigen Baugebieten nicht auszuschließen, für das Gebiet des Plangebietes wurde daher eine entsprechende Begutachtung durch den Kampfmittelräumdienst beauftragt und durchgeführt. In einem entsprechenden Schreiben des Landeskriminalamtes (Abt. 3, SG323 - Kampfmittelräumdienst) vom 16.06.2015, wurden die Ergebnisse der Überprüfung auf Kriegsaltlasten auf dem Grundstück zusammengefasst. Nach der erfolgten Luftbildauswertung wird demnach bestätigt, dass Munitionsfunde in dem Bereich nicht bekannt sind und es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde nie auszuschließen sind.

### Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Im Bereich der südlichen Fläche befinden sich mehrere ältere Bäume, die entsprechend der Baumschutzsatzung Lübecks geschützt sind. Dazu zählen sowohl Einzelbäume, als auch eine Baumreihe entlang der südöstlichen Grenze und eine Baumgruppe im südwestlichen Bereich. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im Umfeld der Planung unterliegen die angelegten Knicks im Bereich des Wohngebietes „*Hagenskoppel*“ dem Biotopschutz.

Die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten wurden 2015 erfasst. Insgesamt wurden 19 Arten festgestellt, von denen eine auf der Vorwarnliste Deutschlands geführt wird. Alle weiteren Arten sind ungefährdet. Die Freiflächen sind für Offenlandbrüter von untergeordneter Bedeutung, da diese kleinräumig und von Gehölzstrukturen umgeben sind. Die Gehölzstrukturen selbst bieten allgemein verbreiteten, ungefährdeten Arten einen Lebensraum.

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Grünflächen im nördlichen Bereich (Flurstück 11/33) sind städtisches Eigentum.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet ist bisher als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben einzustufen.

## **3. Übergeordnete Planungen**

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

Das Plangebiet liegt teilweise 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 gebliebenen Infrastrukturf Flächen) 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 23.26.00 verfolgte Entwicklung innenstadtnaher Wohnbauflächen durch die Nachnutzung brach gebliebener Gärtnereiflächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

### **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 3 BauGB nachzukommen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

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

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) betrachtet unter anderem die ehemaligen Dörfer Krempelsdorf, Schönböcken (Roggenhorst) und die Siedlung Dornbreite zusammenfassend in dem Planungsraum St. Lorenz Nord. Alle genannten Dorfschaften liegen nördlich der BAB1 und wurden in den Siedlungsbereich von Lübeck integriert und damit strukturell überformt.

Ein Potenzial dieses Planungsraumes liegt neben der Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof in der Vielfaltigkeit der Wohnorte, die über Gründerzeitbauten, Zwischen- und Nachkriegssiedlungen, Neubauten / Konversionssiedlungen bis hin zu Einfamilienhäusern und Dorfstrukturen reicht. Die Herausforderungen liegen für den Planungsraum beispielsweise in fehlenden Naherholungsbereichen und unattraktiven öffentlichen Räumen.

Übergreifende Themen für diesen Planungsraum sind die Schaffung von attraktiven Zugängen in die Altstadt und den Bezirk St. Lorenz Nord. Hier spielt vor allem die Gestaltung des öffentlichen Raumes an Ausfallstraßen und der Wohnorte eine tragende Rolle.

### **3.4 Konzept zur zukunftsorientierten 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 wurde unter dem Namen „Erweiterung Hagenskoppel“ mit Beschluss vom 16.03.2015 durch den Bauausschuss in Kategorie 1

eingestuft. Somit wird als Entwicklungsziel für das Plangebiet die Umsetzung als Wohnbaufläche angestrebt.

### 3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008

Der am 04.03.2008 beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Flächen des ehemaligen Pflanzenschutzamtes also den südlichen Bereich des Plangebietes als Siedlungsgebiet dar. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als Ackerfläche dargestellt, getrennt durch einen Gehölzsaum zur Baufläche nach Süden. Nördlich dieser Ackerfläche in Richtung Flutgraben werden Fläche mit festgesetzten Ausgleichsflächen ausgewiesen. Auf der gesamten westlichen Grenze des Plangebietes wird eine ruderaler bzw. halbruderaler Gras- und Staudenflur dargestellt. Außerhalb des Plangebietes wird die verbleibende Fläche Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

## 4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel und der zugehörigen 123. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers nördlich der Schönböckener Straße geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen an diesem Standort gesichert werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, hier eine maßvolle Erweiterung des Wohnstandortes an der Hagenskoppel zu ermöglichen und dabei eine Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe planerisch herzustellen.

### Geplante Nutzungen

Für das geplante nördlich der Bebauung des ehemaligen Pflanzenschutzamtes gelegene Wohnquartier soll eine Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO dargestellt werden. Die südlich anschließende Fläche soll als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO dargestellt werden. Darüber hinaus werden gemäß den tatsächlichen Nutzungen auf den Flächen Richtung Flutgraben (festgesetzte Ausgleichsflächen) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Gebiet der Flächennutzungsplanänderung hat eine Fläche von ca. 3,0 ha (29.500 m <sup>2</sup> )	
davon:	
Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 BauNVO	ca. 13.400 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO	ca. 9.700 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB	ca. 6.400 m <sup>2</sup>
Summe	ca. 29.500 m <sup>2</sup>

## **5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung**

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für freistehende Einfamilienhäuser zur Deckung des Bedarfes in der Hansestadt Lübeck. Neben der Wohnungsnutzung soll auf der Fläche nördlich angrenzend an das ehemalige Pflanzenschutzamt die dort befindliche gewerbliche Nutzung moderat erweitert werden.

### **5.2.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Für das geplante Wohnquartier wird eine Wohnbaufläche, analog zum festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet im Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel, dargestellt. Die Darstellung passt sich insofern der Prägung des Umfeldes des Wohnquartiers Hagenskoppel an und gewährleistet, dass sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen.

Der südliche Bereich wird entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden differenzierte Festsetzungen zum Störgrad bzw. zum Nutzungskatalog getroffen.

Am nördlichen Rand des Plangebietes werden Teile einer Kompensationsmaßnahme die dem Bebauungsplan 04.11.00 – Herrendamm zugeordnet worden sind überplant. Die 123. Flächennutzungsplanänderung stellt diese entsprechend als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dar. Der Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel sieht eine Versickerungsmulde innerhalb dieser Kompensationsmaßnahme vor, welche sich insgesamt in das Entwicklungsziel „extensive Weidennutzung“ einfügt.

Der Bebauungsplan überplant zudem ein Zwischenstück zwischen der Hagenskoppel und dem geplanten Wohngebiet, indem dort eine fußläufige Anbindung an den bestehenden Wanderweg vorgesehen wird. Auf Ebene des Flächennutzungsplanes ist eine Änderung der Darstellungen nicht erforderlich, da der wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck für diesen Bereich bereits eine landwirtschaftliche Fläche mit Wanderweg darstellt. Aufgrund der Kleinteiligkeit und da lediglich eine erschließungstechnische Anbindung geplant ist, wird auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teilbereich verzichtet.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die äußere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Schönböckener Straße, die an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Die innere Erschließung soll durch die vorhandene Stichstraße und deren Weiterführung nach Norden gesichert werden, an die eine von der Gewerbenutzung abgetrennte Ringerschließung Östlich und westlich des Plangebietes verlaufen fußläufige Anbindungen an das Wohngebiet Dornbreite bzw. in Richtung Flutgraben. An diese Wegebeziehungen sollen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Anschlüsse aus dem Wohngebiet erfolgen.

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

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Durch die Bushaltestellen am Steinrader Damm (Höhe Einmündung Rapsacker) ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

### 5.3.3 Ver- und Entsorgung

#### Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Schönböckener Straße vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen. Die Wärmeversorgung des Plangebietes kann über einen Anschluss an das Gasnetz erfolgen.

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schönböckener Straße verfügt über ein Mischsystem. Die vorhandene Schmutzwasserleitung ist überlastet, so dass das zusätzlich anfallende Schmutzwasser der Neubebauung nicht aufgenommen werden kann. Demzufolge ist die Errichtung einer Pumpstation vorgesehen, um das Schmutzwasser bis zum nächsten Schmutzwasserkanal (in der Schönböckener Str. in Höhe Rapsacker) zu pumpen.

Das Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung im nordwestlichen und südlichen Teilbereich des geplanten Wohngebietes aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist. Im nordöstlichen Bereich hingegen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich möglich, aber mit einem großflächigen Bodenaustausch verbunden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Überlastung der vorhandenen Regenwasserleitung ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation nicht möglich.

Bei der Planung einer möglichen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplanangebot sind u.a. folgende Kriterien maßgeblich berücksichtigt worden:

- keine Direkteinleitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes,
- geringer Wartungsaufwand,
- keine Regenwasserrückhaltung und dadurch Verzicht auf Einzäunung,
- vorzugsweise eine Mulde im Bereich versickerungsfähigen Bodens.

Nach einer Variantenprüfung wurde folgende Entsorgungsmethode vorgesehen: die Versickerung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet über eine Mulde und A-Horizont auf der nördlich angrenzenden Fläche. Innerhalb der Fläche ist eine Muldenversickerung vorgesehen. Es sind geringe Böschungsneigungen geplant, so dass auch nur geringe Geländehöhenunterschiede entstehen. Die Mulde kann künftig als extensiv genutzte Wiese weiterhin bewirtschaftet werden. Da die Möglichkeit einer Wartung sichergestellt werden muss, ist eine mit Schotter befestigte Umfahrung anzulegen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Höhe des maximalen Wasserstandes, der den seltenen Fall eines fünfjährigen Regenereignisses abdeckt, kann auf eine Einzäunung der Fläche verzichtet werden. Der Flächenbedarf beträgt insgesamt 2.220 m<sup>2</sup>.



Abb. 1: Variante 1, Stand 23.05.2017 im Luftbild

Das Flurstück 11/33, Flur 1, Gemarkung Schönböcken, auf dem die Versickerungsmulde angelegt werden soll, ist als Kompensationsmaßnahme dem Bebauungsplan 04.11.00 – Herrendamm zugeordnet. Die Festsetzung besteht seit 1994. Die Gesamtflächengröße beträgt ca. 10.830 m<sup>2</sup>. Der Ausgangszustand war eine intensiv genutzte Weidefläche, die in eine extensive Nutzung überführt wurde. Die durch die nun geplante Muldenversickerung entfallende Fläche muss an anderer Stelle ersetzt werden.

#### Löschwasserversorgung

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 gewerblichen Nutzung erforderlich eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> / h für die Dauer von zwei Stunden im Grundschutz vorzuhalten. Die Versorgung des Gebietes mit ausreichend Löschwasser wird über das bestehende Leitungsnetz der netz.Lübeck. sichergestellt. Eine spätere vom Bebauungsplan abweichende Bebauung kann einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen wäre.

### **5.4 Grün, Natur und Landschaft**

#### **5.4.1 Grünflächen**

Im Plangebiet besteht als Zäsur zwischen dem nördlichen Wohnquartier und dem südlichen Gewerbegebiet ein ca. 10 m breiter Grünstreifen, welcher mit Sträuchern und Gehölzen bestanden ist und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt wird.

#### **5.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Im Rahmen des Bebauungsplanes 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel werden detaillierte Festsetzungen zu bestehenden Gehölzen und Gehölzflächen und den damit verbundenen Erhaltungsbindungen getroffen. Zudem erfolgt eine detaillierte Baumbilanzierung mit geplanten Ersatzpflanzung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Darüber hinaus wird auf dieser Ebene auch die Eingrünung des Plangebietes in Form von Hecken vorgesehen.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für die nicht vermeidbaren Eingriffe Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die eine multifunktionale Kompensation der Eingriffsfolgen schaffen. Die Vorschläge (siehe Herleitung unter 6.3 zusammenfassende Darstellung unter 6.5 b) werden in Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt.

### **5.5 Maßnahmen zum Lärmschutz**

Für den Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel wurde eine schalltechnische Untersuchung, sowie eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrsgeräusche durchgeführt. (siehe Kap. 10.3 Fachgutachten)

Darin wurde untersucht inwiefern in Hinblick auf den Schutz des geplanten Wohngebietes im Norden und des benachbarten Wohngebietes im Westen weitere konkretisierende Festsetzungen für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet getroffen werden müssen. Zudem wurden die auf Grundlage des ursprünglichen Gutachtens getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz bezüglich der Verkehrslärmimmissionen, mit der zwischenzeitlich im Juli 2016 neu herausgegebenen Fassung der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ abgeglichen.

Das Plangebiet liegt südöstlich der Autobahn A1 und grenzt an die Hauptverbindung Schönböckener Straße, so dass Verkehrslärmimmissionen auf das Gebiet einwirken. Weiterhin befindet sich das Gebiet im Einwirkungsbereich von Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet Rapsacker. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Zugleich soll ein verträgliches Nebeneinander der neu entstehenden Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Es ergibt sich das Erfordernis, Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen. Die Festsetzungen dazu erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

#### Verkehrsgeräusche

Die für das allgemeine Wohngebiet geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. (Siehe Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 26.01.2016) Hierbei ist die angrenzende Autobahn pegelbestimmend und deshalb lassen sich durch Bau- und Lärmschutzeinrichtungen an der Schönböckener Straße keine Verbesserungen erzielen. Die schalltechnische Untersuchung hat hier speziell geprüft welche Wirkung eine Lärmschutzwand am südlichen Rand des Plangebietes erzielen würde. Im Ergebnis kann aufgrund der auf einen Damm verlaufenden Autobahn nur eine geringe Wirksamkeit bezüglich der Gesamtverkehrslärmsituation erwartet werden.

Das schließt die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle aber nicht aus, da hier verschiedenste Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden müssen. Hierbei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegenüber den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Stadtteile und die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen Entwicklungskonzeptes (Lübeck 2030) zu berücksichtigen. Die Hansestadt Lübeck räumt u.a. dem Belang der Eigentumsbildung aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, was sich auch im Konzept Lübeck 2030 widerspiegelt, gegenüber den übrigen Belangen den Vorrang ein.

Die schalltechnische Untersuchung geht dabei davon aus, dass je nach Anordnung der Außenwohnbereiche bzw. Orientierung der Gebäudeseiten und Abschirmwirkung der Wohnhäuser

selbst, sich in Teilbereichen insbesondere in Richtung Norden geringere Geräuschemissionen mit partieller Einhaltung der Orientierungswerte von 55 dB(A) einstellen. Die nächtlichen Überschreitungen lassen sich durch passive Schallschutzmaßnahmen einschließlich einer erhöhten Schalldämmung für Außenbauteile und schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer ausgleichen.

Grundsätzlich kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der mit einem Allgemeinen Wohngebiet verbundenen Wohnqualität bezüglich Verkehrsgläusche Abstriche hinzunehmen sind, ohne dass dabei die Grenzen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse überschritten werden.

#### Geräuschemissionen durch Gewerbebetriebe

Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung kann abgeleitet werden, dass keine Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet Rapsacker und dem Plangebiet bestehen.

Die gewerblichen Nutzungen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Im Fokus steht dabei, dass die gewerbliche Nutzung insofern eingeschränkt wird, dass keine unzumutbare Lärmbelastung für die Wohnbebauung entstehen kann. Gleiches gilt für die östlich angrenzende Kleingartenanlage, welche ebenfalls keiner zusätzlichen Störung ausgesetzt werden soll.

#### Geräuschemissionen durch das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet

Im Rahmen der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wurden Berechnungen für drei Immissionsorte am südlichen Rand des geplanten allgemeinen Wohngebietes durchgeführt. Es erfolgte eine Einteilung des eingeschränkten Gewerbegebietes in drei Brutto-Teilflächen für die jeweils die Geräuschemissionskontingente ermittelt wurden. Ziel war es, in der Summe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das allgemeine Wohngebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastungen an den drei Immissionsorten einzuhalten. Mit Emissionskontingenten von  $L_{EK,Tag} = 59/60$  dB(A)/m<sup>2</sup> und  $L_{EK,Nacht} = 38/43$  dB(A)/m<sup>2</sup> wird die Zielsetzung jeweils erreicht.

## **6. Umweltbericht**

(Basiert auf dem Gutachten zum Umweltbericht von der UGB-Genehmigungsmanagement GmbH vom 14.08.2017)

Nach § 2 Abs. 4 ist für den Bebauungsplan 23.26.00 „Schönböckener Straße 102 -104 / Hagenskoppel“ eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen dargestellt, unter Berücksichtigung etwaiger Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich oder Ersatz.

Zu den im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Umweltbelangen zählen nach § 1 Abs. 6 BauGB<sup>1</sup>:

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,

---

<sup>1</sup> Vorliegend findet § 245c Abs. 1 BauGB Anwendung. Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand vor dem 16. Mai 2017 statt. Daher wird das Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen

- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

### **6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Inhalte der 123. Änderung des FNP**

Der Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel der Hansestadt Lübeck umfasst als Geltungsbereich eine 3,3 ha große Fläche im Stadtteil St. Lorenz Nord im nordwestlichen Teil des Lübecker Stadtgebietes. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Schönböckener Straße, im Osten an eine Kleingartenanlage, im Westen an den Verbindungsweg Dornbreite / Steinrader Damm sowie im Norden an Freiflächen, die bis zum Flutgraben reichen. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen und gleichzeitig die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen verbunden mit dem Ziel, diese nach Störungsgrad weiterzuentwickeln.

Insbesondere sind schallschutztechnische Anforderungen dergestalt zu berücksichtigen, dass die Verträglichkeit zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung planerisch hergestellt wird.

Östlich und westlich außerhalb des Plangebietes verlaufen fußläufige Anbindungen an das Wohngebiet Dornbreite bzw. in Richtung Flutgraben.

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

#### **a) Fachgesetzliche Grundlagen**

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

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

§ 15 Abs. 1 BNatSchG i.V. mit § 9 LNatSchG: Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen, unvermeidbare

Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen).

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

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

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

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

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

## **b) Fachplanerische Grundlagen**

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebiete oder Schwerpunktbereichen sowie Verbundachsen des Biotopverbundsystems.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II: Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Darstellungen für das Plangebiet. Nördlich an das Gebiet grenzt das großräumige Wasserschongebiet. Gebiete mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems befinden sich in größerer Entfernung, nördlich und südlich des Plangebietes.

An das Plangebiet grenzt nördlich ein Gebiet an, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 18 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - enthält keine Darstellung für das Plangebiet. Der nördlich angrenzende Bereich ist als Fläche mit festgesetzter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme dargestellt. Ebenfalls für den nördlichen Bereich ist der Hinweis auf das Erfordernis von Untersuchungen zur Sicherung bzw. Sanierung von Altlasten / Altablagerungen dargestellt.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ wird die Niederung des Flutgrabens als Bestandteil des großräumigen Grünzugs „Herrengarten“ dargestellt.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

#### Ausgangssituation

##### **Boden**

Die Böden im Untersuchungsraum werden in den höher liegenden Bereichen dem Perkolationstyp (Dünensand, Sand, Kies) zugeordnet, in den Niederungsbereichen dem Zuschusstyp (Moor, z. T. auch sandig) und Stautyp (Tonmergel). Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch urbane Deckschichten (Mutterbodenschichten und Auffüllungen) auf überwiegend Sanden mit unterschiedlicher Körnung.

Nach den vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR) verfügbar gemachten Darstellungen<sup>2</sup> ist der Boden im unbebauten nördlichen Teil des Plangebietes durch eine geringe Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum, durch eine schwach frische bodenkundliche Feuchtestufe, durch einen mittleren Bodenwasseraustausch und durch eine geringe Feldkapazität im effektiven Wurzelraum gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der geomorphologisch bedeutsamen „Krempelsdorfer Au“.

##### **Grundwasser/Grundwassernutzung**

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist durch die Beschaffenheit der Grundwasserleiter und -stauer, das hydraulische Gefälle und weitere Faktoren bestimmt.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Trave - Mitte“. Das Gebiet gilt als nicht gefährdet hinsichtlich des chemischen und mengenmäßigen Zustandes. Die Deckschichten sind zu 83 % als günstig, 9 % als mittel und 8 % als ungünstig charakterisiert.

Die durchgeführten feldgeologischen Untersuchungen im Februar 2015 ergaben im äußeren, nördlichen Bereich des Plangebietes zusammenhängende Grundwasserstände in einer Tiefe von im Mittel 4,8 m unter GOK. In allen anderen Bohrungen im Plangebiet im engeren Sinne wurde kein Grundwasser oder nur oberflächennah Stauwasser angetroffen. Im Juni 2016 erfolgten weitere Erkundungen im Bereich der geplanten Versickerungsmulde. Hier wurde bis 3,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen. Die nördlich, tiefer gelegenen Flächen wiesen einen Grundwasserflurabstand von im Mittel 1,8 m auf. Mit jahreszeitlich und klimatisch bedingten Schwankungen von mindestens 1,0 m ist zu rechnen.

##### **Oberflächengewässer**

Im Norden des Untersuchungsgebietes fließt der Flutgraben. Dieses Gewässer ist im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008) als „naturfernes Fließgewässer“ ohne Schutz gem. § 30 BNatSchG dargestellt. Der Flutgraben ist bei einer Gesamtlänge von 5,73 km auf 2,9 km verrohrt und auf 2,3 km naturfern ausgebaut.

Als wesentliche Quellen für Beeinträchtigungen und Gefährdungen des Flutgrabens nennt der Landschaftsplan den naturfernen Ausbau, Siedlungseinwirkungen durch Gartenabfälle und Gartennutzung sowie die Nutzung als Vorfluter für Straßenabwässer.

Als vorhandene Belastung ist auch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Freiflächen zu nennen.

---

<sup>2</sup> <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>

## **Stillgewässer**

Im Bereich der Niederung des Flutgrabens befindet sich ein Stillgewässer mit der Funktion als Regenrückhaltebecken. Auch dieses Gewässer erfüllt nicht die Kriterien für eine Zuordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wirkungen des Planes in der Bauphase beschränken sich im Wesentlichen auf die Bauflächen und betreffen insbesondere die Bodenverdichtung. Davon sind vor allem Flächen betroffen, die bereits versiegelt bzw. für eine Überbauung/Versiegelung vorgesehen sind.

Zur Herrichtung der Versickerungsmulde wird der Oberboden abgetragen, zwischengelagert und wieder eingebaut. Ein Bodenaustausch ist voraussichtlich nicht erforderlich. Sollten wasserundurchlässige Schichten angetroffen werden, sind diese lokal durch ein Sand-Kies- Bodenge-misch zu ersetzen.

Durch ordnungsgemäße Pflege und Wartung der eingesetzten Geräte wird dafür Sorge getra-gen, dass eine Schädigung des Bodens weitestgehend vermieden wird. Kommt es dennoch zu lokalen Bodenverunreinigungen, werden die entsprechenden Bodenbereiche aufgenommen und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt.

Nutzungsbedingte direkte Wirkungen auf das Schutzgut Boden im Plangebiet resultieren im We-sentlichen aus der Versiegelung durch Überbauung, was grundsätzlich zur Zerstörung des natür-lichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen führt.

Wirkungen aufgrund von Schadstoffeinträgen auf der Planfläche werden durch die Versiegelung relevanter Flächen und weiterer baulicher Vorkehrungen entsprechend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) weitgehend ausgeschlossen. Vorkehrungen solcher Art würden z. B. die Lagerung von Heizöl EL zu Heizzwecken oder ande-erer Wasser gefährdender Stoffe bei möglichen kleinskaligen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO – Allgemeines Wohngebiet - oder - soweit gem. Festsetzungen zulässig – gem. § 8 (2) BauNVO - Gewerbegebiete - betreffen.

Baubedingt kann es nur bei fahrlässigem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über den Pfad Boden-Grundwasser zu Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen. Dieses Risiko wird durch die Flächenauswahl und geeignete Schutzmaßnahmen minimiert.

Die Bauphase ist nicht mit Grundwasserabsenkungen verbunden, so dass von daher keine er-heblichen Auswirkungen zu besorgen sind.

Die durch Versiegelung verminderte Grundwasserneubildung wird zu einem erheblichen Teil dadurch gemindert, dass das Niederschlagswasser über eine Mulde großflächig im Bereich der Niederung versickert werden soll. Mögliche Stoffeinträge (Düngemittel, Herbizide) über das ver-sickerte Niederschlagswasser sind aufgrund der geringen Gartenflächen im Plangebiet von eng begrenztem Umfang.

Wo erforderlich, werden die relevanten Flächen sicher gegen das Eindringen wassergefährden-der Stoffe in das Grundwasser geschützt.

Sanitärabwässer werden in das Kanalnetz abgegeben.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Boden-versiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flä-

chenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden, erfolgt eine fachgerechte Sicherung und sinnvolle Wiederverwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben. Dabei finden die DIN 19731 und 18915 Anwendung.

Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen.

Das Risiko des Eindringens von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser ist durch geeignete Schutzmaßnahmen zu minimieren.

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

#### Ausgangssituation

Großräumig ist das Klima der Region durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist ein gemäßigt, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima anzutreffen. Dabei bestimmend sind atlantische Luftmassen, die mit Westdrift aus den gemäßigten Breiten herangeführt werden. Das Klima im Lübecker Raum wird durch die Nähe zu Mecklenburgs subkontinental-trockenem Klima mit landesweit besonders niedrigen Winter- und hohen Sommertemperaturen beeinflusst.

Relief, Bodenbedeckung und Substrateigenschaften modifizieren das Makroklima zu verschiedenen geländeklimatischen Strukturen. Die Bereiche mit annähernd homogenen klimatischen Verhältnissen bezeichnet man dann als Klimatope. Im Untersuchungsraum sind folgende Klimatope vertreten:

- Siedlungsklima,
- Waldklima,
- Klima über Wasserflächen und Niederungen und
- Klima über landwirtschaftlichen Flächen.

Für einen bioklimatischen Ausgleich sind Luftaustauschprozesse von großer Bedeutung. Dazu zählt der Transport von Kaltluft ebenso wie die Zuführung von Frischluft in luftklimatisch belastete Bereiche. Als Kaltluft bezeichnet man dichte und schwere Luft. Sie wird auf Flächen gebildet, die relativ geringen Bewuchs aufweisen, so dass die Voraussetzung einer starken nächtlichen Abkühlung der bodennahen Luftschicht gegeben ist. Dazu zählen potenziell alle Freiflächen. Jedoch erst wenn die Flächen eine bestimmte Größe und ein hinreichendes Gefälle aufweisen, dem der Abfluss der Kaltluft folgen kann, sind sie für die Luftaustauschprozesse von Bedeutung.

#### Siedlungs-Klimatop

Diesem Klimatoptyp entsprechen die bebauten Bereiche im Plangebiet, einschließlich der südlich gelegenen gewerblich genutzten Flächen und dem Wohngebiet im Westen. Siedlungs-Klimatope sind häufig durch luftklimatische Belastungen gekennzeichnet, die bei verminderten natürlichen Luftaustauschprozessen zunehmen. Die Ursachen für die Belastungen sind zum einen Schadstoffemissionen durch Verkehr, Hausbrand, Gewerbe sowie Landwirtschaft und zum

anderen die durch Versiegelungen erhöhte Wärmespeicherung der Flächen. Die natürlichen Luftaustauschprozesse sind geeignet, diese Belastungen zu mindern, indem sie für Frischluftzufuhr sorgen, und so die belastete Luft aus den Siedlungen abführen. Durch die Errichtung zusätzlicher Baukörper könnten diese Austauschprozesse u. U. eingeschränkt werden.

Die Autobahn, die hier durch den erhöhten Verlauf zusätzlich Luftaustauschprozesse verhindert, verstärkt die ungünstigeren klimatischen Bedingungen, die vor allem durch das Gewerbegebiet Rapsacker bestehen.

Das Areal der Kleingartenanlage ist ebenfalls zu den Siedlungs-Klimatopen zu zählen. Hier sind jedoch die klimatischen Bedingungen durch die vorhandenen Gehölze und sonstige Vegetation günstiger.

#### Freiflächen-Klimatop

Zu den Freiflächen-Klimatopen im Untersuchungsraum zählen die ehemaligen Versuchsflächen im Plangebiet und die nördlich anschließenden Grünlandflächen. Auf diesen Flächen ist mit Kaltluftproduktion zu rechnen. Eine besonders hohe Produktivität weist nicht bewachsener Boden (z. B. unbestellter Acker) auf. Aufgrund des Bewuchses ist von einer mäßigen Kaltluftproduktion auszugehen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind von Gebüsch und Baumreihen fast vollständig umgeben. Relevante Austauschbeziehungen zu luftklimatisch belasteten Flächen können nicht ausgebildet werden.

Eine deutlich höhere Bedeutung für das Mesoklima weisen die Flächen der Niederung des Flutgrabens auf. Die auf den randlichen, teils stark geneigten Flächen produzierte Kaltluft folgt dem Gefälle zur Niederung hin. Hier können sich teils auch Kaltluftseen ausbilden. Zwar kann keine direkte Versorgung der angrenzenden bebauten Areale mit Frischluft erfolgen, insgesamt ist aber von luftklimatisch günstigen Bedingungen auf den benachbarten Flächen auszugehen.

#### Gewässer-Klimatop

Der Flutgraben und das angrenzende Gewässer bilden für das Mesoklima im Untersuchungsraum ein bedeutendes Gewässer-Klimatop. Wasseroberflächen zeichnen sich durch geringe mittlere Temperaturschwankungen, erhöhte Verdunstung und damit größere Luftfeuchtigkeit sowie eine im Gegensatz zur Umgebung stärkere Reflexion der auftreffenden Sonnenstrahlen aus. Die hohen Werte der Albedo, als Ausdruck des Verhältnisses zwischen einfallender und reflektierter Strahlung, kommen der Ufervegetation zugute, die von dem zusätzlichen Energieeintrag profitiert. Eine größere Reichweite besitzen die beiden erstgenannten Eigenschaften der Gewässer. Die geringen mittleren Temperaturschwankungen und die größere Luftfeuchtigkeit beeinflussen in Abhängigkeit von der Größe der Gewässer auch ihre Umgebung.

#### Wald-Klimatop

Waldflächen sind durch einen ausgeglichenen Tagesgang der Lufttemperatur, eine relativ hohe Luftfeuchtigkeit, eine hohe Filterwirkung gegenüber partikel- und gasförmigen Luftinhaltsstoffen sowie durch Frischluftproduktion gekennzeichnet. Die Ausprägung dieser Effekte ist stark von der Größe der Waldfläche und den Bestandsarten abhängig. Nördlich des Plangebietes befinden sich solche Waldflächen. Einzelne Baumreihen oder -gruppen führen nur zu geringen Effekten.

Bezogen auf die Luftqualität ist das Plangebiet durch die bestehende Belastung durch die Emissionen aus der Ortslage, durch die BAB 1 und die Schönböckener Straße gekennzeichnet.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Von der Planung werden weder erhebliche Einflüsse auf die Luftfeuchtigkeit noch auf das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung ausgehen. Die überplante Fläche und die mit den damit ermöglichten Bauvorhaben verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen z. B. bei Inversionen zu generieren.

Klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst, da die Planung lediglich die Ergänzung der vorhandenen Bebauung vorsieht und relevante Luftaustauschbahnen nicht berührt werden. Unmittelbar lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst sein.

Mögliche Auswirkungen auf die Luftqualität gehen vor allem von den Wohnnutzungen aus.

Die mit der Wärmeversorgung der zusätzlichen Gebäude bzw. Wohnungen verbundenen Emissionen könnten sich abhängig vom eingesetzten Brennstoff potenziell auf die lufthygienische Situation im Umfeld der Planung auswirken. Das betrifft insbesondere die Emissionen von Stickoxiden (NO<sub>x</sub>), Schwefeloxiden (SO<sub>x</sub>) und Feinstaub (PM10). Eingeschlossen sind dabei die Emissionen durch den Zusatzverkehr.

Zur Berücksichtigung möglicher Immissionen an Stickstoffoxiden durch den Straßenverkehr (einschließlich gewerblicher Verkehr) wurde konservativ davon ausgegangen, dass jede Wohneinheit zwei PKW nutzt. Entsprechend den Abgasnormen sind Emissionsgrenzwerte vorgegeben. Für die vorliegende Untersuchung wurde angenommen, dass sowohl PKW mit Benzinmotor, als auch PKW mit Dieselmotor, sowie neue als auch alte PKW vorhanden sein könnten. Dann können durchschnittliche Emissionen von ca. 130 mg/km, für mehrere Fahrten täglich in Ansatz gebracht werden.

Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung können auch die dadurch verursachten diffusen verkehrsbedingten Emissionen zu keinen signifikanten Zusatzimmissionen in der Nachbarschaft führen.

Staubemissionen könnten in Verbindung mit Holzbeheizten Kaminen eine potenziell relevante Quelle sein. Grundsätzlich gilt auch hier, dass die Massenströme nicht relevant sein werden. Das trifft umso mehr zu, als seit dem 01.01.2015 Stufe 2 Anlage 4 1. BImSchV hinsichtlich strengerer Emissionsgrenzwerte gilt, die demnach auf alle neu errichteten Einzelraumfeuerungen anzuwenden ist.

Schädliche Umweltauswirkungen sind bei Einhalten dieser Emissionsgrenzwerte sicher auszuschließen.

Beispielhaft seien hier Kaminöfen angeführt. Gegenüber Altgeräten mit einem Luftbedarf von ca. 50 m<sup>3</sup>/h und einer Staubkonzentration von 150 mg/m<sup>3</sup> weisen Geräte, die die genannten Anforderungen erfüllen, bei gleicher Heizleistung einen Luftbedarf von 20 m<sup>3</sup>/h und einen Staubgehalt von 40 mg/m<sup>3</sup> auf. Die Staubemissionen betragen demnach 0,0075 kg/h je Gerät bei Altanlagen und 0,0008 kg/h bei Neuanlagen.

Nimmt man konservativ an, dass ca. 25 Wohnungen gleichzeitig einen Kamin befeuern (das Bestandsgebäude „Pflanzenschutzamt“) ist der Vorbelastung zuzurechnen), würde das somit im Plan 0,2 kg/h Staubemissionen entsprechen. Auch wenn dieser Wert hier nicht unmittelbar anwendbar ist, kann der Bagatellmassenstrom der Tab. 7 TA Luft doch zum Erkenntnisgewinn herangezogen werden. Dieser beträgt 1 kg/h Staub und ist damit so deutlich unterschritten, dass von irrelevanten Zusatzbeiträgen ausgegangen werden muss.

Die Anforderungen der 1. BImSchV sichern auch einen vollständigen Ausbrand, erkennbar u. a. an der Einhaltung der CO-Grenzwerte. Damit werden ausgehend von vorstehender Bewertung

auch planbedingte Immissionszusatzbeiträge durch Ruß- und Benzo(a)pyren-Emissionen nicht signifikant sein.

Die Planung ist mit keinen signifikanten Quellen für Geruchsstoffemissionen/-immissionen verbunden, die Anlass zu nach Dauer, Intensität und Häufigkeit relevanten Geruchsstoffemissionen geben könnten. Diesbezügliche Festsetzungen konnten demnach entfallen.

Weitere Wirkfaktoren wie Schwingungen (ggf. nur kurzzeitig relevant in der Bauphase), ionisierende Strahlung o. ä. können vernachlässigt werden.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Grundsätzlich muss es Planungsziel sein, Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen kann von Emissionen ausgegangen werden, die die relevanten Bagatellschwellen der Tab. 7 der TA Luft deutlich unterschreiten. Weitere Minderungsmöglichkeiten stehen im Zusammenhang mit Festsetzungen, die das Vorhalten von Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien betreffen (Festsetzung 4).

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat im November 2010 das Klimaschutzkonzept verabschiedet. Mit Stand April 2014 liegt der Ergebnisbericht zum Integrierten Klimaschutzteilkonzept integrierte Wärmenutzung in Lübeck vor. Wesentliche Bausteine sind die Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz und Bewertung der Ausgangssituation, Wärme-Potenzialanalysen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung, ein Maßnahmenkatalog mit Umsetzungskonzept, Akteursbeteiligung, Controllingkonzept und Konzept der Öffentlichkeitsarbeit.

Die Planung ist mit keinen erheblichen klimarelevanten Faktoren verbunden, gleichwohl berücksichtigt sie die Anforderungen des Klimaschutzkonzeptes in angemessener Weise:

Im Umfeld der Planung befindet sich das Fernwärmenetz St. Lorenz Nord. Im Zuge geplanter Netzerweiterungen sollte eine Anbindung an das Fernwärmenetz geprüft werden. Ist eine wirtschaftliche Anbindung nicht möglich, werden im Wesentlichen moderne und effiziente, mit Erdgas befeuerte Kleinf Feuerungsanlagen installiert werden. Um die Potenziale der Geothermie und/oder solarer Strahlungsenergie künftig nutzen zu können, werden geeignete Installationsflächen und Leerrohre zur möglichen Umrüstung vorgesehen.

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

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die verschiedenen Biotope des Siedlungsbereiches. Das Areal wurde seit 1963 durch das Pflanzenschutzamt genutzt. Die heutige Bebauung entspricht zum größten Teil der des ehemaligen Gebäudebestandes.

Die Freiflächen im südlichen Bereich sind durch intensive und regelmäßige Pflege artenarme Rasenflächen. Westlich des Gebäudes befindet sich ein durch Aufschüttung künstlich angelegter Zierteich mit verschiedenen kleineren Ziergehölzen. Südlich schließt ein weiterer Garten mit Rasenfläche zwei ältere Gartenbäume an. Im Bereich der südlichen und nordwestlichen Fläche befinden sich mehrere ältere Bäume, die entsprechend der Baumschutzsatzung Lübecks geschützt sind. Dazu zählen sowohl Einzelbäume, als auch eine Baumreihe entlang der südöstlichen Grenze und eine Baumgruppe im südwestlichen Bereich. Insgesamt werden 27 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt. Für die nicht zum Erhalt festgesetzten geschützten Bäume sind insgesamt 15 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der nördliche Bereich

ist durch einen Gehölzstreifen getrennt, dieser besteht zum Großteil aus jüngeren Bäumen. Ein Sturm im Frühjahr 2015 richtete hier große Schäden an, so dass insbesondere der westliche Teil des Gehölzes stark reduziert wurde. Auch größere Einzelbäume im gesamten Plangebiet wurden entwurzelt.

Die Freiflächen im nördlichen Plangebiet wurden durch das Pflanzenschutzamt über Jahrzehnte als Versuchsflächen genutzt. Dies spiegelt auch die heute noch anzutreffende Zusammensetzung der Pflanzenarten wieder. In den älteren Kartenwerken wird dieser Bereich als gärtnerische Nutzung dargestellt. Den nördlichen Abschluss der Fläche bildet eine dicht angepflanzte Nadelbaumreihe.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund fehlender Kapazitäten nicht direkt in einen Vorfluter eingeleitet werden. Daher werden die nördlich angrenzenden Grünlandflächen für eine Muldenversickerung einbezogen. Es handelt sich um extensiv genutztes Grünland, das als Kompensationsmaßnahme des rechtskräftigen Bebauungsplans 04.11.00 - Herrendamm seit 1994 festgesetzt ist. Es handelt sich um mesophiles Dauergrünland, mit geringer Arten- und Strukturvielfalt. Nördlich des Geltungsbereiches setzt sich die Maßnahmenfläche bis zum Flutgraben fort.

Zur Anbindung des geplanten Wohngebietes an die vorhandenen Naherholungsflächen ist eine Fußwegeverbindung vorgesehen. Diese quert die nördlichen Ausläufer des westlich gelegenen Bodenlagers. Die Erdaufschüttungen sind im Wesentlichen mit Brombeergebüschen dicht bewachsen. Der seitlich vorhandene, ältere Laubbaumbestand soll erhalten bleiben. Die Fläche selbst sollte jedoch beräumt und in eine Grünfläche umgewandelt werden.

An das Plangebiet schließt im Osten eine durch Obst- und sonstige Laubbäume reich strukturierte Kleingartenanlage an. Solche Bereiche bieten einen wichtigen Lebensraum vor allem für Tierarten des Siedlungsbereiches.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein temporäres Bodenlager auf dem ehemaligen Bahndamm. Der Wall hat eine Höhe zwischen 2 - 3 m. Die Böschung des Erdwalls ist sehr steil und grenzt direkt an das Plangebiet. Hier befinden sich auch ältere Bäume, direkt hinter der Flurstücksgrenze. Der Erdwall selbst ist auf der gesamten Fläche durch Brombeergebüsche bedeckt. Weiter westlich schließt das Wohngebiet „Hagenskoppel“ an.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Bereiche der Niederung des Flutgrabens, der hier stark begradigt und teils verrohrt ist. Die Flächen zur Niederung hin werden von der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr regelmäßig gemäht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im Umfeld der Planung unterliegen die angelegten Knicks im Bereich des Wohngebietes „Hagenskoppel“ dem Biotopschutz.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung bedingt einen Verlust von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für die heimischen Arten und Lebensgemeinschaften. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden im Wesentlichen zum Erhalt festgesetzt. Ein schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen wird durch eine geringe Grundflächenzahl und einen umfangreichen Maßnahmenkatalog zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sichergestellt.

Die Fläche der Versickerungsmulde ist aus der Maßnahmenfläche des Bebauungsplans 04.11.00 - Herrendamm herauszulösen. An anderer Stelle wird ein Ersatz im Verhältnis 1:1 geschaffen. Die umliegenden Flächen werden wiederum als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan 04.11.00 festgesetzt.

Durch die Nutzung als Wohn- und Gewerbegebiet stehen über das bestehende Maß hinaus weitere Teilflächen den Schutzgütern nicht mehr zur Verfügung. Dies wird multifunktional durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Durch die mit der Wohnnutzung verbundene gärtnerische Nutzung erhöht sich die Strukturvielfalt, was zu positiven Effekten führt.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung sieht ein geringes Maß der Überbaubarkeit vor, so dass auch die Lebensraumverluste räumlich begrenzt sind. Soweit mit den planerischen Absichten vereinbar, wurde der umfangreiche Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden geeignete Zeiträume zur Durchführung der Bauarbeiten definiert. Beeinträchtigungen von kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen werden durch Anpflanzungen und Rasenaussaat ausgeglichen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden durch geeignete Maßnahmen multifunktional auf externen Flächen durch Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushalts wird im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise wiederhergestellt.

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

#### Ausgangssituation

Die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten wurden 2015 erfasst. Insgesamt wurden 19 Arten festgestellt, von denen eine auf der Vorwarnliste Deutschlands geführt wird. Alle weiteren Arten sind ungefährdet. Die Freiflächen sind für Offenlandbrüter von untergeordneter Bedeutung, da diese kleinräumig und von Gehölzstrukturen umgeben sind. Die Gehölzstrukturen selbst bieten allgemein verbreiteten, ungefährdeten Arten einen Lebensraum.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen vor. Mittelbare Auswirkungen durch die veränderte Nutzung der bisherigen Freiflächen sind auf den direkten Randbereich des Plangebietes begrenzt. Die die Gehölzstrukturen bewohnenden Brutvogelarten sind gegen Störreize wenig empfindlich. Eine relevante Veränderung der bisherigen Lebensraumfunktion ist nicht zu erwarten.

Die künftige Nutzung der nach Bebauung verbleibenden Freiflächen zu gärtnerischen Zwecken führt zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und bietet den typischen Brutvogelarten des Siedlungsbereiches zusätzliches Nahrungsangebot.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum allgemeinen Schutz der vorkommenden wildlebenden Tiere ist das Entfernen von Gehölzen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig.

Zum Schutz von Brutvögeln wird aus artenschutzrechtlichen Gründen empfohlen, dass Baufeldfreimachungen mit Entfernen der Grasnarbe nur außerhalb des Zeitraums vom 15. März bis 15. Juni zulässig sein sollten.

Das Entfernen der Nadelbaumreihe wird durch eine dichte Anpflanzung von Laubbaumarten ausgeglichen. Durch die Festlegung einer hinreichenden Pflanzqualität wird die Lebensraumfunktion zeitnah wieder hergestellt sein.

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm - wie z. B. Natriumdampflampen (Nieder- oder Hochdruck), warmweiße LED-Lampen oder alternativ UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen empfohlen. Die Beleuch-

tungskörper sollten maximal eine Oberflächentemperatur von 60 °C erreichen. Auch im Sinne eines effizienten Energieeinsatzes wird so die Abstrahlung horizontal und nach oben weitgehend vermieden<sup>3</sup>. Nach jüngeren Untersuchungen sind auch LED- Leuchtmittel als geeignet einzustufen<sup>4</sup>.

Weiterhin wird empfohlen, die Anzahl der Lampen im Außenbereich so weit wie möglich zu reduzieren, deren Leistung zu drosseln und die Beleuchtungsintervalle, z. B. durch Zeitschaltungen oder Bewegungsmelder, zu verkürzen.

Der Abriss der vorhandenen Gebäude ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant. Da dies im Hinblick einer langfristigen Nutzung nicht ausgeschlossen wird, sind auch diesbezüglich bereits jetzt Maßnahmen zur Vermeidung einer potenziellen Betroffenheit von Fledermäusen zu definieren. Die Wahl geeigneter Maßnahmen richtet sich nach der konkreten Besiedlung durch Fledermäuse, zum Zeitpunkt des Abrisses. Daher wird eine Quartiersuche vor dem Abriss vorgesehen.

### 6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

#### Ausgangssituation

Die Ist-Situation im Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gekennzeichnet. Im südlichen Teil der Fläche dominieren die vorhandenen Gebäude, umgeben von intensiv gepflegten Grünflächen. Entlang eines Teils der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine ältere Baumreihe, die die Einsehbarkeit des Grundstückes aus Richtung Nordosten stark einschränkt. Im Osten und Nordosten befindet sich eine Kleingartenanlage. Einzelne ältere Bäume innerhalb des Plangebietes tragen nur wenig zur Strukturvielfalt bei. Westlich des Bestandsgebäudes prägt der künstlich angelegte Zierteich das Erscheinungsbild, dieser Bereich ist jedoch von der Schönböckener Straße aus kaum einsehbar. Grund ist vor allem der Bewuchs des vorgelagerten Gartenbereiches.

Zwischen der südlichen und nördlichen Fläche des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen. Aufgrund der starken Sturmschäden im Frühjahr 2015 sind derzeit größere Lücken vorhanden. Ein Unterwuchs fehlt weitgehend bzw. wird durch jüngeren Gehölzaufwuchs gebildet, so dass eine sichtverschattende Wirkung eingeschränkt ist.

Die nördliche Fläche ist gekennzeichnet durch die ehemaligen Versuchsflächen des Pflanzenschutzamtes, umgeben von einer Nadelbaumreihe an der nördlichen Plangrenze und einzelnen Nadelbäumen sowie älteren Laubbäumen im nordwestlichen Bereich, innerhalb des Geltungsbereiches.

Westlich an das Plangebiet schließt ein Grünstreifen an, der sich zwischen dem Plangebiet und dem vorhandenen Wohngebiet „Hagenskoppel“ befindet. Hier verläuft ein Rad- und Fußweg in Richtung Flutgrabenniederung und Dornbreite.

Seitlich erstreckt sich im Bereich des ehemaligen Bahndamms ein temporäres Bodenlager der Hansestadt Lübeck, mit einer Höhe von 2-3 m. Der Erdwall grenzt mit sehr steiler Böschung direkt an die Plangrenze und ist im Wesentlichen mit Brombeersträuchern bewachsen. Entlang der Grundstücksgrenze befinden sich teils ältere Laubbäume.

---

<sup>3</sup> Die Planung wird den aktuellen Anforderungen gerecht (s. Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. und M.Rössler, *Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht*, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012.)

<sup>4</sup> Vgl. z. B: Huemer, P., Kühtreiber, H. und G. Tarmann, *Anlockwirkung moderner Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten - Ergebnisse einer Feldstudie in Tirol*, Innsbruck, Dez. 2010; BUND-Landesverband Schleswig-Holstein: *Insektenfreundliche Leuchtmittel*, Flyer, Kiel, 2014

Von diesen anthropogen überformten Arealen, die aufgrund der fehlenden Vielfalt, Eigenart und Naturnähe als geringwertig eingestuft werden, sind die nördlich des Plangebietes anschließenden Flächen zu unterscheiden.

Hier prägen die teils der freien Sukzession überlassenen und teils durch regelmäßige Mahd gepflegten Flächen der Niederung des Flutgrabens das Landschaftsbild. Die Bedeutung dieser Landschaft und das Erfordernis ihres Schutzes und Erhalts spiegeln sich in der Darstellung als geplantes Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsrahmenplan der Hansestadt Lübeck wieder.

Die vorliegenden konkreten Untersuchungen und Bewertungen des Plangebietes zeigen, dass dieses von dem geplanten LSG abzugrenzen ist und in keinem funktionalen Zusammenhang zu diesem steht. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung für die Naherholung und als Grünzug „Herrengarten“ im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung ausgewiesen. Es handelt sich um die ehemalige Park- und Gartenlandschaft des Herrenhauses Krempelsdorf nordöstlich des Plangebietes. Neben Herrenhaus und Parkanlagen wurden Kleingärten, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie zahlreiche Seen und Teiche einbezogen, die durch ein gutes Wegenetz für die Naherholung erschlossen sind.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die geplanten Baukörper werden das Ortsbild lokal verändern, ohne dass sich der Charakter der Kulturlandschaft verändert wird.

Durch die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen, Baumgruppen sowie Einzelbäume im Plangebiet bleibt ein wesentlicher Teil des vorhandenen, prägenden Landschaftsbildes unverändert.

Zur Harmonisierung des Landschaftsbildes entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird die Umwandlung der vorhandenen Nadelbaumreihe in einen Gehölzstreifen mit Gebüsch und Laubbäumen vorgeschlagen. Vor allem für Erholungssuchende im Bereich der Niederung des Flutgrabens führt diese Maßnahme zu einer Verbesserung des derzeitigen Eindrucks und zu einer optisch harmonischen Abgrenzung des Siedlungsbereiches zu den Grünflächen.

Die Teilentfernung des Bodenlagers, zur Herstellung der Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet und dem vorhandenen Fuß- und Radweg wird einen positiven Effekt auf das lokale Landschaftsbild bewirken.

Die geplante, naturnah gestaltete Versickerungsmulde wird nur geringe Böschungsneigungen aufweisen. Die Mulde stellt eine Versickerung über die gesamte Fläche sicher und wird sich nach der Begrünung in das vorhandene Landschaftsbild einfügen.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Prägende Gehölzflächen und Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Zusätzliche Anpflanzungen dienen dem Ersatz von unvermeidbaren Gehölzentnahmen.

Baustellenbereiche außerhalb des Plangebietes im engeren Sinne werden nach Abschluss der Arbeiten wieder begrünt. Die Flächen werden künftig wie bisher als extensives Grünland gepflegt.

Die gewählte Variante der Niederschlagsentwässerung stellt die Alternative mit den geringsten Auswirkungen auf das Landschaftsbild dar. Neben der großflächigen Versickerungsmulde wurden auch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und die Versickerung über vier gestaffelte Mulden geprüft. Im Unterschied zur Versickerungsmulde würden diese keine Flächen mit festgesetzten Kompensationsmaßnahmen beanspruchen. Demgegenüber sind jedoch größere Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben. Das Regenrückhaltebecken wäre zur Gefahrenab-

wehr einzuzäunen. Für die gestaffelten Mulden könnte auf eine Einzäunung verzichtet werden, diese würden aufgrund der geringen Flächengröße optisch deutlicher wahrnehmbar sein.



*Variante Regenrückhaltebecken*



*Variante gestaffelte Mulden*

### 6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

#### a) Geräuschbelastung

##### Ausgangssituation

Schallquellen in der Nachbarschaft des Plangebietes mit erheblichen Auswirkungen durch Geräuschimmissionen (z. B. durch Industrieanlagen oder geräuschintensive gewerbliche Anlagen), die über das ortsübliche Maß hinausgehen, wurden nicht identifiziert. Gleichwohl waren das Ge-

werbegebiet Rapsacker und die Emissionen des eingeschränkten Gewerbegebietes im Plangebiet zu berücksichtigen.

Dominierend für Schallimmissionen im Plangebiet sind demnach im Wesentlichen bestehende verkehrsbedingte Emissionen durch den Straßenverkehr denen mit aktiven Schallschutzmaßnahmen teilweise begegnet werden kann.

Im Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2013/2014 wird darauf hingewiesen, dass die Autobahn A1 und auch die Schönböckener Straße zu den maßgeblichen Emittenten der zweiten Umsetzungsstufe zählen. Die geplanten Maßnahmen zur Lärminderung beinhalten nicht den Abschnitt der Schönböckener Straße (z. B. Deckensanierung).

#### *Straßenverkehr*

Das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, hat in seiner schalltechnischen Untersuchung vom 26.01.2016 die vom Straßenverkehr und vom Gewerbegebiet Rapsacker ausgehenden Immissionen ermittelt. Mit einer Ergänzung vom 15.11.2016 erfolgten gutachtliche Aussagen zu straßenverkehrsbedingten Immissionen und zum passiven Schallschutz, die Eingang in die Festsetzungen unter 5. gefunden haben.

Straßen im Allgemeinen Wohngebiet sind im Plan als Bereich für Verkehrsberuhigende Maßnahmen („V“) dargestellt.

Für die Beurteilung wird tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde gelegt.

Zur Beurteilung der durch Verkehrsgeräusche hervorgerufenen Schallimmissionen sind in der städtebaulichen Planung die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 heranzuziehen.

Bei diesen Orientierungswerten handelt es sich nicht um Grenzwerte. Vielmehr sind sie als sachverständige Konkretisierung von Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist allerdings anzustreben. Sind in Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 zwei Nachtwerte angegeben, soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Tabelle weist für Allgemeine Wohngebiete (WA) als schalltechnische Orientierungswerte 55 dB(A) als Tagwert und 45 dB(A) als Nachtwert aus, die jeweils auf den Rand der Bauflächen bezogen werden. Für Gewerbegebiete gelten 65 dB(A) (tags) und 55 dB(A) (nachts).

Das vorstehend genannte Schallgutachten weist in Übereinstimmung mit der eingeführten Praxis auf folgenden Sachverhalt hin:

„Sofern sich die Orientierungswerte nicht bzw. nicht mit vertretbaren Mitteln sicherstellen lassen, können im Rahmen des Abwägungsprozesses auch Immissionswerte oberhalb der Orientierungswerte als Zielwerte für die städtebauliche Planung angenommen werden. Bei der Frage, welche Beurteilungsmaßstäbe bei der Bewertung von Verkehrslärm zur Konkretisierung des Abwägungsspielraumes geeignet und fachlich gerechtfertigt sind, ist die Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) zu nennen. Die 16. BImSchV gilt für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. Sie kann aus fachlicher Sicht auch hilfsweise zur Beurteilung von städtebaulichen Planungssituationen an bestehenden Verkehrswegen herangezogen werden. Die in der Tabelle 2 auf der folgenden Seite zusammengefassten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen um > 4 dB(A) über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1.“

Letzteres bedeutet z. B. für Reine und Allgemeine Wohngebiete konkret 59 dB(A) (tags) und 49 dB(A) (nachts).

Auf der sicheren Seite liegende Eingangsdaten für die Ermittlung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen wurden durch den Schallgutachter mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und -verkehr aktuell abgestimmt.

#### *Durch Gewerbegebiete verursachte Immissionen*

Aus den im Schallgutachten beschriebenen Berechnungsergebnissen kann abgeleitet werden, dass keine Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet Rapsacker und dem Bebauungsplan Nr. 23.26.00 bestehen oder im Umkehrschluss, dass das Plangebiet keine Einschränkung der Bestandsnutzungen bzw. des Nutzungspotentials des Gewerbegebietes Rapsacker zur Folge haben wird.

Gem. Festsetzung 1.1 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Von daher sind Konflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet und der Kleingartenanlage von vornherein weitgehend minimiert.

Unbeschadet dessen wird das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) auf der Grundlage der Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten von 15.11.2016 zum Schutz benachbarter Gebiete (Wohnnutzungen, Kleingartenanlage) schalltechnisch in drei Teilflächen gegliedert (Festsetzung 5.5).

Zulässig sind demzufolge nur solche Betriebe und Anlagen, deren Geräuschemissionen die dort angegebenen Emissionskontingente LEK, die auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" ermittelt wurden, nicht überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt dann nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Betriebe und Anlagen müssen die genannten schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllen. Ein Vorhaben erfüllt diese alternativ auch dann, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

#### **b) Luftverunreinigungen**

Auswirkungen durch Luftschadstoffe und Geruchsstoffe, wurden bereits beim Schutzgut „Luft“ behandelt, die dort ausgeführten Erkenntnisse werden hier nicht wiederholt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vorstehende Ausführungen machen deutlich, dass das Plangebiet in einem durch verkehrsbedingte Schallimmissionen vorbelasteten Gebiet liegt, ohne dass jedoch schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, zu konstatieren wären.

Die Situation hinsichtlich der Geräuschimmissionen ist dabei im Wesentlichen durch die BAB 1 und die Schönböckener Straße bestimmt, für die in beiden Fällen unter Vorsorgeaspekten der Prognosefall für 2025/2030 berücksichtigt wurde, der zu höheren Werten führt, als gegenwärtig tatsächlich gegeben.

Mit Beurteilungspegeln im Wohngebiet von maximal 59 dB(A) am Tag in den Außenwohnbereichen sowie 60 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht in der Obergeschoss- Immissionshöhe kann aus fachlicher Sicht trotz Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in

Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse von abwägungsfähigen Beurteilungssituationen ausgegangen werden.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) an der Schönböckener Straße, d. h., am südlichen Rand des Plangebietes wurde geprüft. Im Ergebnis stehen die erreichbaren geringen Pegelminderungen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum dafür notwendigen Aufwand.

Im Schallgutachten werden Vorschläge zur Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz dargelegt, die bei der Planung Berücksichtigung finden.

Der Schutz des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber den aus den vorgelagerten eingeschränkten Gewerbegebieten herrührenden Geräuschen ist nach dem vorliegenden Stand der Planung gegeben, da nur solche Betriebe zulässig sein werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dazu gehört im Allgemeinen, dass nächtliche Betriebsaktivitäten nicht bzw. in nur stark eingeschränktem Umfang zulässig sind.

#### **c) Belastung mit Luftschadstoffen**

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

#### **d) Erholung**

##### Ausgangssituation

Die Niederung des Flutgrabens ist Bestandteil des Grünzugs „Herrengarten“. Es handelt sich um ein wichtiges Naherholungsgebiet, das sich aus der ehemaligen Park- und Gartenlandschaft des Herrenhauses Krempelsdorf nordöstlich des Plangebietes sowie den umliegenden Kleingärten, landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie zahlreichen Seen und Teichen zusammensetzt. Das Gebiet ist durch ein gutes Wegenetz erschlossen.

##### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Lage zur Flutgrabenniederung gewinnt der Planbereich an Attraktivität, ohne dass von der Umsetzung der Planung nachteilige Auswirkungen auf die Nutzung dieser Flächen für die Erholung der Bewohner des Umlandes resultieren.

##### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die naturnahe Gestaltung und Begrünung der Versickerungsmulde werden sich auch diese Flächen in das Landschaftsbild einfügen. Durch die Wahl der Begrünung wird die Artenvielfalt erhöht, die unterschiedlichen Wuchshöhen (z. B. Schotterrasen) werden eine höhere Strukturvielfalt bedingen. Die vorhandene Bedeutung für die Naherholung bleibt bestehen.

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

Im Plangebiet und dessen näheren Umgebung sind keine historisch oder architektonisch bedeutsamen Stätten oder Bauwerke bekannt. Eine Beeinträchtigung bekannter Sachgüter durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Da archäologisch bedeutende Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, wurde der entsprechende Hinweis aufgenommen, dass die Obere Denkmalschutzbehörde vor Beginn von Bodeneingriffen zu informieren ist. In jedem Fall sind konkrete Funde umgehend der Behörde zu melden.

### **6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**

Wechselwirkungen resultieren aus den in der Umwelt ablaufenden natürlichen und anthropogen beeinflussten Prozessen. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge - ist Ursache des Zustandes der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren. Auswirkungen auf die bestehenden Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen des Prozessgefüges. Durch die direkten Wirkungen eines Vorhabens/Planes werden in der Umwelt Prozesse ausgelöst oder verändert, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten).

Wegen der Komplexität der in der Umwelt ablaufenden Prozesse, einschließlich synergetischer Effekte und Rückkopplungen usw., ist der wissenschaftliche Kenntnisstand im Detail häufig begrenzt, was allerdings nicht zu Lasten des Vorhabens gehen darf.

Die Auswirkungen, die sich durch die Wechselwirkungen ergeben könnten, sind in gebotenerem Umfang bei den jeweiligen Schutzgütern, bei denen die Wirkung zu Bedeutung gelangen kann, beschrieben.

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

#### Ausgangssituation

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das „Travetal“ in ca. 2,6 km Entfernung. In ca. 5,5 km Entfernung befindet sich das Vogelschutzgebiet „Traveförde“.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Entfernung zu Natura 2000-Gebieten und der offensichtlich geringen Reichweite der vorhabenbedingten Wirkungen, ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Schutzgebiete offenkundig.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

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

Würde das Vorhaben nicht umgesetzt, bliebe auf der südlichen Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit der status quo unverändert. Das vorhandene Gebäude würde weiterhin wie bisher genutzt werden. Die nördliche Fläche, die ehemaligen Versuchsfelder des Pflanzenschutzamtes würden, so wie bereits in der Vergangenheit, sukzessive vor allem durch Brombeergebüsche bedeckt werden. Eine Aufgabe der Nutzung würde aber weder im Interesse der Stadtentwicklung noch dem des Grundstückseigentümers sein. So ist davon auszugehen, dass weiterhin eine Nutzung angestrebt wird.

### **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:

- Vermeidung baubedingter Beeinträchtigung der zum Erhalt festgesetzten Lebensräume:

1. In der Bauphase Beachtung der Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen wild lebender Tiere und Pflanzen:
    2. Entfernen von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September.
    3. Baufeldfreimachung mit Entfernen der Grasnarbe außerhalb der Zeit vom 15. März bis 15. Juni.
    4. Entfernen der Brombeergebüsche im Bereich des Bodenlagers mit ökologischer Begleitung.
    5. Entfernen der Erdaufschüttung außerhalb der Zeit vom 1. Oktober bis 15. Juni.
    6. Anlage der Versickerungsmulde und Umfahrung außerhalb der Zeit vom 15. März bis 15. Juni.
    7. Rückbau des künstlich angelegten Zierteiches mit ökologischer Begleitung.
    8. Fledermausquartiersuche vor Abriss des vorhandenen Gebäudes.
    9. Abrisszeiträume für die vorhandenen Gebäude und ökologische Begleitung des Abrisses.
  - Minderung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften:
    10. Erhalt nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume.
    11. Erhalt des breiten Gehölzstreifens und vorhandener Baumgruppen und -reihen.
    12. Raseneinsaat im Bereich des temporären Bodenlagers der Versickerungsmulde.
  - Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser
    13. Festsetzung eines geringen maximal zulässigen Versiegelungsgrades.
  - Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (s. Maßnahmenblatt 3)
    14. Ergänzende Pflanzungen in dem vorhandenen Gehölzstreifen.
    15. Erhalt nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume.

## **b) Maßnahmen zum Ausgleich**

- Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes
  16. Neuanlage einer 2,5 m breiten Laubbaumhecke
  17. Begrünung der Flächen nach Entfernen des Bodenlagers.
  18. Rasenansaat im Bereich des Rohrgrabens.
  19. Rasenansaat und Gebüschpflanzungen im Bereich der Muldenversickerung.
  20. Schotterrasenansaat im Bereich der Zuwegung und Umfahrung der Muldenversickerung.
- Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser

21. Flächige Versickerung des Niederschlagswassers zur Niederung des Flutgrabens.

- Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

22. Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde.

Gemäß dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind folgende Ersatzmaßnahmen erforderlich:

Sukzessionsfläche außerhalb des Plangebietes

Eine bislang ackerbaulich genutzte Fläche bei Groß Steinrade (Gemarkung Groß Steinrade, Flur 0, Flurstück 3), nahe der Kreisstraße K13 mit einer Größe von 7.760 m<sup>2</sup> soll aus der Nutzung genommen werden. Durch Einstellung der Nutzung und Zulassen der natürlichen Sukzession wird eine Aufwertung der Fläche vorgenommen, die eine multifunktionale Kompensation der Eingriffsfolgen bewirkt. Es ist die Entwicklung von Gehölzen/Waldflächen zu erwarten.

## **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Planung dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck. Ziel ist es, an der vorhandenen Siedlungsstruktur anzuknüpfen und dabei nur bereits intensiv genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen. Die Planung beansprucht die Flächen des ehemaligen Pflanzenschutzamtes, welche eingefasst sind vom vorhandenen Wohngebiet und der Kleingartenanlage. Von daher sind räumlich sinnvolle Alternativstandorte nicht vorhanden.

Darüber hinaus ist auch das Maß der baulichen Nutzung bei dieser Art der Planung im Wesentlichen durch die bauliche Nutzung der Umgebung vorgegeben, wenn sich das Vorhaben wie beabsichtigt in den Bestand nahtlos einfügen soll. Sinnvolle Planungsalternativen bestehen von daher nicht.

## **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 wurden verwendet:

- Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, vom 9. Dezember 2013 (IV 268/V 531 - 5310.23), einschl. Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung.

### **6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen. Ein Monitoring ist daher nicht erforderlich.

## **6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

### **6.8.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes**

#### **a) Verfahrensstand – Ziel der 123. Änderung des FNP**

Die Hansestadt Lübeck (Bauausschuss) hat mit Beschluss vom 16.03.2015 die Einstufung des Plangebietes mit dem Namen "Erweiterung Hagenskoppel" in die Kategorie 1 des Konzeptes „Lübeck 2030“ beschlossen. Damit verbunden ist das Ziel, für das Plangebiet die Umsetzung als Wohnbaufläche zu realisieren. Am 15.02.2016 fasste die Hansestadt Lübeck den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 23.26.00 „Schönböckener Straße 102 -104 / Hagenskoppel“.

Das Planverfahren ist mit der Pflicht zur Umweltprüfung verbunden, d. h. u. a., dass nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB<sup>5</sup>) der Begründung zum B-Plan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen ist, der die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammenfasst.

Die dem Leistungsbild für eine Umweltprüfung nach BauGB entsprechenden Angaben sind nachfolgend zusammenfassend und allgemeinverständlich dargestellt, dabei sind die Ergebnisse der ebenfalls erforderlichen Fachbeiträge nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), hier insbesondere zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz eingeschlossen.

#### **b) Geplanter Standort**

Der Bebauungsplan Nr. 23.26.00 der Hansestadt Lübeck definiert als Geltungsbereich eine ca. 3,3 ha große Fläche im Stadtteil St. Lorenz Nord im nordwestlichen Teil des Lübecker Stadtgebietes.

Der Standort ist in Abbildung 1 zusammen mit den Grundzügen der Planung dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Schönböckener Straße, im Osten an eine Kleingartenanlage, im Westen an den Verbindungsweg Dornbreite/Steinrader Damm sowie im Norden an Freiflächen, die bis zum Flutgraben reichen.

Der Ortsteil ist im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck hinsichtlich der Siedlungscharakteristik unter Gemischte Bauflächen/Stadtgebiete eingeordnet. Als charakteristisch werden u. a. „Wohnsiedlungen mit (tlw. relativ kleinen) Ziergärten“ beschrieben.

St. Lorenz Nord ist als weitläufiger Stadtteil mit vielen Dienstleistungsunternehmen und dem prägenden und großer Arbeitgeber Dräger Werk zu charakterisieren.

#### **c) Darstellungen des FNP**

Die Planung sieht im nördlichen Teil der Fläche die Darstellung einer Wohnbaufläche vor. Im südlichen Teil wird eine Gewerbliche Baufläche dargestellt, um die vorhandene bauliche Bestand zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen.

### **6.8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden den Anforderungen einer Bauleitplanung entsprechend vor allem folgende Umweltbelange geprüft und bewertet:

- Belange des Immissionsschutzes (z. B. Schallimmissionen, stoffliche Immissionen, Geruchsmissionen),
- Belange des Bodenschutzes,

---

<sup>5</sup> Vorliegend findet § 245c Abs. 1 BauGB Anwendung. Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand vor dem 16. Mai 2017 statt. Daher wird das Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen

- Belange des Gewässerschutzes,
- Belange des Schutzes von Natur und Landschaft und des Artenschutzes.

### **a) Immissionsschutz**

Zu prüfen und zu bewerten war, welche möglichen Emissionen von der Planung ausgehen und wie sich diese ggf. in der Nachbarschaft in Form von Immissionen auswirken.

#### Luftschadstoffimmissionen

Die mit der Wärmeversorgung der zusätzlichen Gebäude bzw. Wohnungen verbundenen Emissionen könnten sich abhängig vom eingesetzten Brennstoff potenziell auf die lufthygienische Situation im Umfeld der Planung auswirken. Das betrifft insbesondere die Emissionen von Stickoxiden (NO<sub>x</sub>), Schwefeloxiden (SO<sub>x</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>). Eingeschlossen sind dabei die Emissionen durch den Zusatzverkehr.

Durch die planbedingten Zusatzbeiträge zu den Immissionen im Untersuchungsraum kommt es im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen auch bei ungünstigen Annahmen zu keiner Verschlechterung der lufthygienischen Situation, wobei verbleibende, jedoch ebenfalls irrelevante Wirkungen auf das Plangebiet selbst und den unmittelbaren Nahbereich begrenzt sein werden.

#### Schallimmissionen

Schallquellen in der Nachbarschaft des Plangebietes mit erheblichen Auswirkungen durch Geräuschimmissionen (z. B. durch Industrieanlagen oder geräuschintensive gewerbliche Anlagen), die über das ortsübliche Maß hinausgehen, wurden nicht identifiziert. Gleichwohl war das Gewerbegebiet Rapsacker zu berücksichtigen.

Dominierend für Schallimmissionen im Plangebiet sind demnach im Wesentlichen bestehende verkehrsbedingte Emissionen durch den Straßenverkehr auf der BAB1 denen mit aktiven Schallschutzmaßnahmen begegnet wird und auf der Schönböckener Straße, wobei sich dort aktive Schallschutzmaßnahmen mit hinreichendem Minderungspotenzial mit verhältnismäßigen Mitteln nicht umsetzen lassen.

#### Verkehrsgeräusche

Im eingeschränkten Gewerbegebiet am südlichen Rand des Plangebietes überwiegt erwartungsgemäß der Einfluss der Schönböckener Straße. In den sich anschließenden Flächen dominieren die von der BAB 1 ausgehenden Verkehrsgeräusche.

Trotz teilweiser Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für die jeweiligen Teilflächen kann in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse von einer abwägungsfähigen Beurteilungssituation ausgegangen werden.

#### Durch das Gewerbegebiet verursachte Immissionen

Aus den im Schallgutachten beschriebenen Berechnungsergebnissen kann abgeleitet werden, dass keine Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet Rapsacker und dem Bebauungsplan Nr. 23.26.00 bestehen oder im Umkehrschluss, dass das Plangebiet keine Einschränkung der Bestandsnutzungen bzw. des Nutzungspotenzials des Gewerbegebietes Rapsacker zur Folge haben wird.

### Weitere Immissionen

Von weiteren denkbaren Immissionen sind ggf. nur Lichtimmissionen relevant. Die denkbaren Wirkfaktoren Geruch, Schwingungen (ggf. nur kurzzeitig relevant in der Bauphase), ionisierende Strahlung o. ä. können angesichts der Festsetzungen des B- Planentwurfes vernachlässigt werden.

Mögliche erhebliche Auswirkungen durch Lichtemissionen sollten durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, so dass auch von diesem Wirkfaktor keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft ausgehen können. Zur Vermeidung von Lichtemissionen ist ein Hinweis aufgenommen worden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erscheint planungsrechtlich unangemessen.

### **b) Bodenschutz**

Abgesehen von möglichen kurzzeitigen Beeinträchtigungen in der Bauphase, die sich durch übliche Maßnahmen der Wartung und Pflege der Baufahrzeuge und Geräte etc. minimieren lassen, resultieren nutzungsbedingte direkte Wirkungen auf das Schutzgut Boden im unmittelbaren Plangebiet im Wesentlichen aus der Versiegelung.

Wirkungen durch Einträge flüssiger wassergefährdender Stoffe auf der Planfläche würden z. B. nur dann potenziell möglich sein, wenn die Lagerung von Heizöl EL zu Heizwecken oder anderer Wasser gefährdender Stoffe bei möglichen kleinskaligen Nutzungen notwendig wird. Dem kann bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Grundwassers hinreichend begegnet werden.

Anreicherungen von Luftschadstoffen über den Pfad Luft-Boden sind aufgrund der beschriebenen Immissionssituation nicht zu besorgen.

Zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe, durch die geplante Versiegelung, wurden Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die planbedingten Auswirkungen werden unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zusammengefasst als nicht erheblich nachteilig bewertet.

### **c) Gewässerschutz**

Baubedingte Auswirkungen auf das Grund- bzw. Oberflächenwasser können nur bei fahrlässigem Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen eintreten, also nicht bei bestimmungsgemäßem Arbeiten.

Die durch Versiegelung bedingte Verminderung der Grundwasserneubildung ist nur geringfügig und ohne negative Auswirkungen auf das Grundwasser. Mögliche Stoffeinträge (Düngemittel, Herbizide) über das versickerte Niederschlagswasser sind von geringem Umfang und vernachlässigbar.

Falls erforderlich, werden die relevanten Flächen sicher gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser geschützt.

Der im zentralen Plangebiet vorhandene Boden ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet. Das Niederschlagswasser wird über eine großflächige, naturnah gestaltete Versickerungsmulde auf der nördlich angrenzenden Fläche versickert.

Sanitärabwässer werden mittels Pumpstation in das nächstgelegene Kanalnetz mit ausreichendem Fassungsvermögen abgegeben.

Schädliche Einwirkungen auf das Schutzgut Wasser über die Pfade Luft – Wasser bzw. Luft – Boden – Wasser sind aus den vorstehend beim Schutzgut Boden genannten Gründen nicht zu besorgen.

Insgesamt sind somit erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Grund- bzw. Oberflächenwasser sind durch den Plan nicht zu besorgen.

#### **d) Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Bei diesem Schutzgut bündeln sich die Wirkungen der zuvor bereits dargestellten planbedingten Faktoren.

Ausgehend davon können somit erhebliche Auswirkungen durch Schadstoff-, Schall-, Geruchs- und weitere -Immissionen auf die Menschen und ihre Gesundheit ausgeschlossen werden.

Durch die Lage am Randbereich der Flutgrabenniederung gewinnt der Planbereich an Attraktivität, ohne dass von der Umsetzung der Planung nachteilige Auswirkungen resultieren.

Darüber hinaus, gehen von der Planung keine Auswirkungen auf andere Nutzungsansprüche in der Nachbarschaft (Gewerbegebiete u. ä.) aus.

#### **e) Schutz von Natur und Landschaft und Artenschutz**

##### Natur und Landschaft

Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft könnten die Inanspruchnahme natürlicher Lebensräume sowie die Veränderung des Landschaftsbildes sein.

Durch die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und Begrünungen wird eine Strukturvielfalt gefördert, von der die heimischen Arten und Lebensgemeinschaften profitieren werden. Die im Gewerbegebiet vorhandenen älteren Baumbestände werden zum Großteil erhalten. Die geplante Nutzung im südlichen Teil des Plangebietes bedingt keine relevante Veränderung der bisherigen Lebensraumbedingungen für die vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften.

Die geplanten Baukörper werden das Ortsbild lokal nachhaltig verändern, ohne dass der Charakter der Kulturlandschaft verändert wird. Die Außenwirkung wird jedoch durch die umgebenen, vorhandenen und geplanten Eingrünungen auf ein Minimum reduziert.

Durch die vorgesehene Umwandlung der monotonen Nadelbaumreihe in eine artenreiche Laubbaumhecke wird das Landschaftsbild lokal durchaus neugestaltet. Durch die geplanten Begrünungen, insbesondere auch der Versickerungsmulde werden mögliche Veränderungen des Landschaftsbildes ausgleichen. Die verbleibenden, unvermeidbaren lokalen Veränderungen des Schutzgutes werden durch die gewählte externe Ersatzmaßnahme multifunktional kompensiert.

Hinsichtlich dieser Wirkfaktoren verbleiben somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Ebenso können planbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

##### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten und dies flächendeckend, überall dort, wo die betreffenden Arten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte vorkommen.

Dabei werden drei verschiedene Schutzkategorien unterschieden. Diese sind besonders geschützte Arten (nationale Kategorie), streng geschützte Arten (national) einschließlich der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch) und europäische Vogelarten (europäisch).

Die dazu durchgeführten Untersuchungen folgten den allgemein anerkannten Untersuchungs- und Methodenstandards.

Abgeleitet wurden spezifische Maßnahmen z. B. für das Entfernen von Bäumen und für die Bau-  
feldfreimachung.

Im Ergebnis zeigen die für eine Vielzahl von Arten durchgeführten Untersuchungen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ein durch das Vorhaben bedingter Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden kann. Auch mittelbare Beeinträchtigungen, die eine Störung hervorrufen könnten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art oder europäischer Vogelarten verschlechtern würde, wurden nicht identifiziert.

### **6.8.3 Eingriffsregelung**

Die geplante Inanspruchnahme von Flächen und die Errichtung von Baukörpern bedingen einen Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Vermeidung und Minderung wurde eine Reihe wirksamer Maßnahmen abgeleitet. (siehe 6.5 a)

Für nicht vermeidbare Eingriffe wurden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die eine multifunktionale Kompensation der Eingriffsfolgen bei sowohl abiotischen und biotischen Wert- und Funktionselementen als auch für das Landschaftsbild geschaffen. (siehe 6.5 b)

Die Bilanzierung des Eingriffs und der zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen zeigt, dass der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

### **6.8.4 Zusammenfassende Bewertung**

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt die Umweltprüfung zu dem Fazit, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der in der Planung bereits vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen umweltverträglich umgesetzt werden kann.

## **7. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **7.1 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

Durch die Planung eines Wohngebietes werden die Belange von Kindern und Jugendlichen insofern berührt, als die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens in der geplanten Größe gemäß Landesbauordnung einen Bedarf an Kinderspielplätzen auslöst. In dem benachbarten Wohngebiet „Hagenskoppel“ besteht bereits ein entsprechender Kinderspielplatz.

### **7.2 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 "5.6 Geräuschimmissionen und -emissionen" sowie im Kapitel "6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit" dieser Begründung verwiesen.

### **7.3 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzung werden abgesichert, da der Flächennutzungsplan bislang für den gesamten Geltungsbereich Flächen für die Landwirtschaft dar-

stellte. Zudem wird erstmalig die Entwicklung eines Wohngebietes vorbereitet und die landwirtschaftliche Nutzung an dieser Stelle entfällt.

#### **7.4 Verkehrliche Auswirkungen**

Verkehrliche Auswirkungen ergeben sich auf Ebene des Flächennutzungsplanes nicht.

#### **8. Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten. Das Grundstück wurde 2008 an den Investor mit einer Nachzahlungsklausel veräußert, die besagt, dass bei höherwertiger Nutzung für das Nettobauland eine Nachzahlung an die HL fällig wird.

Die Kosten für die Planung, die Umsetzung der Planung und damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger.

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

##### **9.1 Verfahrensübersicht**

###### Aufstellungsbeschluss

Der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck hat am 15.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 23.26.00 – Schönböckener Straße 102 – 104 /Hagenskoppel – beschlossen Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan 23.26.00 – Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel – entspricht nicht den Flächendarstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden muss.

###### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen eines öffentlichen Aushangs im Fachbereich Planen und Bauen, Foyer, Mühlendamm 12, Lübeck, der vom 18.05.2016 bis zum 01.06.2016 stattfand, über die Planung informiert. Planungsrelevante Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

###### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil sich nach Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange keine Erforderlichkeit für die Festsetzungen von Spiel- und Gemeinschaftsflächen ergeben hat.

###### Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.08.2016 bis einschließlich 16.09.2016.

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

- Die nördliche Abgrenzung des Flächennutzungsplanes wurde überprüft und angepasst.

- Die Forderung nach einem abgestimmten Entwässerungskonzept wurde nachgekommen und es wurden entsprechende Festsetzungen für eine Versickerungsfläche nördlich des Wohngebietes auf Bebauungsplanebene getroffen.
- Die geforderten Ergänzungen zum Thema Immissionsschutz wurden in der Begründung vorgenommen.
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden in Anordnung und Lage korrigiert.

## 9.2 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom Mai 2017 (BGBl. I S. 1507)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- -Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)

## 9.3 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung liegen folgende Fachgutachten bereits vor:

- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 18.02.2014
- Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 26.01.2016
- Ergänzung zur Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 15.11.2016
- Artenschutzfachbeitrag, UGB Genehmigungsmanagement GmbH, Rostock, 11.08.2017,
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, UGB Genehmigungsmanagement GmbH, Rostock, 11.08.2017
- Biotoptypenkartierung UGB Genehmigungsmanagement GmbH, Hamburg, 27.07.2017

Weitere Gutachten können ggf. nach Auswertung der Behördenbeteiligung erforderlich werden.

Anlage: Bebauungskonzept

Lübeck, den 04.09.2017

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 Ly

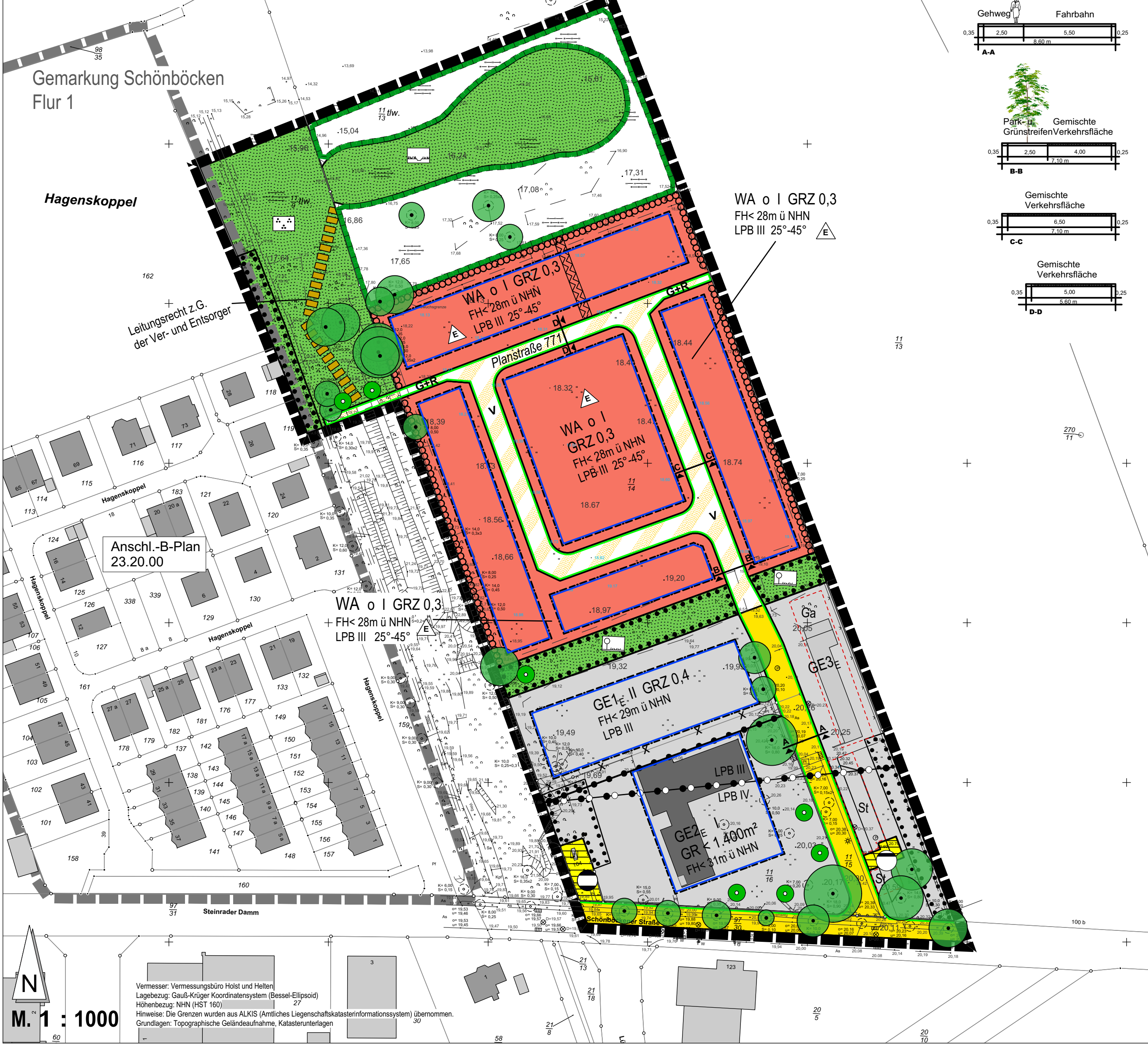
in Zusammenarbeit mit dem

Planungsbüro Ostholstein,

Tremskamp 24

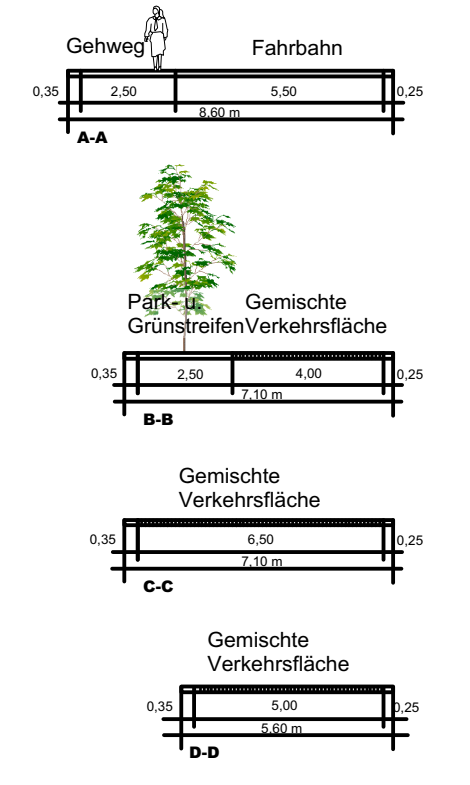
23611 Bad Schwartau

# 23.26.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



## STRASSENQUERSCHNITTE M 1:200

(Aufteilung Darstellung ohne Normcharakter)



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1507), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (PlanZV) vom 16. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, I, S. 58), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1507).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - GE<sub>E</sub>** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- GRZ < 1,400m<sup>2</sup>** Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
  - GR < 0,3** Grundrißfläche
  - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
  - FH ≤ 28m ü NNH** Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Normal Höhen Null als Höchstmaß

- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)**
  - offene Bauweise**
  - nur Einzelhäuser zulässig**

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsberuhigt
  - Geh- und Radweg

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
- Versorgungsflächen
  - Gasversorgung
  - Abwasser

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Private Grünfläche - Gehölzstreifen -
  - Private Grünfläche - Versickerungsmulde -
  - Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrünung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Umgrünung von Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Baum erhalten
- Anpflanzen von Bäumen
- Anpflanzen von Hecken
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- LPB IV**
- Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Lärmpegelbereichen (LPB)
- Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Notwasserweg - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze
- Ga Garagen

- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- 25°-45° Dachneigung

- Plangrundlage**
- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
  - Flurgrenzen
  - Flurstücknummern
  - vorhandene Bebauung
  - 19,50 Höhenpunkte
  - vorhandener Baum

## TEIL B - TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
- 1.3 Die Teilflächen 1 - 3 (GE<sub>1</sub>, - GE<sub>3</sub>) des eingeschränkten Gewerbegebietes GE<sub>E</sub> werden zum Schutz benachbarter Gebiete hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub>, die auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" ermittelt wurden, nicht überschreiten:

Teilfläche	L <sub>EK,Tag</sub> dB(A)/m <sup>2</sup>	L <sub>EK,Nacht</sub> dB(A)/m <sup>2</sup>
GE <sub>1</sub>	59	38
GE <sub>2</sub>	60	43
GE <sub>3</sub>	60	43

- Die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> beziehen sich auf die in der Planzeichnung in grauer Farbe dargestellten Brutto-Flächen, des eingeschränkten Gewerbegebietes. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die sich für die Betriebsgrundstücke ergebenden Immissions- kontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.
- 1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

- 2 Garagen, Carports, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- 2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 3 Beschränkungen der Zahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
- 3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

- 4 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart hinsichtlich der Schallschutzmaßnahmen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016, siehe Hinweis C) genügen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La o(B)A	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R <sub>w, res</sub> in dB		
		Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen	Bürosräume	
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

Für vollständig von der A1 und der Schönböckener Straße abgewandte Gebäudeseiten gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R<sub>w, res</sub> bezieht sich auf die Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes (Wand, Fenster, Dach, Lüftung). Der Nachweis der Anforderungen ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes und dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Juli 2016, siehe Hinweis C) zu führen.

Geringere Schalldämm-Maße können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmniveaus (z.B. durch Gebäudeabschirmungen innerhalb des Plangebietes) geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

- 4.2 In den Lärmpegelbereichen III und IV ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der A1 und der Schönböckener Straße abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

- 5 Pflanz- und Erhaltungsbindingen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
- 5.1 Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbinding sind flächig mit standortheimischen Laubbaum- und Straucharten so zu bepflanzen, dass ein zusammenhängender Gehölzbestand entsteht. Vorhandener Gehölzbestand auf den Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbinding ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubbaum- und Straucharten zu ersetzen. (Hinweise und Pflanzliste siehe Begründung)
- 5.2 Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind acht standortheimische Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. (Hinweise und Pflanzliste siehe Begründung)
- 5.3 Die Mindestbreite der anzupflanzenden Hecken beträgt entlang der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes 2,50 m und entlang der westlichen und östlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes 2,00 m. Die nördliche Heckenpflanzung ist zur äußeren Grundstücksgrenze mit einem Zaun abzugrenzen.

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

- 6. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten**
- 6.1 Die Außenwände der Hauptkörper in den Allgemeinen Wohngebieten sind aus dunklen (rot bis braunen oder anthrazitfarbenen) Klinkern herzustellen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken und insgesamt nicht mehr als 20% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.
- 6.2 Dächer  
Die Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

- 7. Einfriedigungen**
- 7.1 An der Grundstücksgrenzung zur Straße sind Einfriedigungen nur als Hecken oder Gartenmauern von max. 1,20m Höhe zulässig. Hecken dürfen durch Draht- oder Metallzäune, die innen zu setzen sind, verstärkt werden.

- 8. Werbeanlagen**
- 8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stelle ihrer Leistung zulässig und dürfen die Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bewegliche und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

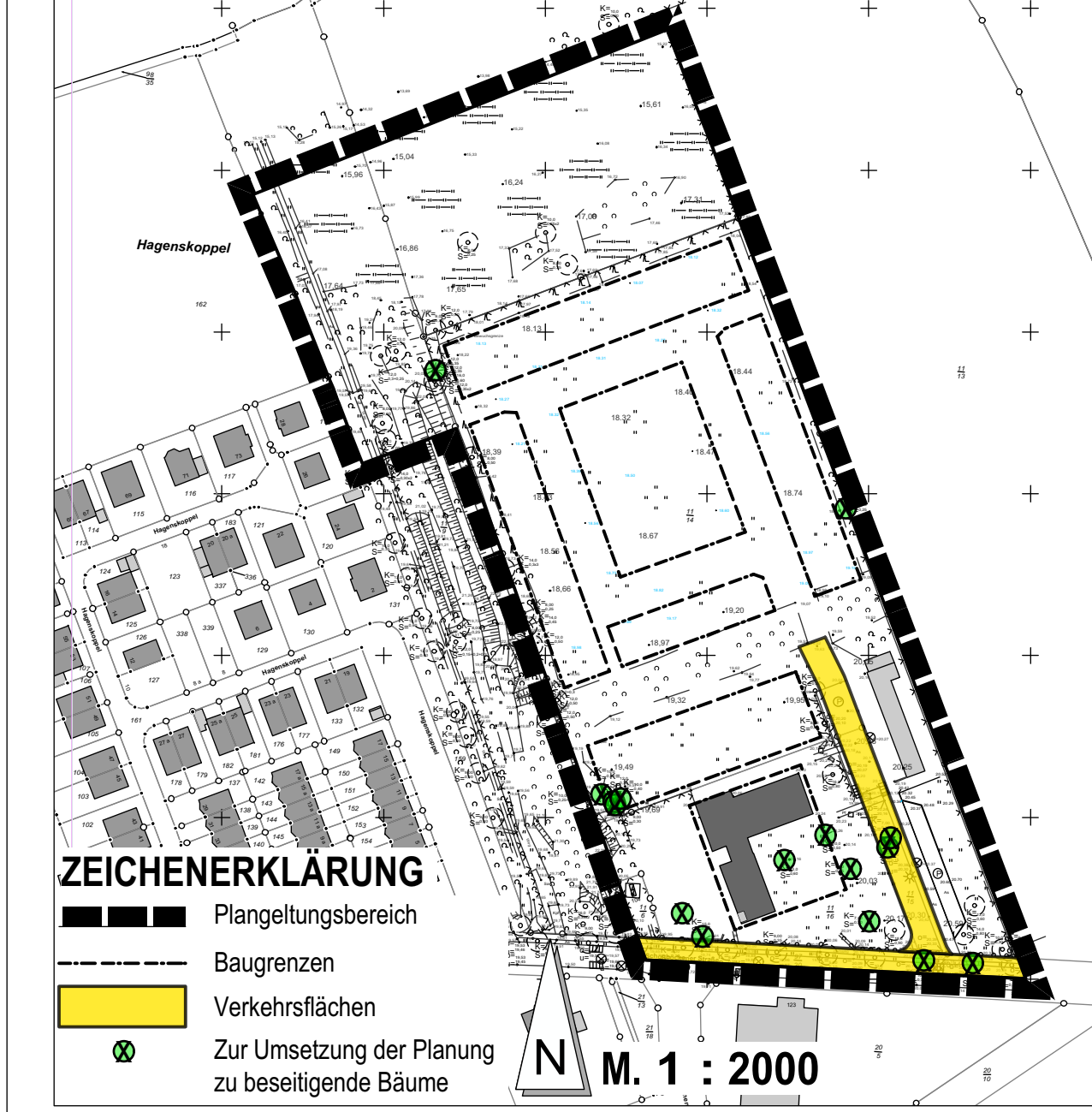
## III. HINWEISE

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- C Die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Juli 2016) sowie die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dez. 2006), auf die in den textlichen Festsetzungen 1.3 und 4.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan 23.06.00 - Schönböckener Straße 102 -104 / Hagenskoppel - 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.
- D Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.
- E Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm - wie z. B. Natriumdampflampen (Nieder- oder Hochdruck), warmweiße LED-Lampen oder alternativ UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen empfohlen. Die Leuchtungskörper sollten maximal eine Oberflächentemperatur von 60°C erreichen. Auch im Sinne eines effizienten Energieeinsatzes wird so die Abstrahlung horizontal und nach oben weitgehend vermieden. Nach jüngeren Untersuchungen sind auch LED-Leuchtmittel als geeignet einzustufen.

## VERFAHRENSVERMERKE

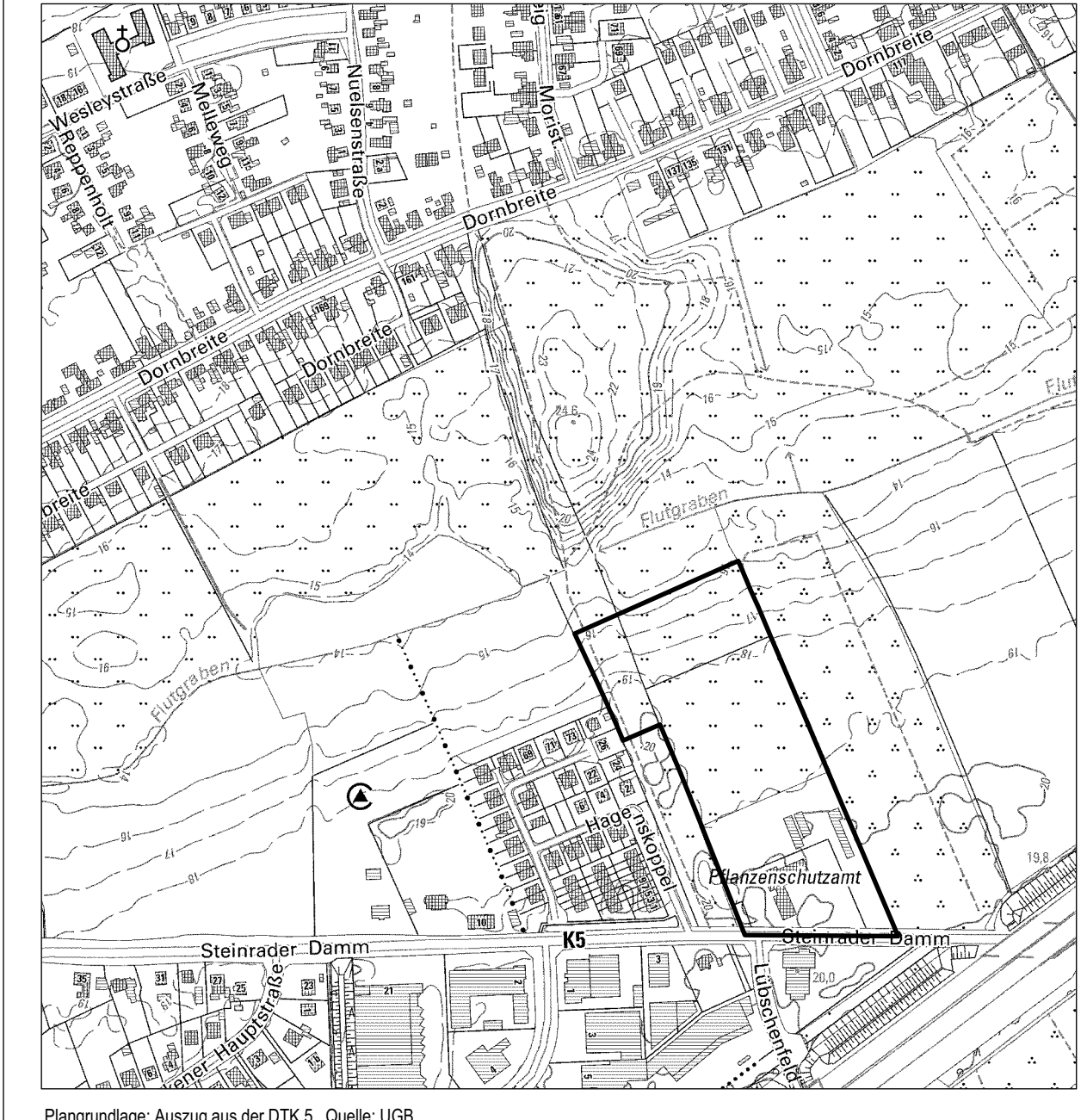
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses der Hansestadt Lübeck vom 15.02.2016. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch AdBlick in der Lübecker Stadtzeitung am 10.05.2016 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) S. 1 BauGB ist am 18.05.2016 bis einschließlich 01.06.2016 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) BauGB am 22.08.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 09.09.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.09.2016 bis zum 09.10.2016 nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.09.2016 in der Lübecker Stadtzeitung öffentlich bekannt gemacht worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am 09.10.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katasteramtliche Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Bürgerschaft hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.10.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Bürgerschaft hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 09.10.2016 als Sitzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluß gebilligt.
- Ausfertigung  
Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird formell ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Bürgerschaft und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.10.2016 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung erschiedlich der sich ergebenden Rechtsbehelfe (§ 215 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mit am 09.10.2016 in Kraft getreten.

## Nebenzeichnung: Zu beseitigende Bäume



## Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 9 (4) BauGB sowie nach § 84 der Landesordnung wird nach Beschlussfassung der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck vom 09.10.2016 die Sitzung über den Bebauungsplan 23.26.00 - Schönböckener Straße 102 / 104 / Hagenskoppel - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

# SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK Anlage 5 BEBAUUNGSPLAN 23.26.00 - SCHÖNBÖCKENER STRASSE 102 - 104 / HAGENSKOPPEL -

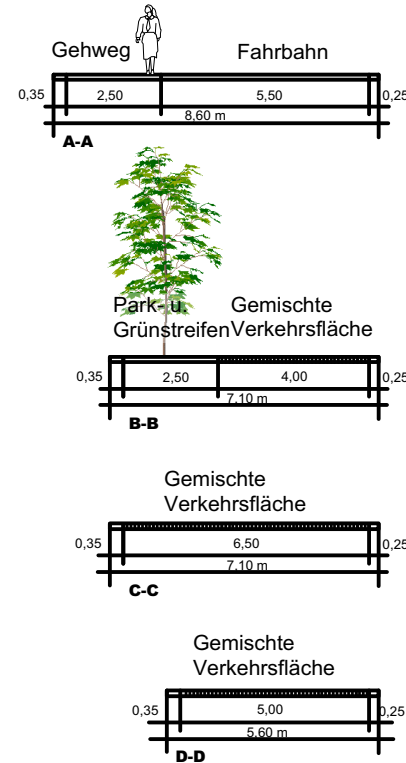


Stand des Verfahrens: **Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung**  
 Stand: 04.09.2017

# Teil A - Planzeichnung

(Auszug aus dem Planoriginal)

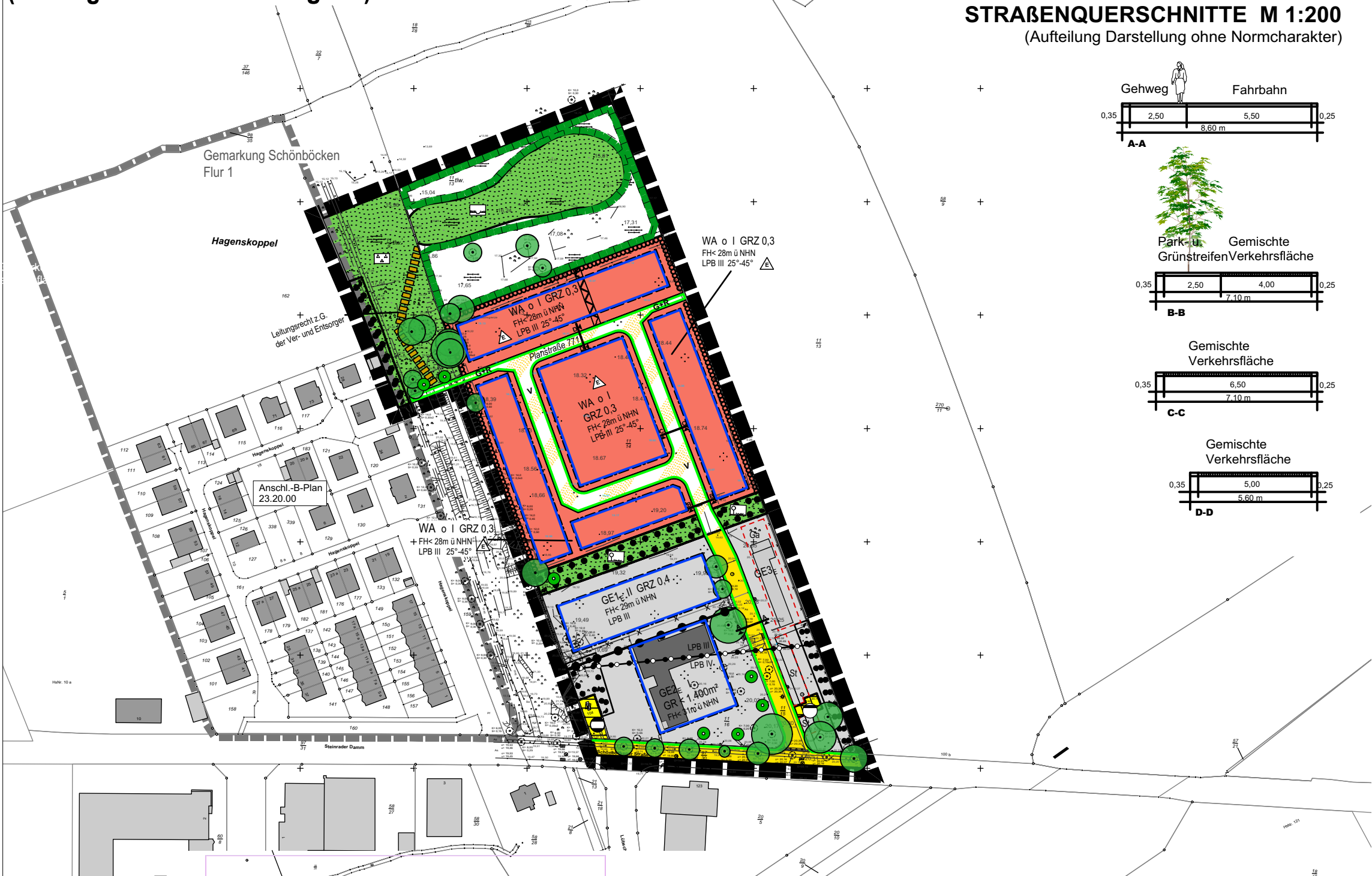
## STRASSENQUERSCHNITTE M 1:200 (Aufteilung Darstellung ohne Normcharakter)



## ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1507), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 58), geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1507).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
  - GE<sub>E</sub>** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,3** Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)
  - GR < 1.400m<sup>2</sup>** Grundfläche
  - I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
  - FH ≤ 28m üNN** Firsthöhe baulicher Anlagen in Metern über Normal Höhen Null als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 bis 23 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
  - o** offene Bauweise
  - △** nur Einzelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenbegrenzungslinie
  - V** Verkehrsberuhigt
  - G+R** Geh- und Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
- Versorgungsflächen
  - Gasversorgung
  - Abwasser
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünfläche - Gehölzstreifen -
  - Private Grünfläche - Versickerungsmulde -
  - Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Umgrenzung von Flächen mit der Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
  - Baum erhalten
  - Anpflanzen von Bäumen
  - Anpflanzen von Hecken
- Sonstige Planzeichen**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
  - Grenze des Räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - LPB IV** Lärmpegelbereich
  - Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlichen Lärmpegelbereichen (LPB)
  - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Notwasserweg - (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - St** Stellplätze
  - Ga** Garagen
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)
- 25°-45°** Dachneigung
- Plangrundlage**
- Flurstücksgrenzen (vorhanden)
  - Flurgrenzen
  - 112** Flurstücksnr.
  - vorhandene Bebauung
  - 19.50** Höhenpunkte
  - vorhandener Baum



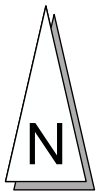
### SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 23.26.00 - SCHÖNBÖCKENER STRASSE 102 - 104 / HAGENSKOPPEL -

Stand des Verfahrens : Entwurf zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung

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



04.09.2017



M. 1:2.000

**BEBAUUNGSPLAN 23.26.00****Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel****TEIL B - Text****Entwurf zur öffentlichen Auslegung § 3(2) und****Behördenbeteiligung § 4(2) BauGB / Stand: 04.09.2017****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unter § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

1.3 Die Teilflächen 1 - 3 (GE1<sub>e</sub> - GE3<sub>e</sub>) des eingeschränkten Gewerbegebietes GE<sub>e</sub> werden zum Schutz benachbarter Gebiete hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Zulässig sind nur solche Betriebe und Anlagen, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L<sub>EK</sub>, die auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" ermittelt wurden, nicht überschreiten:

Teilfläche	L <sub>EK,Tag</sub> dB(A)/m <sup>2</sup>	L <sub>EK,Nacht</sub> dB(A)/m <sup>2</sup>
<b>GE1</b>	<b>59</b>	<b>38</b>
<b>GE2</b>	<b>60</b>	<b>43</b>
<b>GE3</b>	<b>60</b>	<b>43</b>

Die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> beziehen sich auf die in der Planzeichnung in grauer Farbe dargestellten Brutto-Flächen des eingeschränkten Gewerbegebietes. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die sich für die Betriebsgrundstücke ergebenden Immissionskontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

1.4 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.5 Im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>e</sub>) sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

**2. Garagen, Carports, Nebengebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und Nebengebäude nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)

**3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

3.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

**4. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet müssen die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart hinsichtlich der Schalldämmung mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, Ausgabe Juli 2016, siehe Hinweis C) genügen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile $R'_{w,res}$ in dB		
		Schlaf- und Kinderzimmer in Wohnungen	Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	40	35	30
IV	66 - 70	45	40	35

Für vollständig von der A1 und der Schönböckener Straße abgewandte Gebäudeseiten gelten um 5 dB geringere Anforderungen.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  bezieht sich auf die Gesamtheit aller Außenbauteile eines Raumes (Wand, Fenster, Dach, Lüftung). Der Nachweis der Anforderungen ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes und dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile gemäß DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen, Ausgabe Juli 2016, siehe Hinweis C) zu führen.

Geringere Schalldämm-Maße können im Einzelfall zugelassen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt berechneten Lärmimmissionen (z.B. durch Gebäudeabschirmungen innerhalb des Plangebietes) geringere Anforderungen an den Schallschutz ergeben.

4.2 In den Lärmpegelbereichen III und IV ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der A1 und der Schönböckener Straße abgewandten Gebäudeseiten zu-

lässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der erforderlichen Schalldämmung zu berücksichtigen.

## **5. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

- 5.1 Die Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung sind flächig mit standortheimischen Laubbaum- und Straucharten so zu bepflanzen, dass ein zusammenhängender Gehölzbestand entsteht. Vorhandener Gehölzbewuchs auf den Flächen mit Pflanz- und Erhaltungsbindung ist zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Abgängige Gehölze sind durch standortheimische Laubbaum- und Straucharten zu ersetzen. (Hinweise und Pflanzliste siehe Begründung)
- 5.2 Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung sind acht standortheimische Laubbäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen. (Hinweise und Pflanzliste siehe Begründung)
- 5.3 Die Mindestbreite der anzupflanzenden Hecken beträgt entlang der nördlichen Grenze des allgemeinen Wohngebiets beträgt 2,50 m und entlang der westlichen und östlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes 2,00 m. Die nördliche Heckenpflanzung ist zur äußeren Grundstücksgrenze mit einem Zaun abzugrenzen.

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

### **6. Gebäudegestaltung und Dachaufbauten**

#### **6.1 Fassade**

Die Außenwände der Hauptbaukörper in den Allgemeinen Wohngebieten sind aus dunklen (rot bis rotbraunen oder anthrazitfarbigen) Klinkern herzustellen. Davon abweichend sind andere Materialien und Farben zulässig, sofern sie sich auf die untergeordneten Bauteile beschränken oder insgesamt nicht mehr als 20% der Fassade der jeweiligen Gebäudeseite in Anspruch nehmen.

#### **6.2 Dächer**

Die Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

### **7. Einfriedigungen**

- 7.1 An der Grundstücksbegrenzung zur Straße sind Einfriedigungen nur als Hecken oder Gartenmauern von max. 1,20m Höhe zulässig. Hecken dürfen durch Draht- oder Metallzäune, die innen zu setzen sind, verstärkt werden.

### **8. Werbeanlagen**

- 8.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig und dürfen die Größe von 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bewegliche und blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.

### III. HINWEISE

- A Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen; das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.
- B Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn von Bauarbeiten sind daher u.U. Bodenuntersuchungen durchzuführen; die zuständige Untere Bodenschutzbehörde ist frühzeitig zu informieren. Bodeneingriffe sind gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren, um eine abfallrechtlich ordnungsgemäße Entsorgung von verunreinigtem Aushub zu gewährleisten.
- C Die DIN 4109-1 und die DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe jeweils Juli 2016) sowie die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe Dez. 2006), auf die in den textlichen Festsetzungen 1.3 und 4.1 Bezug genommen wird, liegt zusammen mit dem Bebauungsplan 23.06.00 – Schönböckener Straße 102 -104 / Hagenskoppel – 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.
- D Im Plangebiet sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Vor Bodeneingriffen ist die rechtzeitige Information der Oberen Denkmalschutzbehörde, Abteilung Archäologie, über den aktuellen Baubeginn zwingend erforderlich. Funde sind gem. § 15 DSchG S-H umgehend zu melden.
- E Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm - wie z. B. Natriumdampflampen (Nieder- oder Hochdruck), warmweiße LED-Lampen oder alternativ UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen empfohlen. Die Beleuchtungskörper sollten maximal eine Oberflächentemperatur von 60°C erreichen. Auch im Sinne eines effizienten Energieeinsatzes wird so die Abstrahlung horizontal und nach oben weitgehend vermieden. Nach jüngeren Untersuchungen sind auch LED-Leuchtmittel als geeignet einzustufen.

## BEGRÜNDUNG

zum

### Bebauungsplan 23.26.00 - Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel -

Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie  
zur Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Fassung vom 04.09.2017

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



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

**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	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
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	7
3.3	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck (ISEK 2010)	7
3.4	Konzept zur zukunftsorientierten Stadtentwicklung Lübeck 2030	8
3.5	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008	8
4.	Ziele und Zwecke der Planung	8
5.	Inhalt der Planung	8
5.1	Flächenbilanz	8
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	9
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	10
5.2.3	Garagen, Carports, Nebengebäude	10
5.2.4	Beschränkung der Zahl von Wohnungen	10
5.3	Erschließung	10
5.3.1	Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen	10
5.3.2	Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV)	11
5.3.3	Stellplätze, Fahrradstellplätze	11
5.3.4	Ver- und Entsorgung	11
5.4	Grün, Natur und Landschaft	12
5.4.1	Grünflächen	12
5.4.2	Pflanz- und Erhaltungsbindung	13
5.4.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
5.5	Baugestalterische Festsetzungen	13
5.6	Maßnahmen zum Lärmschutz	13
5.7	Hinweise	15
6.	Umweltbericht	15
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	16

6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	17
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	18
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	18
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	20
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	24
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	25
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	27
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit	29
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	32
6.3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	33
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	33
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	33
6.5	Zusammenfassung der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	33
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	35
6.7	Zusätzliche Angaben	35
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	35
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	35
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	35
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	36
6.8.1	Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes	36
6.8.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens	37
6.8.3	Eingriffsregelung	40
6.8.4	Zusammenfassende Bewertung	40
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	41
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	41
7.2	Wohnfolgebedarfe	41
7.3	(Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen	41
7.4	Auswirkungen auf die Umwelt	41
7.5	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	41
7.6	Verkehrliche Auswirkungen	41
8.	Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	42
9.	Finanzielle Auswirkungen	42
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	43
10.1	Verfahrensübersicht	43
10.2	Rechtsgrundlagen	44
10.3	Fachgutachten	44

## **1. Einleitung**

### **1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Lorenz Nord, Ortsteil Schönböcken nordwestlich der A 1, die das Lübecker Stadtgebiet durchschneidet. Es umfasst die Grundstücke Schönböckener Straße 102 und 104 einschließlich der nördlich ausschließenden ehemals landwirtschaftlich genutzten Fläche sowie einen Teil der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Flurstücke 11/14, 11/5, 11/6 und 97/30 tlw. der Flur 1, Gemarkung Schönböcken).

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Flutgrabenniederung, im Osten durch die Kleingartenanlage Theophil, im Süden durch die Schönböckener Straße die im weiteren Verlauf in den Steinrader Damm übergeht und im Westen durch das Wohngebiet Hagenskoppel bzw. den Verbindungsweg zwischen der Dornbreite und dem Steinrader Damm (Schönböckener Straße) begrenzt. Das Wohngebiet Hagenskoppel ist mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut. Südlich der Schönböckener Straße befindet sich das Gewerbegebiet Rapsacker.

Der räumliche Geltungsbereich der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht größtenteils dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel.

Das Plangebiet selbst umfasst den Baukörper des ehemaligen Pflanzenschutzamtes sowie einen östlich befindlichen Garagenkomplex. Nördlich schließt sich an das Grundstück eine bisher landwirtschaftlich genutzte unbebaute Fläche an.

### **1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Für das Plangebiet gab es angesichts der vorhandenen Wohnbebauung „Hagenskoppel“ seit längerem Interesse an der Entwicklung zu einem Wohngebiet. Aufgrund der Randlage im Stadtgebiet und der Nähe zur Autobahn A1 wurde ein Verfahren zur Schaffung von entsprechendem Planungsrecht bisher nicht angestrebt. Am 16.03.2015 wurde jedoch vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck beschlossen, das vorliegende Plangebiet in Kategorie 1 des Konzeptes „Lübeck 2030“ einzustufen. Somit wird das Entwicklungsziel für das Plangebiet als Wohnbaufläche umgesetzt.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung von Wohnbauflächen an dieser Stelle ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes einschließlich der 123. Änderung des Flächennutzungsplanes. Mit der Planung soll dem Bedarf an Wohngrundstücken für Einzelhäuser innerhalb der Hansestadt Lübeck entsprochen werden.

### **1.3 Planungsrechtliches Verfahren**

Der Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel wird als qualifizierter Bebauungsplan im „Normalverfahren“ mit Durchführung der in den §§ 3 und 4 BauGB vorgesehenen Verfahrensschritte der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung, aufgestellt.

Der geltende Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck wird gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes geändert.

## **2. Ausgangssituation**

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

#### Bebauungs- und Nutzungsstruktur (Bestand)

Derzeit befindet sich im südlichen Bereich des Plangebietes an der Schönböckener Straße das eingeschossige Gebäude des ehemaligen Pflanzenschutzamtes, welches durch ansässige Gewerbebetriebe genutzt wird. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich parallel zur östlichen Grundstücksgrenze ein eingeschossiger Gebäuderiegel mit Garagen.

Auf dem Grundstück Schönböckener Straße 104, in der südwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Gasdruckregelschrank der Netz Lübeck GmbH.

#### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit durch eine Stichstraße erschlossen, die von der Schönböckener Straße abgeht.

Östlich und westlich des Plangebietes verlaufen fußläufige Anbindungen an das Wohngebiet Dornbreite bzw. in Richtung Flutgraben.

#### ÖPNV-Anbindung

Durch die Bushaltestellen am Steinrader Damm (Höhe Einmündung Rapsacker) ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

### **2.2 Natur und Umwelt**

#### Topographie

Das Plangebiet ist bei Geländehöhen zwischen 18,0 bis 20,0 m ü. NHN weitestgehend eben. Aufgrund der Höhenlage liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder in überschwemmungsgefährdeten Gebieten der Trave, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht zu berücksichtigen sind.

#### Bodenversiegelung

Das Plangebiet ist im südlichen Bereich teilweise (mit Ausnahme der Bebauung und der zugehörigen Wege, der Erschließung, der Parkplatzfläche und des Garagenkomplexes) wie auch im gesamten nördlichen landwirtschaftlich genutzten Bereich unversiegelt.

#### Landschaftsbild und Erholung

Nördlich des Geltungsbereiches befinden sich naturschutzfachlich als hochwertig einzustufende Grünlandflächen der Flutgrabenniederung. Es handelt sich dabei um den Grünzug Herrengarten, welcher ehemals als Park- und Gartenlandschaft zum Herrenhaus Krempelsdorf angelegt wurde. Neben Herrenhaus und Parkanlage gehören hierzu noch Kleingärten, landwirtschaftliche Nutzflächen und zahlreiche Seen und Teiche. Der Grünzug ist durch ein gutes Wegenetz ausreichend erschlossen und bietet vielfältige Naherholungsmöglichkeiten. Zudem wird der Herrengarten gemäß Lärmaktionsplan als „ruhige Achse“ ausgewiesen, und ist nach § 47d Abs. 2 BImSchG vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Das Plangebiet selbst wird auf Grund seiner fehlenden Vielfalt und parkartigen Gestaltung als Gebiet mit einer mittleren Wertigkeit eingestuft

### Vegetationsbestand

Die Flächen rund um das ehemalige Pflanzenschutzamt stellen sich als regelmäßig gemähte Rasenflächen mit Einzelbaumbestand dar.

Nördlich schließt sich eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Der nördliche und der südliche Teil des Plangebietes werden durch einen ca. 10 m breiten Gehölzstreifen getrennt.

Entlang der westlichen Grenze verläuft eine unterbrochene Baumreihe, die im nördlichen Teil von Nadelbäumen dominiert wird. Im Norden wird das Plangebiet durch eine Nadelbaumreihe von den dahinterliegenden Grünlandflächen abgegrenzt.

### Boden/Altlasten

Im Rahmen des B-Planverfahrens 32.20.00 – Steinrader Damm/ Hagenskoppel wurde das Grundstück Schönböckener Straße 102-104 altlastenbezogen untersucht (Gutachten zu orientierenden Bodenuntersuchungen vom 10.04.2002). Ausweislich der damals gewonnenen Untersuchungsergebnisse konnten Gefährdungen für die Schutzgüter Menschen, einschließlich menschlicher Gesundheit (Boden-Direktkontakt) und Grundwasser ausgeschlossen werden. Gutachtlich wurde zur Gewährleistung des abfallrechtlich ordnungsgemäßen Umgangs mit anfallenden Böden bzw. Baumaterialien allerdings empfohlen, geplante Erdarbeiten sowie Abbrucharbeiten gutachterlich begleiten zu lassen, um eine ordnungsgemäße Beprobung, Deklaration und Entsorgung sicherzustellen.

Durch die oben genannten Untersuchungen konnte der potenzielle Altlastenverdacht für das Grundstück des ehemaligen Pflanzenschutzamtes (Schönböckener Straße 102-104) seinerzeit ausgeräumt werden.

### Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gefährdungen durch mögliche Kampfmittelvorkommen sind in der Regel in künftigen Baugebieten nicht auszuschließen, für das Gebiet des Plangebietes wurde daher eine entsprechende Begutachtung durch den Kampfmittelräumdienst beauftragt und durchgeführt. In einem entsprechenden Schreiben des Landeskriminalamtes (Abt. 3, SG323 - Kampfmittelräumdienst) vom 16.06.2015, wurden die Ergebnisse der Überprüfung auf Kriegsaltlasten auf dem Grundstück zusammengefasst. Nach der erfolgten Luftbildauswertung wird demnach bestätigt, dass Munitionsfunde in dem Bereich nicht bekannt sind und es sich um keine Kampfmittelverdachtsfläche handelt. Es wird weiter darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde nie auszuschließen sind.

### Natur- und Artenschutz

Die Belange des Natur- und Artenschutzes werden im Umweltbericht dargestellt und bewertet.

Im Bereich der südlichen Fläche befinden sich mehrere ältere Bäume, die entsprechend der Baumschutzsatzung Lübecks geschützt sind. Dazu zählen sowohl Einzelbäume, als auch eine Baumreihe entlang der südöstlichen Grenze und eine Baumgruppe im südwestlichen Bereich. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotop. Im Umfeld der Planung unterliegen die angelegten Knicks im Bereich des Wohngebietes „Hagenskoppel“ dem Biotopschutz.

Die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten wurden 2015 erfasst. Insgesamt wurden 19 Arten festgestellt, von denen eine auf der Vorwarnliste Deutschlands geführt wird. Alle weiteren Arten sind ungefährdet. Die Freiflächen sind für Offenlandbrüter von untergeordneter Bedeutung, da diese kleinräumig und von Gehölzstrukturen umgeben sind. Die Gehölzstrukturen selbst bieten allgemein verbreiteten, ungefährdeten Arten einen Lebensraum

## **2.3 Eigentumsverhältnisse**

Die Baugrundstücke im Plangebiet befinden sich überwiegend in Privateigentum. Die Straßenverkehrsfläche der Schönböckener Straße (Flurstück 97/30) sowie die Grünflächen im nordwestlichen Bereich (Flurstück 11/33 und 11/9) sind städtisches Eigentum.

## **2.4 Bisheriges Planungsrecht**

Das Plangebiet ist bisher als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB als Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben einzustufen.

# **3. Übergeordnete Planungen**

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

Das Plangebiet liegt teilweise 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 23.26.00 verfolgte Entwicklung innenstadtnaher Wohnbauflächen durch die Nachnutzung brach gefallener Gärtnerflächen steht somit im Einklang mit den Zielen der Landesplanung.

## **3.2 Darstellungen des Flächennutzungsplanes**

Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB nachzukommen, wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes die 123. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

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

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) betrachtet unter anderem die ehemaligen Dörfer Krempelsdorf, Schönböcken (Roggenhorst) und die Siedlung Dornbreite zusammenfassend in dem Planungsraum St. Lorenz Nord. Alle genannten Dorfschaften liegen nördlich der BAB1 und wurden in den Siedlungsbereich von Lübeck integriert und damit strukturell überformt.

Ein Potenzial dieses Planungsraumes liegt neben der Nähe zur Altstadt und zum Bahnhof in der Vielfältigkeit der Wohnorte, die über Gründerzeitbauten, Zwischen- und Nachkriegssiedlungen, Neubauten / Konversionssiedlungen bis hin zu Einfamilienhäusern und Dorfstrukturen reicht. Die Herausforderungen liegen für den Planungsraum beispielsweise in fehlenden Naherholungsbereichen und unattraktiven öffentlichen Räumen.

Übergreifende Themen für diesen Planungsraum sind die Schaffung von attraktiven Zugängen in die Altstadt und den Bezirk St. Lorenz Nord. Hier spielt vor allem die Gestaltung des öffentlichen Raumes an Ausfallstraßen und der Wohnorte eine tragende Rolle.

### 3.4 Konzept zur zukunftsorientierten 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 wurde unter dem Namen „Erweiterung Hagenskoppel“ mit Beschluss vom 16.03.2015 durch den Bauausschuss in Kategorie 1 eingestuft. Somit wird als Entwicklungsziel für das Plangebiet die Umsetzung als Wohnbaufläche angestrebt.

### 3.5 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck, 2008

Der am 04.03.2008 beschlossene Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck stellt die Flächen des ehemaligen Pflanzenschutzamtes also den südlichen Bereich des Plangebietes als Siedlungsgebiet dar. Der nördliche Bereich des Plangebietes wird als Ackerfläche dargestellt, getrennt durch einen Gehölzsaum zur Baufläche nach Süden. Nördlich dieser Ackerfläche in Richtung Flutgraben werden Fläche mit festgesetzten Ausgleichsflächen ausgewiesen. Auf der gesamten westlichen Grenze des Plangebietes wird eine ruderal bzw. halbruderaler Gras- und Staudenflur dargestellt. Außerhalb des Plangebietes wird die verbleibende Fläche Der Landschaftsplan trifft in seinem Entwicklungsteil keine Aussagen zum Plangebiet.

## 4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel und der zugehörigen 123. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers nördlich der Schönböckener Straße geschaffen werden. Gleichzeitig sollen die bestehenden gewerblichen Nutzungen an diesem Standort gesichert und nach Störungsgrad abgestuft weiterentwickelt werden. Ziel der Hansestadt Lübeck ist es, hier eine maßvolle Erweiterung des Wohnstandortes an der Hagenskoppel, auch unter Berücksichtigung schallschutztechnischer Aspekte zu ermöglichen und dabei eine Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe planerisch herzustellen.

Darüber hinaus ist es Ziel, eine fußläufige Anbindung aus dem Plangebiet heraus an die westlich und östlich verlaufenden Fuß- und Radwege bzw. an die nach Osten eingezäunte Kleingartenanlage zu schaffen. Diese führen zu den Freiflächen rund um den Flutgraben, welcher in seiner Bedeutung als Erholungsfreiraum berücksichtigt werden soll.

### Geplante Nutzungen

Für das geplante nördlich der Bebauung des ehemaligen Pflanzenschutzamtes gelegene Wohnquartier soll ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen werden. Die südlich anschließende Fläche soll als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen werden.

## 5. Inhalt der Planung

### 5.1 Flächenbilanz

Bebauungsplangebiet hat eine Fläche von ca. 3,3 ha (33.460 m <sup>2</sup> )	
davon:	
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca. 10.700 m <sup>2</sup>

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO	ca. 8.560 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsfläche	ca. 3.790 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	ca. 3.200 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	ca. 2.920 m <sup>2</sup>
Versorgungsfläche	ca. 220 m <sup>2</sup>
Maßnahmenfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20	ca. 4.070 m <sup>2</sup>
Summe	ca. 33.460 m <sup>2</sup>

## 5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen für freistehende Einfamilienhäuser zur Deckung des Bedarfes in der Hansestadt Lübeck. Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglichen die Realisierung von etwa 22 Wohnhäusern. Vorgesehen ist eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilienhäusern, die der Lage am Ortsrand gerecht wird und einen Übergang mit moderater baulicher Dichte zwischen bebautem Siedlungsbereich und freier Landschaft schafft. Vorgesehen sind eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss, in denen maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind.

Neben der Wohnungsnutzung soll auf der Fläche nördlich angrenzend an das ehemalige Pflanzenschutzamt die dort befindliche gewerbliche Nutzung moderat erweitert werden. Im Fokus steht dabei, dass die gewerbliche Nutzung insofern eingeschränkt wird, dass keine unzumutbare Lärmbelastung für die Wohnbebauung entstehen kann

### 5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das geplante Wohnquartier wird als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) ausgewiesen. Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet passt sich insofern der Prägung des Umfeldes des Wohnquartiers Hagenskoppel an und gewährleistet, dass sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen.

Die ansonsten in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden sämtlich ausgeschlossen, um den zu erwartenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch den Betrieb dieser Nutzungen vorzubeugen. Mit dem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben sind auch Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig. Der Ausschluss dient gleichermaßen der Sicherung des Dauerwohnens wie auch der Vermeidung von Nutzungskonflikten.

Der südliche Bereich wird entsprechend der bestehenden und geplanten Nutzungen als eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen. Im Gewerbegebiet sind zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Demnach sind im Gewerbegebiet insbesondere Handwerksbetriebe zulässig, ferner auch Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die gewerbliche Nutzung wird durch die Festlegung von Lärmemissionskontingenten differenziert. (Siehe Ausführungen unter 5.6)

Für den Bereich östlichen der Erschließungsstraße ist die Erhaltung des Garagenkomplexes sowie der Stellplätze geplant.

Gemäß dem Zentrenkonzept und damit zum Schutz der Lübecker Altstadt und anderen zentralen Versorgungsbereichen und zur Reduzierung des Erschließungsverkehres werden Einzelhandelsnutzungen im Gewerbegebiet gänzlich ausgeschlossen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung im Wohngebiet wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, einer maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und einer maximal höchstzulässigen Firsthöhe bestimmt. Für das allgemeine Wohngebiet gilt eine maximale Grundflächenzahl von 0,3, maximal ein Vollgeschoss und eine maximale Firsthöhe von 28 m über NHN (Bei einer Geländehöhe von 18 – 20 m ergibt sich eine Firsthöhe von 8 – 10 m über Gelände). Für das Wohngebiet werden weitergehende Regelungen zur Bauweise getroffen. Entsprechend dem Planungsziel erfolgt die Festsetzung einer offenen Bauweise in Verbindung mit der Zulässigkeit von Einzelhäusern.

Im Gewerbegebiet wird der vorhandene bauliche Bestand des ehemaligen Pflanzenschutzamtes im südlichen Bereich mit einer festgesetzten Grundfläche von maximal 1.400 m<sup>2</sup> festgesetzt wodurch adäquate Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb des Baufensters verbleiben. Im Gewerbegebiet nördlich des Bestandes können neue bauliche Anlagen im Rahmen einer festgesetzten GRZ von 0,4 entstehen.

Im östlichen Bereich sollen keine zusätzlichen hochbaulichen Anlagen errichtet werden, sondern lediglich der bestehende Garagenkomplex sowie die Stellplätze erhalten bleiben. Westlich der Erschließungsstraße wird eine maximale Firsthöhe von 31 m über Normalhöhennull (NHN) bzw. abgestuft nach Norden 29 m über NHN festgesetzt. Das entspricht möglichen Gebäudehöhen von ca. 10 – 11 m über dem Gelände. Im südlichen Bereich des Gewerbegebietes ist maximal ein Vollgeschoss zulässig, da dies auch der Bestandsbebauung entspricht. Im nördlichen Bereich sollen für die geplanten Neubauten maximal zwei Vollgeschosse möglich sein, um eine möglichst flexible und gleichzeitig auch flächensparende Ausnutzung der Baugrundstücke zu ermöglichen.

### **5.2.3 Garagen, Carports, Nebengebäude**

Aus städtebaulich-gestalterischen Gründen wird die Errichtung von Garagen, Carports und Nebengebäuden gemäß § 12 und § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksgrenzen zugelassen.

### **5.2.4 Beschränkung der Zahl von Wohnungen**

Um den Wohngebietscharakter einer freistehenden Einfamilienhausbebauung zu wahren und eine übermäßige Dichte auszuschließen, erfolgt eine Begrenzung der maximalen Wohneinheiten je Wohngebäude. Folglich sind je Einzelhaus jeweils maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

## **5.3 Erschließung**

### **5.3.1 Anbindung an öffentliche Straßenverkehrsflächen**

Die äußere Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die Schönböckener Straße, die an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen ist.

Die innere Erschließung soll durch die vorhandene Stichstraße und deren Weiterführung nach Norden gesichert werden, an die eine von der Gewerbenutzung abgetrennte Ringerschließung anbindet.

Östlich und westlich des Plangebietes verlaufen fußläufige Anbindungen an das Wohngebiet Dornbreite bzw. in Richtung Flutgraben. An diese Wegebeziehungen sollen durch festgesetzte

Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung, „Geh- und Radweg“ Anschlüsse aus dem Wohngebiet erfolgen.

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

Die Anbindung an den ÖPNV entspricht den Standards des aktuellen regionalen Nahverkehrsplanes (RNVP) der Hansestadt Lübeck. Durch die Bushaltestellen am Steinrader Damm (Höhe Einmündung Rapsacker) ist das Plangebiet an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

### **5.3.3 Stellplätze, Fahrradstellplätze**

Die erforderlichen Stellplätze für die Einzelhäuser und auch die Gewerbestandstücke sind auf den einzelnen Baugrundstücken nachzuweisen. Zudem stehen Stellplatzflächen im östlichen Teil des Gewerbegebietes zur Verfügung.

### **5.3.4 Ver- und Entsorgung**

Der Bebauungsplan setzt zwei Flächen für Versorgungsanlagen fest. Dabei handelt es sich im Westen um eine bestehende Anlage für die Gasversorgung und im Osten um eine geplante Abwasserpumpstation.

#### Energie- und Trinkwasserversorgung

Anschlussleitungen für die Trinkwasser- und Stromversorgung sind in der Schönböckener Straße vorhanden. Gleiches gilt für Telekommunikationsleitungen. Die Wärmeversorgung des Plangebietes kann über einen Anschluss an das Gasnetz erfolgen.

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schönböckener Straße verfügt über ein Mischsystem. Die vorhandene Schmutzwasserleitung ist überlastet, so dass das zusätzlich anfallende Schmutzwasser der Neubebauung nicht aufgenommen werden kann. Demzufolge ist die Errichtung einer Pumpstation vorgesehen, um das Schmutzwasser bis zum nächsten Schmutzwasserkanal (in der Schönböckener Str. in Höhe Rapsacker) zu pumpen.

Das Gutachten zur orientierenden Baugrunderkundung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung im nordwestlichen und südlichen Teilbereich des geplanten Wohngebietes aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist. Im nordöstlichen Bereich hingegen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser grundsätzlich möglich, aber mit einem großflächigen Bodenaustausch verbunden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse und der Überlastung der vorhandenen Regenwasserleitung ist ein Anschluss an die Regenwasserkanalisation nicht möglich.

Bei der Planung einer möglichen Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Bebauungsplangebiet sind u.a. folgende Kriterien maßgeblich berücksichtigt worden:

- keine Direkteinleitung in das vorhandene Regenrückhaltebecken westlich des Plangebietes,
- geringer Wartungsaufwand,
- keine Regenwasserrückhaltung und dadurch Verzicht auf Einzäunung,
- vorzugsweise eine Mulde im Bereich versickerungsfähigen Bodens.

Nach einer Variantenprüfung wurde folgende Entsorgungsmethode vorgesehen: die Versickerung des Oberflächenwassers aus dem Plangebiet über eine Mulde und A-Horizont auf der

nördlich angrenzenden Fläche. Innerhalb der Fläche ist eine Muldenversickerung vorgesehen. Es sind geringe Böschungsneigungen geplant, so dass auch nur geringe Geländehöhenunterschiede entstehen. Die Mulde kann künftig als extensiv genutzte Wiese weiterhin bewirtschaftet werden. Da die Möglichkeit einer Wartung sichergestellt werden muss, ist eine mit Schotter befestigte Umfahrung anzulegen. Aufgrund der zu erwartenden geringen Höhe des maximalen Wasserstandes, der den seltenen Fall eines fünfjährigen Regenereignisses abdeckt, kann auf eine Einzäunung der Fläche verzichtet werden. Der Flächenbedarf beträgt insgesamt 2.220 m<sup>2</sup>.



Abb. 1: Variante 1, Stand 23.05.2017 im Luftbild

Das Flurstück 11/33, Flur 1, Gemarkung Schönböcken, auf dem die Versickerungsmulde angelegt werden soll, ist als Kompensationsmaßnahme dem Bebauungsplan 04.11.00 – Herrendamm zugeordnet. Die Festsetzung besteht seit 1994. Die Gesamtflächengröße beträgt ca. 10.830 m<sup>2</sup>. Der Ausgangszustand war eine intensiv genutzte Weidefläche, die in eine extensive Nutzung überführt wurde. Die durch die nun geplante Muldenversickerung entfallende Fläche muss an anderer Stelle ersetzt werden.

### Löschwasserversorgung

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 gewerblichen Nutzung erforderlich eine Löschwassermenge von 96 m<sup>3</sup> / h für die Dauer von zwei Stunden im Grundschutz vorzuhalten. Die Versorgung des Gebietes mit ausreichend Löschwasser wird über das bestehende Leitungsnetz der netz.Lübeck. sichergestellt. Eine spätere vom Bebauungsplan abweichende Bebauung kann einen höheren Löschwasserbedarf erfordern, der dann als Objektschutz vom Bauherrn nachzuweisen wäre.

## **5.4 Grün, Natur und Landschaft**

### **5.4.1 Grünflächen**

Im Plangebiet besteht als Zäsur zwischen dem nördlichen Wohnquartier und dem südlichen Gewerbegebiet ein ca. 10 m breiter Grünstreifen, welcher mit Sträuchern und Gehölzen bestanden ist. Dieser wird im Bebauungsplan als private Grünfläche -Gehölzstreifen- festgesetzt.

### **5.4.2 Pflanz- und Erhaltungsbindung**

Die auf dem Grünstreifen vorhandenen Gehölze und sonstigen Sträucher werden mit einer Erhaltungsbindung abgesichert. Zudem werden zwei weitere bestehende Gehölzflächen im südöstlichen sowie im südwestlichen und nordwestlichen Bereich mit einer Erhaltungsbindung abgesichert.

Zusätzlich erfolgt die Absicherung durch eine entsprechende Festsetzung von Einzelbäumen im Zufahrtsbereich sowie entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes. Dabei handelt es sich um relativ große Bäume mit einem Kronendurchmesser zwischen 13 m und 18 m. Weitere Einzelbäume im Plangebiet werden nicht planungsrechtlich abgesichert, da sie innerhalb eines Baufeldes oder sich die Kronen sich in direkter Nähe zu dieser befinden. Obwohl eine Fällung dieser Bäume nicht vorgesehen ist, werden vier straßenbegleitende Einzelbäume als potenzielle Ersatzpflanzungen im südlichen Gewerbegebiet, ein Einzelbaum im Gehölzstreifen südlich des WA-Gebietes, acht Einzelbäume im Straßenraum des geplanten WA-Gebietes und zwei Einzelbäume an der nordwestlichen Fuß- und Radwegeverbindung vorgesehen.

Eine weitere Neuanpflanzung stellt die festgesetzte Heckenanpflanzung dar, die das allgemeine Wohngebiet umgeben wird. Dort wird mit einem Abstand von mindestens 1,5 Meter zu Baugrenzen eine mindestens 2,5 Meter breite Anpflanzung nach Norden und eine mindestens 2,0 Meter breite Anpflanzung nach Osten und Westen vorgesehen. Die nördliche Heckenanpflanzung ist zudem mit einem Zaun zur äußeren Grundstücksgrenze abzugrenzen, um die dahinterliegende Ausgleichsfläche besonders zu schützen.

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

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden für die nicht vermeidbaren Eingriffe Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die eine multifunktionale Kompensation der Eingriffsfolgen schaffen. Die Vorschläge (siehe Herleitung unter 6.3 zusammenfassende Darstellung unter 6.5 b) werden in Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt.

### **5.5 Baugestalterische Festsetzungen**

Die Festsetzung der möglichen Dachneigungen von 25 – 45° im allgemeinen Wohngebiet orientiert sich an der vorhandenen Bebauungsstruktur. Zudem werden aus Gründen eines harmonisch und einheitlich gestalteten Wohnquartiers nur dunkle Fassadenfarben aus Klinkern für die Hauptbaukörper zugelassen. Das Farbspektrum kann hier von rot über rotbraun bis anthrazit reichen. Untergeordnete Abweichungen von den Materialien und Farben können zugelassen werden. Garagen und Carports spielen dabei eine untergeordnete, gestalterische Rolle und sind von Material- und Farbvorgaben ausgenommen.

### **5.6 Maßnahmen zum Lärmschutz**

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrsgeräusche durchgeführt. (siehe Kap. 10.3 Fachgutachten)

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde zudem eine Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung in Bezug auf Gewerbe- und Verkehrsgeräusche durchgeführt. (siehe Kap. 10.3 Fachgutachten)

Darin wurde untersucht inwiefern in Hinblick auf den Schutz des geplanten Wohngebietes im Norden und des benachbarten Wohngebietes im Westen weitere konkretisierende Festsetzungen für das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet getroffen werden müssen. Zudem wurden die auf Grundlage des ursprünglichen Gutachtens getroffenen Festsetzungen zum passiven

Schallschutz bezüglich der Verkehrslärmimmissionen, mit der zwischenzeitlich im Juli 2016 neu herausgegebenen Fassung der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ abgeglichen.

Das Plangebiet liegt südöstlich der Autobahn A1 und grenzt an die Hauptverbindung Schönböckener Straße, so dass Verkehrslärmimmissionen auf das Gebiet einwirken. Weiterhin befindet sich das Gebiet im Einwirkungsbereich von Schallemissionen aus dem Gewerbegebiet Rapsacker. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Zugleich soll ein verträgliches Nebeneinander der neu entstehenden Wohnbebauung und der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Es ergibt sich das Erfordernis, Vorkehrungen zum Schallschutz zu treffen. Dazu sind neben der Einschränkung im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Gewerbegebietes auch passive Schallschutzmaßnahmen für die künftige Wohnbebauung vorgesehen. Grundsätzlich ist aktiven Schallschutzmaßnahmen der Vorrang gegenüber passiven Schallschutzmaßnahmen zu geben. Aktiver Schallschutz, z.B. in Form einer Schallschutzwand, ist aufgrund der Entfernung zur Schallquelle an dieser Stelle nicht möglich.

### Verkehrsgeräusche

Die für das allgemeine Wohngebiet geltenden Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. (Siehe Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 26.01.2016) Hierbei ist die angrenzende Autobahn pegelbestimmend und deshalb lassen sich durch Bau- und Lärmschutzeinrichtungen an der Schönböckener Straße keine Verbesserungen erzielen. Die schalltechnische Untersuchung hat hier speziell geprüft welche Wirkung eine Lärmschutzwand am südlichen Rand des Plangebietes erzielen würde. Im Ergebnis kann aufgrund der auf einen Damm verlaufenden Autobahn nur eine geringe Wirksamkeit bezüglich der Gesamtverkehrslärmsituation erwartet werden.

Das schließt die Ausweisung eines Wohngebietes an dieser Stelle aber nicht aus, da hier verschiedenste Belange gegeneinander und untereinander abgewogen werden müssen. Hierbei sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gegenüber den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung, die Fortentwicklung vorhandener Stadtteile und die Ergebnisse eines von der Stadt beschlossenen Entwicklungskonzeptes (Lübeck 2030) zu berücksichtigen. Die Hansestadt Lübeck räumt u.a. dem Belang der Eigentumsbildung aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, was sich auch im Konzept Lübeck 2030 widerspiegelt, gegenüber den übrigen Belangen den Vorrang ein.

Die schalltechnische Untersuchung geht dabei davon aus, dass je nach Anordnung der Außenwohnbereiche bzw. Orientierung der Gebäudeseiten und Abschirmwirkung der Wohnhäuser selbst, sich in Teilbereich insbesondere in Richtung Norden geringere Geräuschimmissionen mit partieller Einhaltung der Orientierungswerte von 55 dB(A) einstellen. Die nächtlichen Überschreitungen lassen sich durch passive Schallschutzmaßnahmen einschließlich einer erhöhten Schalldämmung für Außenbauteile und schalldämmender Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer ausgleichen.

Grundsätzlich kommt die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich der mit einem Allgemeinen Wohngebiet verbundenen Wohnqualität bezüglich Verkehrsgeräusche Abstriche hinzunehmen sind, ohne dass dabei die Grenzen zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse überschritten werden.

### Geräuschimmissionen durch Gewerbebetriebe

Aus den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung kann abgeleitet werden, dass keine Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet Rapsacker und Plangebiet bestehen.

Die gewerblichen Nutzungen im südlichen Bereich des Bebauungsplanes werden als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Im Fokus steht dabei, dass die gewerbliche Nutzung insofern eingeschränkt wird, dass keine unzumutbare Lärmbelastung für die Wohnbebauung entstehen kann. Gleiches gilt für die östlich angrenzende Kleingartenanlage, welche ebenfalls keiner zusätzlichen Störung ausgesetzt werden soll.

### Geräuschemissionen durch das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet

Im Rahmen der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung wurden Berechnungen für drei Immissionsorte am südlichen Rand des geplanten allgemeinen Wohngebietes durchgeführt. Es erfolgte eine Einteilung des eingeschränkten Gewerbegebietes in drei Brutto-Teilflächen für die jeweils die Geräuschemissionskontingente ermittelt wurden. Ziel war es, in der Summe die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für das allgemeine Wohngebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastungen an den drei Immissionsorten einzuhalten. Mit Emissionskontingenten von LEK, Tag = 59/60 dB(A)/m<sup>2</sup> und LEK, Nacht = 38/43 dB(A)/m<sup>2</sup> wird die Zielsetzung jeweils erreicht.

## **5.7 Hinweise**

Es wird auf die Einsichtnahmemöglichkeit in die DIN-Vorschriften, auf welche der Bebauungsplan 23.26.00 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 aufgenommen.

Für mögliche Funde von Bodendenkmalen bei Erdarbeiten wurde ein entsprechender Hinweis in den Text Teil integriert.

## **6. Umweltbericht**

(Basiert auf dem Gutachten zum Umweltbericht von der UGB-Genehmigungsmanagement GmbH vom 14.08.2017)

Nach § 2 Abs. 4 ist für den Bebauungsplan 23.26.00 „Schönböckener Straße 102 -104 / Hagenskoppel“ eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Im Umweltbericht sind die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Umweltauswirkungen werden schutzgutbezogen dargestellt, unter Berücksichtigung etwaiger Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich oder Ersatz.

Zu den im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigenden Umweltbelangen zählen nach § 1 Abs. 6 BauGB<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> Vorliegend findet § 245c Abs. 1 BauGB Anwendung. Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand vor dem 16. Mai 2017 statt. Daher wird das Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern, die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union) festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d,

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

Der Bebauungsplan 23.26.00 Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel der Hansestadt Lübeck umfasst als Geltungsbereich eine 3,3 ha große Fläche im Stadtteil St. Lorenz Nord im nordwestlichen Teil des Lübecker Stadtgebietes. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Schönböckener Straße, im Osten an eine Kleingartenanlage, im Westen an den Verbindungsweg Dornbreite/Steinrader Damm sowie im Norden an Freiflächen, die bis zum Flutgraben reichen. Vorrangiges Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnbauflächen und gleichzeitig die Sicherung der bestehenden gewerblichen Nutzungen verbunden mit dem Ziel, diese nach Störungsgrad weiterzuentwickeln.

Insbesondere sind schallschutztechnische Anforderungen dergestalt zu berücksichtigen, dass die Verträglichkeit zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung planerisch hergestellt wird.

Östlich und westlich außerhalb des Plangebietes verlaufen fußläufige Anbindungen an das Wohngebiet Dornbreite bzw. in Richtung Flutgraben. Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Zuwegung zu diesen Bereichen durch festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit.

Damit gelingt es, eine fußläufige Anbindung an die westlich und östlich verlaufenden Fuß- und Radwege zu schaffen und das Plangebiet so an den Erholungsfreiraum rund um den Flutgraben anzubinden.

Nördlich des geplanten Wohngebietes ist die Anlage einer naturnah gestalteten Versickerungsmulde zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Das Gebiet dient vor allem der Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes sowie der Schaffung adäquater Erweiterungsmöglichkeiten.

Die maximale Gebäudehöhe wird ca. 11 m ü. GOK betragen. Im Gewerbegebiet soll eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie 1.400 m<sup>2</sup>, festgelegt als Grundzahl gelten. Im daran anschließenden

Wohngebiet beträgt die Grundflächenzahl lediglich 0,3 und die maximal zulässige Firsthöhe ca. 8 m. Im Wohngebiet sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

### **a) Fachgesetzliche Grundlagen**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **b) Fachplanerische Grundlagen**

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebiete oder Schwerpunktbereichen sowie Verbundachsen des Biotopverbundsystems.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II: Der Landschaftsrahmenplan enthält keine Darstellungen für das Plangebiet. Nördlich an das Gebiet grenzt das großräumige Wasserschongebiet. Gebiete mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems befinden sich in größerer Entfernung, nördlich und südlich des Plangebietes.

An das Plangebiet grenzt nördlich ein Gebiet an, das die Voraussetzungen für eine Unterschutzstellung nach § 18 LNatSchG als Landschaftsschutzgebiet erfüllt.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck: Das Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes der Hansestadt Lübeck - Stand 04.03.2008 - enthält keine Darstellung für das Plangebiet. Der nördlich angrenzende Bereich ist als Fläche mit festgesetzter Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme dargestellt. Ebenfalls für den nördlichen Bereich ist der Hinweis auf das Erfordernis von Untersuchungen zur Sicherung bzw. Sanierung von Altlasten / Altablagerungen dargestellt.

In dem vertiefenden Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ wird die Niederung des Flutgrabens als Bestandteil des großräumigen Grünzugs „Herrengarten“ dargestellt.

## **6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

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

#### Ausgangssituation

##### **Boden**

Die Böden im Untersuchungsraum werden in den höher liegenden Bereichen dem Perkolationstyp (Dünensand, Sand, Kies) zugeordnet, in den Niederungsbereichen dem Zuschusstyp (Moor, z. T. auch sandig) und Stautyp (Tonmergel). Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch urbane Deckschichten (Mutterbodenschichten und Auffüllungen) auf überwiegend Sanden mit unterschiedlicher Körnung.

Nach den vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein (LLUR) verfügbar gemachten Darstellungen<sup>2</sup> ist der Boden im unbebauten nördlichen Teil des Plangebietes durch eine geringe Nährstoffverfügbarkeit im effektiven Wurzelraum, durch eine schwach frische bodenkundliche Feuchtestufe, durch einen mittleren Bodenwasseraustausch und durch eine geringe Feldkapazität im effektiven Wurzelraum gekennzeichnet.

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Randbereich der geomorphologisch bedeutsamen „Krempelsdorfer Au“.

##### **Grundwasser/Grundwassernutzung**

Die Grundwassersituation im Plangebiet ist durch die Beschaffenheit der Grundwasserleiter und -stauer, das hydraulische Gefälle und weitere Faktoren bestimmt.

---

<sup>2</sup> <http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Grundwasserkörpers „Trave - Mitte“. Das Gebiet gilt als nicht gefährdet hinsichtlich des chemischen und mengenmäßigen Zustandes. Die Deckschichten sind zu 83 % als günstig, 9 % als mittel und 8 % als ungünstig charakterisiert.

Die durchgeführten feldgeologischen Untersuchungen im Februar 2015 ergaben im äußeren, nördlichen Bereich des Plangebietes zusammenhängende Grundwasserstände in einer Tiefe von im Mittel 4,8 m unter GOK. In allen anderen Bohrungen im Plangebiet im engeren Sinne wurde kein Grundwasser oder nur oberflächennah Stauwasser angetroffen. Im Juni 2016 erfolgten weitere Erkundungen im Bereich der geplanten Versickerungsmulde. Hier wurde bis 3,0 m unter GOK kein Grundwasser angetroffen. Die nördlich, tiefer gelegenen Flächen wiesen einen Grundwasserflurabstand von im Mittel 1,8 m auf. Mit jahreszeitlich und klimatisch bedingten Schwankungen von mindestens 1,0 m ist zu rechnen.

### **Oberflächengewässer**

Im Norden des Untersuchungsgebietes fließt der Flutgraben. Dieses Gewässer ist im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (2008) als „naturfernes Fließgewässer“ ohne Schutz gem. § 30 BNatSchG dargestellt. Der Flutgraben ist bei einer Gesamtlänge von 5,73 km auf 2,9 km verrohrt und auf 2,3 km naturfern ausgebaut.

Als wesentliche Quellen für Beeinträchtigungen und Gefährdungen des Flutgrabens nennt der Landschaftsplan den naturfernen Ausbau, Siedlungseinwirkungen durch Gartenabfälle und Gartennutzung sowie die Nutzung als Vorfluter für Straßenabwässer.

Als vorhandene Belastung ist auch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden Freiflächen zu nennen.

### **Stillgewässer**

Im Bereich der Niederung des Flutgrabens befindet sich ein Stillgewässer mit der Funktion als Regenrückhaltebecken. Auch dieses Gewässer erfüllt nicht die Kriterien für eine Zuordnung zu den gesetzlich geschützten Biotopen gem. § 30 BNatSchG.

### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Wirkungen des Planes in der Bauphase beschränken sich im Wesentlichen auf die Bauflächen und betreffen insbesondere die Bodenverdichtung. Davon sind vor allem Flächen betroffen, die bereits versiegelt bzw. für eine Überbauung/Versiegelung vorgesehen sind.

Zur Herrichtung der Versickerungsmulde wird der Oberboden abgetragen, zwischengelagert und wieder eingebaut. Ein Bodenaustausch ist voraussichtlich nicht erforderlich. Sollten wasserundurchlässige Schichten angetroffen werden, sind diese lokal durch ein Sand-Kies-Bodengemisch zu ersetzen.

Durch ordnungsgemäße Pflege und Wartung der eingesetzten Geräte wird dafür Sorge getragen, dass eine Schädigung des Bodens weitestgehend vermieden wird. Kommt es dennoch zu lokalen Bodenverunreinigungen, werden die entsprechenden Bodenbereiche aufgenommen und ordnungsgemäß und schadlos entsorgt.

Nutzungsbedingte direkte Wirkungen auf das Schutzgut Boden im Plangebiet resultieren im Wesentlichen aus der Versiegelung durch Überbauung, was grundsätzlich zur Zerstörung des natürlichen Bodengefüges und zum Funktionsverlust der natürlichen Bodenfunktionen führt.

Wirkungen aufgrund von Schadstoffeinträgen auf der Planfläche werden durch die Versiegelung relevanter Flächen und weiterer baulicher Vorkehrungen entsprechend der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) weitgehend ausgeschlossen. Vorkehrungen solcher Art würden z. B. die Lagerung von Heizöl EL zu Heizzwecken oder

anderer Wasser gefährdender Stoffe bei möglichen kleinskaligen Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO – Allgemeines Wohngebiet - oder - soweit gem. Festsetzungen zulässig – gem. § 8 (2) BauNVO - Gewerbegebiete - betreffen.

Baubedingt kann es nur bei fahrlässigem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen über den Pfad Boden-Grundwasser zu Beeinträchtigungen des Grundwassers kommen. Dieses Risiko wird durch die Flächenauswahl und geeignete Schutzmaßnahmen minimiert.

Die Bauphase ist nicht mit Grundwasserabsenkungen verbunden, so dass von daher keine erheblichen Auswirkungen zu besorgen sind.

Die durch Versiegelung verminderte Grundwasserneubildung wird zu einem erheblichen Teil dadurch gemindert, dass das Niederschlagswasser über eine Mulde großflächig im Bereich der Niederung versickert werden soll. Mögliche Stoffeinträge (Düngemittel, Herbizide) über das versickerte Niederschlagswasser sind aufgrund der geringen Gartenflächen im Plangebiet von eng begrenztem Umfang.

Wo erforderlich, werden die relevanten Flächen sicher gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser geschützt.

Sanitärabwässer werden in das Kanalnetz abgegeben.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundes-Bodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lagerplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden, erfolgt eine fachgerechte Sicherung und sinnvolle Wiederverwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben. Dabei finden die DIN 19731 und 18915 Anwendung.

Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen.

Das Risiko des Eindringens von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser ist durch geeignete Schutzmaßnahmen zu minimieren.

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

#### Ausgangssituation

Großräumig ist das Klima der Region durch die Lage zwischen Nord- und Ostsee geprägt. Es ist ein gemäßigt, feucht-temperiertes, ozeanisches Klima anzutreffen. Dabei bestimmend sind atlantische Luftmassen, die mit Westdrift aus den gemäßigten Breiten herangeführt werden. Das Klima im Lübecker Raum wird durch die Nähe zu Mecklenburgs subkontinental-trockenem Klima mit landesweit besonders niedrigen Winter- und hohen Sommertemperaturen beeinflusst.

Relief, Bodenbedeckung und Substrateigenschaften modifizieren das Makroklima zu verschiedenen geländeklimatischen Strukturen. Die Bereiche mit annähernd homogenen klimatischen Verhältnissen bezeichnet man dann als Klimatope. Im Untersuchungsraum sind folgende Klimatope vertreten:

- Siedlungsklima,
- Waldklima,
- Klima über Wasserflächen und Niederungen und
- Klima über landwirtschaftlichen Flächen.

Für einen bioklimatischen Ausgleich sind Luftaustauschprozesse von großer Bedeutung. Dazu zählt der Transport von Kaltluft ebenso wie die Zuführung von Frischluft in luftklimatisch belastete Bereiche. Als Kaltluft bezeichnet man dichte und schwere Luft. Sie wird auf Flächen gebildet, die relativ geringen Bewuchs aufweisen, so dass die Voraussetzung einer starken nächtlichen Abkühlung der bodennahen Luftschicht gegeben ist. Dazu zählen potenziell alle Freiflächen. Jedoch erst wenn die Flächen eine bestimmte Größe und ein hinreichendes Gefälle aufweisen, dem der Abfluss der Kaltluft folgen kann, sind sie für die Luftaustauschprozesse von Bedeutung.

#### Siedlungs-Klimatop

Diesem Klimatotyp entsprechen die bebauten Bereiche im Plangebiet, einschließlich der südlich gelegenen gewerblich genutzten Flächen und dem Wohngebiet im Westen. Siedlungs-Klimatope sind häufig durch luftklimatische Belastungen gekennzeichnet, die bei verminderten natürlichen Luftaustauschprozessen zunehmen. Die Ursachen für die Belastungen sind zum einen Schadstoffemissionen durch Verkehr, Hausbrand, Gewerbe sowie Landwirtschaft und zum anderen die durch Versiegelungen erhöhte Wärmespeicherung der Flächen. Die natürlichen Luftaustauschprozesse sind geeignet, diese Belastungen zu mindern, indem sie für Frischluftzufuhr sorgen, und so die belastete Luft aus den Siedlungen abführen. Durch die Errichtung zusätzlicher Baukörper könnten diese Austauschprozesse u. U. eingeschränkt werden.

Die Autobahn, die hier durch den erhöhten Verlauf zusätzlich Luftaustauschprozesse verhindert, verstärkt die ungünstigeren klimatischen Bedingungen, die vor allem durch das Gewerbegebiet Rapsacker bestehen.

Das Areal der Kleingartenanlage ist ebenfalls zu den Siedlungs-Klimatopen zu zählen. Hier sind jedoch die klimatischen Bedingungen durch die vorhandenen Gehölze und sonstige Vegetation günstiger.

#### Freiflächen-Klimatop

Zu den Freiflächen-Klimatopen im Untersuchungsraum zählen die ehemaligen Versuchsflächen im Plangebiet und die nördlich anschließenden Grünlandflächen. Auf diesen Flächen ist mit Kaltluftproduktion zu rechnen. Eine besonders hohe Produktivität weist nicht bewachsener Boden (z. B. unbestellter Acker) auf. Aufgrund des Bewuchses ist von einer mäßigen Kaltluftproduktion auszugehen. Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind von Gebüsch und Baumreihen fast vollständig umgeben. Relevante Austauschbeziehungen zu luftklimatisch belasteten Flächen können nicht ausgebildet werden.

Eine deutlich höhere Bedeutung für das Mesoklima weisen die Flächen der Niederung des Flutgrabens auf. Die auf den randlichen, teils stark geneigten Flächen produzierte Kaltluft folgt dem Gefälle zur Niederung hin. Hier können sich teils auch Kaltluftseen ausbilden. Zwar kann

keine direkte Versorgung der angrenzenden bebauten Areale mit Frischluft erfolgen, insgesamt ist aber von luftklimatisch günstigen Bedingungen auf den benachbarten Flächen auszugehen.

#### Gewässer-Klimatop

Der Flutgraben und das angrenzende Gewässer bilden für das Mesoklima im Untersuchungsraum ein bedeutendes Gewässer-Klimatop. Wasseroberflächen zeichnen sich durch geringe mittlere Temperaturschwankungen, erhöhte Verdunstung und damit größere Luftfeuchtigkeit sowie eine im Gegensatz zur Umgebung stärkere Reflexion der auftreffenden Sonnenstrahlen aus. Die hohen Werte der Albedo, als Ausdruck des Verhältnisses zwischen einfallender und reflektierter Strahlung, kommen der Ufervegetation zugute, die von dem zusätzlichen Energieeintrag profitiert. Eine größere Reichweite besitzen die beiden erstgenannten Eigenschaften der Gewässer. Die geringen mittleren Temperaturschwankungen und die größere Luftfeuchtigkeit beeinflussen in Abhängigkeit von der Größe der Gewässer auch ihre Umgebung.

#### Wald-Klimatop

Waldflächen sind durch einen ausgeglichenen Tagesgang der Lufttemperatur, eine relativ hohe Luftfeuchtigkeit, eine hohe Filterwirkung gegenüber partikel- und gasförmigen Luftinhaltsstoffen sowie durch Frischluftproduktion gekennzeichnet. Die Ausprägung dieser Effekte ist stark von der Größe der Waldfläche und den Bestandsarten abhängig. Nördlich des Plangebietes befinden sich solche Waldflächen. Einzelne Baumreihen oder -gruppen führen nur zu geringen Effekten.

Bezogen auf die Luftqualität ist das Plangebiet durch die bestehende Belastung durch die Emissionen aus der Ortslage, durch die BAB 1 und die Schönböckener Straße gekennzeichnet.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Von der Planung werden weder erhebliche Einflüsse auf die Luftfeuchtigkeit noch auf das Niederschlagsfeld und die Nebelbildung ausgehen. Die überplante Fläche und die mit den damit ermöglichten Bauvorhaben verbundenen Wirkungen sind zu gering, um signifikante Auswirkungen z. B. bei Inversionen zu generieren.

Klimarelevante Kaltlufttransporte werden nicht erheblich beeinflusst, da die Planung lediglich die Ergänzung der vorhandenen Bebauung vorsieht und relevante Luftaustauschbahnen nicht berührt werden. Unmittelbar lokale Luftaustauschvorgänge werden naturgemäß durch neue Baukörper beeinflusst sein.

Mögliche Auswirkungen auf die Luftqualität gehen vor allem von den Wohnnutzungen aus.

Die mit der Wärmeversorgung der zusätzlichen Gebäude bzw. Wohnungen verbundenen Emissionen könnten sich abhängig vom eingesetzten Brennstoff potenziell auf die lufthygienische Situation im Umfeld der Planung auswirken. Das betrifft insbesondere die Emissionen von Stickoxiden (NO<sub>x</sub>), Schwefeloxiden (SO<sub>x</sub>) und Feinstaub (PM10). Eingeschlossen sind dabei die Emissionen durch den Zusatzverkehr.

Zur Berücksichtigung möglicher Immissionen an Stickstoffoxiden durch den Straßenverkehr (einschließlich gewerblicher Verkehr) wurde konservativ davon ausgegangen, dass jede Wohneinheit zwei PKW nutzt. Entsprechend den Abgasnormen sind Emissionsgrenzwerte vorgegeben. Für die vorliegende Untersuchung wurde angenommen, dass sowohl PKW mit Benzinmotor, als auch PKW mit Dieselmotor, sowie neue als auch alte PKW vorhanden sein könnten. Dann können durchschnittliche Emissionen von ca. 130 mg/km, für mehrere Fahrten täglich in Ansatz gebracht werden.

Im Ergebnis der überschlägigen Prüfung können auch die dadurch verursachten diffusen verkehrsbedingten Emissionen zu keinen signifikanten Zusatzimmissionen in der Nachbarschaft führen.

Staubemissionen könnten in Verbindung mit holzbeheizten Kaminen eine potenziell relevante Quelle sein. Grundsätzlich gilt auch hier, dass die Massenströme nicht relevant sein werden. Das trifft umso mehr zu, als seit dem 01.01.2015 Stufe 2 Anlage 4 1. BImSchV hinsichtlich strengerer Emissionsgrenzwerte gilt, die demnach auf alle neu errichteten Einzelraumfeuerungen anzuwenden ist.

Schädliche Umweltauswirkungen sind bei Einhalten dieser Emissionsgrenzwerte sicher auszuschließen.

Beispielhaft seien hier Kaminöfen angeführt. Gegenüber Altgeräten mit einem Luftbedarf von ca. 50 m<sup>3</sup>/h und einer Staubkonzentration von 150 mg/m<sup>3</sup> weisen Geräte, die die genannten Anforderungen erfüllen, bei gleicher Heizleistung einen Luftbedarf von 20 m<sup>3</sup>/h und einen Staubgehalt von 40 mg/m<sup>3</sup> auf. Die Staubemissionen betragen demnach 0,0075 kg/h je Gerät bei Altanlagen und 0,0008 kg/h bei Neuanlagen.

Nimmt man konservativ an, dass ca. 25 Wohnungen gleichzeitig einen Kamin befeuern (das Bestandsgebäude „Pflanzenschutzamt“) ist der Vorbelastung zuzurechnen), würde das somit im Plan 0,2 kg/h Staubemissionen entsprechen. Auch wenn dieser Wert hier nicht unmittelbar anwendbar ist, kann der Bagatellmassenstrom der Tab. 7 TA Luft doch zum Erkenntnisgewinn herangezogen werden. Dieser beträgt 1 kg/h Staub und ist damit so deutlich unterschritten, dass von irrelevanten Zusatzbeiträgen ausgegangen werden muss.

Die Anforderungen der 1. BImSchV sichern auch einen vollständigen Ausbrand, erkennbar u. a. an der Einhaltung der CO-Grenzwerte. Damit werden ausgehend von vorstehender Bewertung auch planbedingte Immissionszusatzbeiträge durch Ruß- und Benzo(a)pyren-Emissionen nicht signifikant sein.

Die Planung ist mit keinen signifikanten Quellen für Geruchsstoffemissionen/-immissionen verbunden, die Anlass zu nach Dauer, Intensität und Häufigkeit relevanten Geruchsstoffemissionen geben könnten. Diesbezügliche Festsetzungen konnten demnach entfallen.

Weitere Wirkfaktoren wie Schwingungen (ggf. nur kurzzeitig relevant in der Bauphase), ionisierende Strahlung o. ä. können vernachlässigt werden.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Grundsätzlich muss es Planungsziel sein, Beeinträchtigungen des Klimas zu vermeiden. Wald und sonstige Gebiete mit günstiger klimatischer Wirkung sowie Luftaustauschbahnen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen.

Aufgrund der Größe des Plangebietes und der Anzahl der möglichen Quellen kann von Emissionen ausgegangen werden, die die relevanten Bagatellschwellen der Tab. 7 der TA Luft deutlich unterschreiten. Weitere Minderungsmöglichkeiten stehen im Zusammenhang mit Festsetzungen, die das Vorhalten von Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien betreffen (Festsetzung 4).

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat im November 2010 das Klimaschutzkonzept verabschiedet. Mit Stand April 2014 liegt der Ergebnisbericht zum Integrierten Klimaschutzteilkonzept integrierte Wärmenutzung in Lübeck vor. Wesentliche Bausteine sind die Energie- und CO<sub>2</sub>-Bilanz und Bewertung der Ausgangssituation, Wärme-Potenzialanalysen zur Nutzung erneuerbarer Energien und Kraft-Wärme-Kopplung, ein Maßnahmenkatalog mit Umsetzungskonzept, Akteursbeteiligung, Controllingkonzept und Konzept der Öffentlichkeitsarbeit.

Die Planung ist mit keinen erheblichen klimarelevanten Faktoren verbunden, gleichwohl berücksichtigt sie die Anforderungen des Klimaschutzkonzeptes in angemessener Weise:

Im Umfeld der Planung befindet sich das Fernwärmenetz St. Lorenz Nord. Im Zuge geplanter Netzerweiterungen sollte eine Anbindung an das Fernwärmenetz geprüft werden. Ist eine wirtschaftliche Anbindung nicht möglich, werden im Wesentlichen moderne und effiziente, mit Erdgas befeuerte Kleinf Feuerungsanlagen installiert werden. Um die Potenziale der Geothermie und/oder solarer Strahlungsenergie künftig nutzen zu können, werden geeignete Installationsflächen und Leerrohre zur möglichen Umrüstung vorgesehen.

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

#### Ausgangssituation

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch die verschiedenen Biotope des Siedlungsbereiches. Das Areal wurde seit 1963 durch das Pflanzenschutzamt genutzt. Die heutige Bebauung entspricht zum größten Teil der des ehemaligen Gebäudebestandes.

Die Freiflächen im südlichen Bereich sind durch intensive und regelmäßige Pflege artenarme Rasenflächen. Westlich des Gebäudes befindet sich ein durch Aufschüttung künstlich angelegter Zierteich mit verschiedenen kleineren Ziergehölzen. Südlich schließt ein weiterer Garten mit Rasenfläche zwei ältere Gartenbäume an. Im Bereich der südlichen und nordwestlichen Fläche befinden sich mehrere ältere Bäume, die entsprechend der Baumschutzsatzung Lübecks geschützt sind. Dazu zählen sowohl Einzelbäume, als auch eine Baumreihe entlang der südöstlichen Grenze und eine Baumgruppe im südwestlichen Bereich. Insgesamt werden 27 Bäume innerhalb des Geltungsbereiches zum Erhalt festgesetzt. Für die nicht zum Erhalt festgesetzten geschützten Bäume sind insgesamt 15 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Der nördliche Bereich ist durch einen Gehölzstreifen getrennt, dieser besteht zum Großteil aus jüngeren Bäumen. Ein Sturm im Frühjahr 2015 richtete hier große Schäden an, so dass insbesondere der westliche Teil des Gehölzes stark reduziert wurde. Auch größere Einzelbäume im gesamten Plangebiet wurden entwurzelt.

Die Freiflächen im nördlichen Plangebiet wurden durch das Pflanzenschutzamt über Jahrzehnte als Versuchsflächen genutzt. Dies spiegelt auch die heute noch anzutreffende Zusammensetzung der Pflanzenarten wieder. In den älteren Kartenwerken wird dieser Bereich als gärtnerische Nutzung dargestellt. Den nördlichen Abschluss der Fläche bildet eine dicht angepflanzte Nadelbaumreihe.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser kann aufgrund fehlender Kapazitäten nicht direkt in einen Vorfluter eingeleitet werden. Daher werden die nördlich angrenzenden Grünlandflächen für eine Muldenversickerung einbezogen. Es handelt sich um extensiv genutztes Grünland, das als Kompensationsmaßnahme des rechtskräftigen Bebauungsplans

04.11.00 - Herrendamm seit 1994 festgesetzt ist. Es handelt sich um mesophiles Dauergrünland, mit geringer Arten- und Strukturvielfalt. Nördlich des Geltungsbereiches setzt sich die Maßnahmenfläche bis zum Flutgraben fort.

Zur Anbindung des geplanten Wohngebietes an die vorhandenen Naherholungsflächen ist eine Fußwegeverbindung vorgesehen. Diese quert die nördlichen Ausläufer des westlich gelegenen Bodenlagers. Die Erdaufschüttungen sind im Wesentlichen mit Brombeergebüschen dicht bewachsen. Der seitlich vorhandene, ältere Laubbaumbestand soll erhalten bleiben. Die Fläche selbst sollte jedoch beräumt und in eine Grünfläche umgewandelt werden.

An das Plangebiet schließt im Osten eine durch Obst- und sonstige Laubbäume reich strukturierte Kleingartenanlage an. Solche Bereiche bieten einen wichtigen Lebensraum vor allem für Tierarten des Siedlungsbereiches.

Westlich des Plangebietes befindet sich ein temporäres Bodenlager auf dem ehemaligen Bahndamm. Der Wall hat eine Höhe zwischen 2 - 3 m. Die Böschung des Erdwalls ist sehr steil und grenzt direkt an das Plangebiet. Hier befinden sich auch ältere Bäume, direkt hinter der Flurstückgrenze. Der Erdwall selbst ist auf der gesamten Fläche durch Brombeergebüsche bedeckt. Weiter westlich schließt das Wohngebiet „Hagenskoppel“ an.

Nördlich des Plangebietes befinden sich die Bereiche der Niederung des Flutgrabens, der hier stark begradigt und teils verrohrt ist. Die Flächen zur Niederung hin werden von der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtgrün und Verkehr regelmäßig gemäht.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope. Im Umfeld der Planung unterliegen die angelegten Knicks im Bereich des Wohngebietes „Hagenskoppel“ dem Biotopschutz.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung bedingt einen Verlust von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für die heimischen Arten und Lebensgemeinschaften. Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden im Wesentlichen zum Erhalt festgesetzt. Ein schonender Umgang mit den natürlichen Ressourcen wird durch eine geringe Grundflächenzahl und einen umfangreichen Maßnahmenkatalog zur Vermeidung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen sichergestellt.

Die Fläche der Versickerungsmulde ist aus der Maßnahmenfläche des Bebauungsplans 04.11.00 - Herrendamm herauszulösen. An anderer Stelle wird ein Ersatz im Verhältnis 1:1 geschaffen. Die umliegenden Flächen werden wiederum als Kompensationsmaßnahme für den Bebauungsplan 04.11.00 festgesetzt.

Durch die Nutzung als Wohn- und Gewerbegebiet stehen über das bestehende Maß hinaus weitere Teilflächen den Schutzgütern nicht mehr zur Verfügung. Dies wird multifunktional durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Durch die mit der Wohnnutzung verbundene gärtnerische Nutzung erhöht sich die Strukturvielfalt, was zu positiven Effekten führt.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung sieht ein geringes Maß der Überbaubarkeit vor, so dass auch die Lebensraumverluste räumlich begrenzt sind. Soweit mit den planerischen Absichten vereinbar, wurde der umfangreiche Gehölzbestand zum Erhalt festgesetzt. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen werden geeignete Zeiträume zur Durchführung der Bauarbeiten definiert. Beeinträchtigungen von kurzfristig wiederherstellbaren Funktionen werden durch Anpflanzungen und Rasenaussaat ausgeglichen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden durch geeignete Maßnahmen multifunktional auf externen Flächen durch Ersatzmaßnahmen kompensiert. Die beeinträchtigte Funktion des Naturhaushalts wird im betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise wiederhergestellt.

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

#### Ausgangssituation

Die im Plangebiet vorkommenden Brutvogelarten wurden 2015 erfasst. Insgesamt wurden 19 Arten festgestellt, von denen eine auf der Vorwarnliste Deutschlands geführt wird. Alle weiteren Arten sind ungefährdet. Die Freiflächen sind für Offenlandbrüter von untergeordneter Bedeutung,

da diese kleinräumig und von Gehölzstrukturen umgeben sind. Die Gehölzstrukturen selbst bieten allgemein verbreiteten, un gefährdeten Arten einen Lebensraum.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die Planung sieht den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen vor. Mittelbare Auswirkungen durch die veränderte Nutzung der bisherigen Freiflächen sind auf den direkten Randbereich des Plangebietes begrenzt. Die die Gehölzstrukturen bewohnenden Brutvogelarten sind gegen Störreize wenig empfindlich. Eine relevante Veränderung der bisherigen Lebensraumfunktion ist nicht zu erwarten.

Die künftige Nutzung der nach Bebauung verbleibenden Freiflächen zu gärtnerischen Zwecken führt zu einer Erhöhung der Strukturvielfalt und bietet den typischen Brutvogelarten des Siedlungsbereiches zusätzliches Nahrungsangebot.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Zum allgemeinen Schutz der vorkommenden wildlebenden Tiere ist das Entfernen von Gehölzen nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September zulässig.

Zum Schutz von Brutvögeln wird aus artenschutzrechtlichen Gründen empfohlen, dass Bau-  
feldfreimachungen mit Entfernen der Grasnarbe nur außerhalb des Zeitraums vom 15. März bis 15. Juni zulässig sein sollten.

Das Entfernen der Nadelbaumreihe wird durch eine dichte Anpflanzung von Laubbaumarten ausgeglichen. Durch die Festlegung einer hinreichenden Pflanzqualität wird die Lebensraumfunktion zeitnah wieder hergestellt sein.

Zum Schutz der auf Lichtreize reagierenden Fauna wird für das Plangebiet für die Außenbeleuchtung die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen mit einem Spektralbereich zwischen 570 und 630 nm - wie z. B. Natriumdampflampen (Nieder- oder Hochdruck), warmweiße LED-Lampen oder alternativ UV-absorbierende Leuchtenabdeckungen empfohlen. Die Beleuchtungskörper sollten maximal eine Oberflächentemperatur von 60 °C erreichen. Auch im Sinne eines effizienten Energieeinsatzes wird so die Abstrahlung horizontal und nach oben weitgehend vermieden<sup>3</sup>. Nach jüngeren Untersuchungen sind auch LED-Leuchtmittel als geeignet einzustufen<sup>4</sup>.

Weiterhin wird empfohlen, die Anzahl der Lampen im Außenbereich so weit wie möglich zu reduzieren, deren Leistung zu drosseln und die Beleuchtungsintervalle, z. B. durch Zeitschaltungen oder Bewegungsmelder, zu verkürzen.

Der Abriss der vorhandenen Gebäude ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht geplant. Da dies im Hinblick einer langfristigen Nutzung nicht ausgeschlossen wird, sind auch diesbezüglich bereits jetzt Maßnahmen zur Vermeidung einer potenziellen Betroffenheit von Fledermäusen zu definieren. Die Wahl geeigneter Maßnahmen richtet sich nach der konkreten Besiedlung durch Fledermäuse, zum Zeitpunkt des Abrisses. Daher wird eine Quartiersuche vor dem Abriss vorgesehen.

---

<sup>3</sup> Die Planung wird den aktuellen Anforderungen gerecht (s. Schmid, H., Doppler, W., Heynen, D. und M.Rössler, *Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht*, Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012.)

<sup>4</sup> Vgl. z. B: Huemer, P., Kühtreiber, H. und G. Tarmann, *Anlockwirkung moderner Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten - Ergebnisse einer Feldstudie in Tirol*, Innsbruck, Dez. 2010; BUND-Landesverband Schleswig-Holstein: *Insektenfreundliche Leuchtmittel*, Flyer, Kiel, 2014

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

#### Ausgangssituation

Die Ist-Situation im Plangebiet ist durch die vorhandene Bebauung und Nutzung gekennzeichnet. Im südlichen Teil der Fläche dominieren die vorhandenen Gebäude, umgeben von intensiv gepflegten Grünflächen. Entlang eines Teils der östlichen Grenze des Plangebietes befindet sich eine ältere Baumreihe, die die Einsehbarkeit des Grundstückes aus Richtung Nordosten stark einschränkt. Im Osten und Nordosten befindet sich eine Kleingartenanlage. Einzelne ältere Bäume innerhalb des Plangebietes tragen nur wenig zur Strukturvielfalt bei. Westlich des Bestandsgebäudes prägt der künstlich angelegte Zierteich das Erscheinungsbild, dieser Bereich ist jedoch von der Schönböckener Straße aus kaum einsehbar. Grund ist vor allem der Bewuchs des vorgelagerten Gartenbereiches.

Zwischen der südlichen und nördlichen Fläche des Plangebietes befindet sich ein Gehölzstreifen. Aufgrund der starken Sturmschäden im Frühjahr 2015 sind derzeit größere Lücken vorhanden. Ein Unterwuchs fehlt weitgehend bzw. wird durch jüngeren Gehölzaufwuchs gebildet, so dass eine sichtverschattende Wirkung eingeschränkt ist.

Die nördliche Fläche ist gekennzeichnet durch die ehemaligen Versuchsflächen des Pflanzenschutzamtes, umgeben von einer Nadelbaumreihe an der nördlichen Plangrenze und einzelnen Nadelbäumen sowie älteren Laubbäumen im nordwestlichen Bereich, innerhalb des Geltungsbereiches.

Westlich an das Plangebiet schließt ein Grünstreifen an, der sich zwischen dem Plangebiet und dem vorhandenen Wohngebiet „Hagenskoppel“ befindet. Hier verläuft ein Rad- und Fußweg in Richtung Flutgrabenniederung und Dornbreite.

Seitlich erstreckt sich im Bereich des ehemaligen Bahndamms ein temporäres Bodenlager der Hansestadt Lübeck, mit einer Höhe von 2-3 m. Der Erdwall grenzt mit sehr steiler Böschung direkt an die Plangrenze und ist im Wesentlichen mit Brombeersträuchern bewachsen. Entlang der Grundstücksgrenze befinden sich teils ältere Laubbäume.

Von diesen anthropogen überformten Arealen, die aufgrund der fehlenden Vielfalt, Eigenart und Naturnähe als geringwertig eingestuft werden, sind die nördlich des Plangebietes anschließenden Flächen zu unterscheiden.

Hier prägen die teils der freien Sukzession überlassenen und teils durch regelmäßige Mahd gepflegten Flächen der Niederung des Flutgrabens das Landschaftsbild. Die Bedeutung dieser Landschaft und das Erfordernis ihres Schutzes und Erhalts spiegeln sich in der Darstellung als geplantes Landschaftsschutzgebiet im Landschaftsrahmenplan der Hansestadt Lübeck wieder.

Die vorliegenden konkreten Untersuchungen und Bewertungen des Plangebietes zeigen, dass dieses von dem geplanten LSG abzugrenzen ist und in keinem funktionalen Zusammenhang zu diesem steht. Das Gebiet ist von besonderer Bedeutung für die Naherholung und als Grünzug „Herrengarten“ im Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept Erholung ausgewiesen. Es handelt sich um die ehemalige Park- und Gartenlandschaft des Herrenhauses Krempelsdorf nordöstlich des Plangebietes. Neben Herrenhaus und Parkanlagen wurden Kleingärten, landwirtschaftliche Nutzflächen sowie zahlreiche Seen und Teiche einbezogen, die durch ein gutes Wegenetz für die Naherholung erschlossen sind.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Die geplanten Baukörper werden das Ortsbild lokal verändern, ohne dass sich der Charakter der Kulturlandschaft verändert wird.

Durch die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen, Baumgruppen sowie Einzelbäume im Plangebiet bleibt ein wesentlicher Teil des vorhandenen, prägenden Landschaftsbildes unverändert.

Zur Harmonisierung des Landschaftsbildes entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes wird die Umwandlung der vorhandenen Nadelbaumreihe in einen Gehölzstreifen mit Gebüsch und Laubbäumen vorgeschlagen. Vor allem für Erholungssuchende im Bereich der Niederung des Flutgrabens führt diese Maßnahme zu einer Verbesserung des derzeitigen Eindrucks und zu einer optisch harmonischen Abgrenzung des Siedlungsbereiches zu den Grünflächen.

Die Teilentfernung des Bodenlagers, zur Herstellung der Wegeverbindung zwischen dem Wohngebiet und dem vorhandenen Fuß- und Radweg wird einen positiven Effekt auf das lokale Landschaftsbild bewirken.

Die geplante, naturnah gestaltete Versickerungsmulde wird nur geringe Böschungsneigungen aufweisen. Die Mulde stellt eine Versickerung über die gesamte Fläche sicher und wird sich nach der Begrünung in das vorhandene Landschaftsbild einfügen.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Prägende Gehölzflächen und Einzelbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Zusätzliche Anpflanzungen dienen dem Ersatz von unvermeidbaren Gehölzentnahmen.

Baustellenbereiche außerhalb des Plangebietes im engeren Sinne werden nach Abschluss der Arbeiten wieder begrünt. Die Flächen werden künftig wie bisher als extensives Grünland gepflegt.

Die gewählte Variante der Niederschlagsentwässerung stellt die Alternative mit den geringsten Auswirkungen auf das Landschaftsbild dar. Neben der großflächigen Versickerungsmulde wurden auch die Anlage eines Regenrückhaltebeckens und die Versickerung über vier gestaffelte Mulden geprüft. Im Unterschied zur Versickerungsmulde würden diese keine Flächen mit festgesetzten Kompensationsmaßnahmen beanspruchen. Demgegenüber sind jedoch größere Auswirkungen auf das Landschaftsbild gegeben. Das Regenrückhaltebecken wäre zur Gefahrenabwehr einzuzäunen. Für die gestaffelten Mulden könnte auf eine Einzäunung verzichtet werden, diese würden aufgrund der geringen Flächengröße optisch deutlicher wahrnehmbar sein.



*Variante Regenrückhaltebecken*



*Variante gestaffelte Mulden*

### 6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit

#### a) Geräuschbelastung

##### Ausgangssituation

Schallquellen in der Nachbarschaft des Plangebietes mit erheblichen Auswirkungen durch Geräuschimmissionen (z. B. durch Industrieanlagen oder geräuschintensive gewerbliche Anlagen), die über das ortsübliche Maß hinausgehen, wurden nicht identifiziert. Gleichwohl waren das Gewerbegebiet Rapsacker und die Emissionen des eingeschränkten Gewerbegebietes im Plangebiet zu berücksichtigen.

Dominierend für Schallimmissionen im Plangebiet sind demnach im Wesentlichen bestehende verkehrsbedingte Emissionen durch den Straßenverkehr denen mit aktiven Schallschutzmaßnahmen teilweise begegnet werden kann.

Im Lärmaktionsplan der Hansestadt Lübeck 2013/2014 wird darauf hingewiesen, dass die Autobahn A1 und auch die Schönböckener Straße zu den maßgeblichen Emittenten der zweiten Umsetzungsstufe zählen. Die geplanten Maßnahmen zur Lärminderung beinhalten nicht den Abschnitt der Schönböckener Straße (z. B. Deckensanierung).

#### *Straßenverkehr*

Das Ingenieurbüro für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, hat in seiner schalltechnischen Untersuchung vom 26.01.2016 die vom Straßenverkehr und vom Gewerbegebiet Rapsacker ausgehenden Immissionen ermittelt. Mit einer Ergänzung vom 15.11.2016 erfolgten gutachtliche Aussagen zu straßenverkehrsbedingten Immissionen und zum passiven Schallschutz, die Eingang in die Festsetzungen unter 5. gefunden haben.

Straßen im Allgemeinen Wohngebiet sind im Plan als Bereich für Verkehrsberuhigende Maßnahmen („V“) dargestellt.

Für die Beurteilung wird tags der Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr und nachts von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr zugrunde gelegt.

Zur Beurteilung der durch Verkehrsgeräusche hervorgerufenen Schallimmissionen sind in der städtebaulichen Planung die schalltechnischen Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 heranzuziehen.

Bei diesen Orientierungswerten handelt es sich nicht um Grenzwerte. Vielmehr sind sie als sachverständige Konkretisierung von Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist allerdings anzustreben. Sind in Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 zwei Nachtwerte angegeben, soll der niedrigere für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Geräusche von vergleichbaren öffentlichen Betrieben gelten.

Die Tabelle weist für Allgemeine Wohngebiete (WA) als schalltechnische Orientierungswerte 55 dB(A) als Tagwert und 45 dB(A) als Nachtwert aus, die jeweils auf den Rand der Bauflächen bezogen werden. Für Gewerbegebiete gelten 65 dB(A) (tags) und 55 dB(A) (nachts).

Das vorstehend genannte Schallgutachten weist in Übereinstimmung mit der eingeführten Praxis auf folgenden Sachverhalt hin:

„Sofern sich die Orientierungswerte nicht bzw. nicht mit vertretbaren Mitteln sicherstellen lassen, können im Rahmen des Abwägungsprozesses auch Immissionswerte oberhalb der Orientierungswerte als Zielwerte für die städtebauliche Planung angenommen werden. Bei der Frage, welche Beurteilungsmaßstäbe bei der Bewertung von Verkehrslärm zur Konkretisierung des Abwägungsspielraumes geeignet und fachlich gerechtfertigt sind, ist die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu nennen. Die 16. BImSchV gilt für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen. Sie kann aus fachlicher Sicht auch hilfsweise zur Beurteilung von städtebaulichen Planungssituationen an bestehenden Verkehrswegen herangezogen werden. Die in der Tabelle 2 auf der folgenden Seite zusammengefassten Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen um > 4 dB(A) über den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1.“

Letzteres bedeutet z. B. für Reine und Allgemeine Wohngebiete konkret 59 dB(A) (tags) und 49 dB(A) (nachts).

Auf der sicheren Seite liegende Eingangsdaten für die Ermittlung der verkehrsbedingten Geräuschimmissionen wurden durch den Schallgutachter mit dem Landesbetrieb für Straßenbau und -verkehr aktuell abgestimmt.

#### *Durch Gewerbegebiete verursachte Immissionen*

Aus den im Schallgutachten beschriebenen Berechnungsergebnissen kann abgeleitet werden, dass keine Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet Rapsacker und dem Bebauungsplan Nr. 23.26.00 bestehen oder im Umkehrschluss, dass das Plangebiet keine Einschränkung der Bestandsnutzungen bzw. des Nutzungspotentials des Gewerbegebietes Rapsacker zur Folge haben wird.

Gem. Festsetzung 1.1 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) nur das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Von daher sind Konflikte mit dem angrenzenden Wohngebiet und der Kleingartenanlage von vornherein weitgehend minimiert.

Unbeschadet dessen wird das geplante eingeschränkte Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) auf der Grundlage der Ergänzung zum schalltechnischen Gutachten von 15.11.2016 zum Schutz benachbarter Gebiete (Wohnnutzungen, Kleingartenanlage) schalltechnisch in drei Teilflächen gegliedert (Festsetzung 5.5).

Zulässig sind demzufolge nur solche Betriebe und Anlagen, deren Geräuschemissionen die dort angegebenen Emissionskontingente LEK, die auf der Grundlage der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingenterung" ermittelt wurden, nicht überschreiten.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben erfolgt dann nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Betriebe und Anlagen müssen die genannten schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllen. Ein Vorhaben erfüllt diese alternativ auch dann, wenn der Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

#### **b) Luftverunreinigungen**

Auswirkungen durch Luftschadstoffe und Geruchsstoffe, wurden bereits beim Schutzgut „Luft“ behandelt, die dort ausgeführten Erkenntnisse werden hier nicht wiederholt.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Vorstehende Ausführungen machen deutlich, dass das Plangebiet in einem durch verkehrsbedingte Schallimmissionen vorbelasteten Gebiet liegt, ohne dass jedoch schädliche Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, zu konstatieren wären.

Die Situation hinsichtlich der Geräuschimmissionen ist dabei im Wesentlichen durch die BAB 1 und die Schönböckener Straße bestimmt, für die in beiden Fällen unter Vorsorgeaspekten der Prognosefall für 2025/2030 berücksichtigt wurde, der zu höheren Werten führt, als gegenwärtig tatsächlich gegeben.

Mit Beurteilungspegeln im Wohngebiet von maximal 59 dB(A) am Tag in den Außenwohnbereichen sowie 60 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht in der Obergeschoss- Immissionshöhe kann aus fachlicher Sicht trotz Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse von abwägungsfähigen Beurteilungssituationen ausgegangen werden.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Wirksamkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) an der Schönböckener Straße, d. h., am südlichen Rand des Plangebietes wurde geprüft. Im Ergebnis stehen die erreichbaren geringen Pegelminderungen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zum dafür notwendigen Aufwand.

Im Schallgutachten werden Vorschläge zur Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz dargelegt, die bei der Planung Berücksichtigung finden.

Der Schutz des Allgemeinen Wohngebietes gegenüber den aus den vorgelagerten eingeschränkten Gewerbegebieten herrührenden Geräuschen ist nach dem vorliegenden Stand der Planung gegeben, da nur solche Betriebe zulässig sein werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dazu gehört im Allgemeinen, dass nächtliche Betriebsaktivitäten nicht bzw. in nur stark eingeschränktem Umfang zulässig sind.

### **c) Belastung mit Luftschadstoffen**

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

### **d) Erholung**

#### Ausgangssituation

Die Niederung des Flutgrabens ist Bestandteil des Grünzugs „Herrengarten“. Es handelt sich um ein wichtiges Naherholungsgebiet, das sich aus der ehemaligen Park- und Gartenlandschaft des Herrenhauses Krempelsdorf nordöstlich des Plangebietes sowie den umliegenden Kleingärten, landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie zahlreichen Seen und Teichen zusammensetzt. Das Gebiet ist durch ein gutes Wegenetz erschlossen.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Lage zur Flutgrabenniederung gewinnt der Planbereich an Attraktivität, ohne dass von der Umsetzung der Planung nachteilige Auswirkungen auf die Nutzung dieser Flächen für die Erholung der Bewohner des Umlandes resultieren.

### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Durch die naturnahe Gestaltung und Begrünung der Versickerungsmulde werden sich auch diese Flächen in das Landschaftsbild einfügen. Durch die Wahl der Begrünung wird die Artenvielfalt erhöht, die unterschiedlichen Wuchshöhen (z. B. Schotterrasen) werden eine höhere Strukturvielfalt bedingen. Die vorhandene Bedeutung für die Naherholung bleibt bestehen.

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

Im Plangebiet und dessen näheren Umgebung sind keine historisch oder architektonisch bedeutsamen Stätten oder Bauwerke bekannt. Eine Beeinträchtigung bekannter Sachgüter durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden.

Da archäologisch bedeutende Funde nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden können, wurde der entsprechende Hinweis aufgenommen, dass die Obere Denkmalschutzbehörde vor Beginn von Bodeneingriffen zu informieren ist. In jedem Fall sind konkrete Funde umgehend der Behörde zu melden.

### 6.3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen resultieren aus den in der Umwelt ablaufenden natürlichen und anthropogen beeinflussten Prozessen. Die Gesamtheit der Prozesse - das Prozessgefüge - ist Ursache des Zustandes der Umwelt wie auch ihrer weiteren Entwicklung. Die Prozesse unterliegen einer Regulation durch innere Steuerungsmechanismen (Rückkopplungen) und äußere Einflussfaktoren. Auswirkungen auf die bestehenden Wechselwirkungen sind die durch ein Vorhaben verursachten Veränderungen des Prozessgefüges. Durch die direkten Wirkungen eines Vorhabens/Planes werden in der Umwelt Prozesse ausgelöst oder verändert, die zu indirekten Auswirkungen führen (Wirkungsketten).

Wegen der Komplexität der in der Umwelt ablaufenden Prozesse, einschließlich synergetischer Effekte und Rückkopplungen usw., ist der wissenschaftliche Kenntnisstand im Detail häufig begrenzt, was allerdings nicht zu Lasten des Vorhabens gehen darf.

Die Auswirkungen, die sich durch die Wechselwirkungen ergeben könnten, sind in gebotennem Umfang bei den jeweiligen Schutzgütern, bei denen die Wirkung zu Bedeutung gelangen kann, beschrieben.

### 6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

#### Ausgangssituation

Das nächstgelegene FFH-Gebiet ist das „Travetal“ in ca. 2,6 km Entfernung. In ca. 5,5 km Entfernung befindet sich das Vogelschutzgebiet „Traveförde“.

#### Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Aufgrund der Entfernung zu Natura 2000-Gebieten und der offensichtlich geringen Reichweite der vorhabenbedingten Wirkungen, ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Schutzgebiete offenkundig.

#### Vermeidung, Minderung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Es sind keine Maßnahmen erforderlich.

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

Würde das Vorhaben nicht umgesetzt, bliebe auf der südlichen Fläche mit hoher Wahrscheinlichkeit der status quo unverändert. Das vorhandene Gebäude würde weiterhin wie bisher genutzt werden. Die nördliche Fläche, die ehemaligen Versuchsfelder des Pflanzenschutzamtes würden, so wie bereits in der Vergangenheit, sukzessive vor allem durch Brombeergebüsche bedeckt werden. Eine Aufgabe der Nutzung würde aber weder im Interesse der Stadtentwicklung noch dem des Grundstückseigentümers sein. So ist davon auszugehen, dass weiterhin eine Nutzung angestrebt wird.

### 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:

- Vermeidung baubedingter Beeinträchtigung der zum Erhalt festgesetzten Lebensräume:

1. In der Bauphase Beachtung der Maßnahmen entsprechend DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“, Ausgabe 2014-07.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen wild lebender Tiere und Pflanzen:
    2. Entfernen von Gehölzen außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September.
    3. Baufeldfreimachung mit Entfernen der Grasnarbe außerhalb der Zeit vom 15. März bis 15. Juni.
    4. Entfernen der Brombeergebüsche im Bereich des Bodenlagers mit ökologischer Begleitung.
    5. Entfernen der Erdaufschüttung außerhalb der Zeit vom 1. Oktober bis 15. Juni.
    6. Anlage der Versickerungsmulde und Umfahrung außerhalb der Zeit vom 15. März bis 15. Juni.
    7. Rückbau des künstlich angelegten Zierteiches mit ökologischer Begleitung.
    8. Fledermausquartiersuche vor Abriss des vorhandenen Gebäudes.
    9. Abrisszeiträume für die vorhandenen Gebäude und ökologische Begleitung des Abrisses.
  - Minderung von Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften:
    10. Erhalt nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume.
    11. Erhalt des breiten Gehölzstreifens und vorhandener Baumgruppen und -reihen.
    12. Raseneinsaat im Bereich des temporären Bodenlagers der Versickerungsmulde.
  - Minderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser
    13. Festsetzung eines geringen maximal zulässigen Versiegelungsgrades.
  - Minderung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes (s. Maßnahmenblatt 3)
    14. Ergänzende Pflanzungen in dem vorhandenen Gehölzstreifen.
    15. Erhalt nach Baumschutzsatzung geschützter Bäume.

## **b) Maßnahmen zum Ausgleich**

- Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes
  16. Neuanlage einer 2,5 m breiten Laubbaumhecke
  17. Begrünung der Flächen nach Entfernen des Bodenlagers.
  18. Rasenansaat im Bereich des Rohrgrabens.
  19. Rasenansaat und Gebüschpflanzungen im Bereich der Muldenversickerung.
  20. Schotterrasenansaat im Bereich der Zuwegung und Umfahrung der Muldenversickerung.
- Ausgleich der Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser

21. Flächige Versickerung des Niederschlagswassers zur Niederung des Flutgrabens.

- Ausgleich von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes

22. Naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Versickerungsmulde.

Gemäß dem Landschaftsplanerischen Fachbeitrag sind folgende Ersatzmaßnahmen erforderlich:

Sukzessionsfläche außerhalb des Plangebietes

Eine bislang ackerbaulich genutzte Fläche bei Groß Steinrade (Gemarkung Groß Steinrade, Flur 0, Flurstück 3), nahe der Kreisstraße K13 mit einer Größe von 7.760 m<sup>2</sup> soll aus der Nutzung genommen werden. Durch Einstellung der Nutzung und Zulassen der natürlichen Sukzession wird eine Aufwertung der Fläche vorgenommen, die eine multifunktionale Kompensation der Eingriffsfolgen bewirkt. Es ist die Entwicklung von Gehölzen/Waldflächen zu erwarten.

## **6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die vorliegende Planung dient der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Stadtgebiet der Hansestadt Lübeck. Ziel ist es, an der vorhandenen Siedlungsstruktur anzuknüpfen und dabei nur bereits intensiv genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen. Die Planung beansprucht die Flächen des ehemaligen Pflanzenschutzamtes, welche eingefasst sind vom vorhandenen Wohngebiet und der Kleingartenanlage. Von daher sind räumlich sinnvolle Alternativstandorte nicht vorhanden.

Darüber hinaus ist auch das Maß der baulichen Nutzung bei dieser Art der Planung im Wesentlichen durch die bauliche Nutzung der Umgebung vorgegeben, wenn sich das Vorhaben wie beabsichtigt in den Bestand nahtlos einfügen soll. Sinnvolle Planungsalternativen bestehen von daher nicht.

## **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 wurden verwendet:

- Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, vom 9. Dezember 2013 (IV 268/V 531 - 5310.23), einschl. Anlage: Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung.

### **6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das Vorhaben hervorgerufen. Ein Monitoring ist daher nicht erforderlich.

## **6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes**

### **6.8.1 Inhalt und wichtigste Ziele des Bebauungsplanes**

#### **a) Verfahrensstand – Ziel der Bauleitplanung**

Die Hansestadt Lübeck (Bauausschuss) hat mit Beschluss vom 16.03.2015 die Einstufung des Plangebietes mit dem Namen "Erweiterung Hagenskoppel" in die Kategorie 1 des Konzeptes „Lübeck 2030“ beschlossen. Damit verbunden ist das Ziel, für das Plangebiet die Umsetzung als Wohnbaufläche zu realisieren. Am 15.02.2016 fasste die Hansestadt Lübeck den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 23.26.00 „Schönböckener Straße 102 -104 / Hagenskoppel“.

Das Planverfahren ist mit der Pflicht zur Umweltprüfung verbunden, d. h. u. a., dass nach § 2a Baugesetzbuch (BauGB<sup>5</sup>) der Begründung zum B-Plan als gesonderter Teil ein Umweltbericht beizufügen ist, der die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammenfasst.

Die dem Leistungsbild für eine Umweltprüfung nach BauGB entsprechenden Angaben sind nachfolgend zusammenfassend und allgemeinverständlich dargestellt, dabei sind die Ergebnisse der ebenfalls erforderlichen Fachbeiträge nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), hier insbesondere zur Eingriffsregelung und zum Artenschutz eingeschlossen.

#### **b) Geplanter Standort**

Der Bebauungsplan Nr. 23.26.00 der Hansestadt Lübeck definiert als Geltungsbereich eine ca. 3,3 ha große Fläche im Stadtteil St. Lorenz Nord im nordwestlichen Teil des Lübecker Stadtgebietes.

Der Standort ist in Abbildung 1 zusammen mit den Grundzügen der Planung dargestellt. Das Plangebiet grenzt im Süden an die Schönböckener Straße, im Osten an eine Kleingartenanlage, im Westen an den Verbindungsweg Dornbreite/Steinrader Damm sowie im Norden an Freiflächen, die bis zum Flutgraben reichen.

Der Ortsteil ist im Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck hinsichtlich der Siedlungscharakteristik unter Gemischte Bauflächen/Stadtgebiete eingeordnet. Als charakteristisch werden u. a. „Wohnsiedlungen mit (tlw. relativ kleinen) Ziergärten“ beschrieben. St. Lorenz Nord ist als weitläufiger Stadtteil mit vielen Dienstleistungsunternehmen und dem prägenden und großer Arbeitgeber Träger Werk zu charakterisieren.

#### **c) Grundzüge des Vorhabens**

Die Planung sieht im nördlichen Teil der Fläche die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) vor. Im südlichen Teil ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>) geplant, in dem nur das Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbegebiete zulässig sind. Einzelhandelsbetriebe sind hier unzulässig. Das Gewerbegebiet dient vor allem der Sicherung des vorhandenen baulichen Bestandes sowie der Schaffung adäquater Erweiterungsmöglichkeiten.

---

<sup>5</sup> Vorliegend findet § 245c Abs. 1 BauGB Anwendung. Die frühzeitige Behördenbeteiligung fand vor dem 16. Mai 2017 statt. Daher wird das Verfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

#### **d) Angaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind eine Grundflächenzahl von lediglich 0,3, dies entspricht 30 % der Fläche, die überbaut werden kann, und eine maximale Firsthöhe von ca. 8 m zulässig. Im Wohngebiet ist je Einzelhaus nur eine Wohneinheit vorgesehen. (Im Bebauungsplan sind die Wohneinheiten auf maximal zwei je Einzelhaus begrenzt, eine darüber hinausgehende Beschränkung wäre planungsrechtlich nicht angemessen.)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet soll eine Grundflächenzahl von 0,4 sowie 1.400 m<sup>2</sup>, festgelegt als Grundzahl gelten, die ebenfalls das Maß der überbaubaren Fläche benennen. Die maximale Gebäudehöhe wird ca. 11 m über Geländeoberkante betragen.

Garagen, Carports und Nebengebäude sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **6.8.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens**

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden den Anforderungen einer Bauleitplanung entsprechend vor allem folgende Umweltbelange geprüft und bewertet:

- Belange des Immissionsschutzes (z. B. Schallimmissionen, stoffliche Immissionen, Geruchsmissionen),
- Belange des Bodenschutzes,
- Belange des Gewässerschutzes,
- Belange des Schutzes von Natur und Landschaft und des Artenschutzes.

#### **a) Immissionsschutz**

Zu prüfen und zu bewerten war, welche möglichen Emissionen von der Planung ausgehen und wie sich diese ggf. in der Nachbarschaft in Form von Immissionen auswirken.

##### Luftschadstoffimmissionen

Die mit der Wärmeversorgung der zusätzlichen Gebäude bzw. Wohnungen verbundenen Emissionen könnten sich abhängig vom eingesetzten Brennstoff *potenziell* auf die lufthygienische Situation im Umfeld der Planung auswirken. Das betrifft insbesondere die Emissionen von Stickoxiden (NO<sub>x</sub>), Schwefeloxiden (SO<sub>x</sub>) und Feinstaub (PM10). Eingeschlossen sind dabei die Emissionen durch den Zusatzverkehr.

Durch die planbedingten Zusatzbeiträge zu den Immissionen im Untersuchungsraum kommt es im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen auch bei ungünstigen Annahmen zu keiner Verschlechterung der lufthygienischen Situation, wobei verbleibende, jedoch ebenfalls irrelevante

Wirkungen auf das Plangebiet selbst und den unmittelbaren Nahbereich begrenzt sein werden.

##### Schallimmissionen

Schallquellen in der Nachbarschaft des Plangebietes mit erheblichen Auswirkungen durch Geräuschimmissionen (z. B. durch Industrieanlagen oder geräuschintensive gewerbliche Anlagen), die über das ortsübliche Maß hinausgehen, wurden nicht identifiziert. Gleichwohl war das Gewerbegebiet Rapsacker zu berücksichtigen.

Dominierend für Schallimmissionen im Plangebiet sind demnach im Wesentlichen bestehende verkehrsbedingte Emissionen durch den Straßenverkehr auf der BAB1 denen mit aktiven Schallschutzmaßnahmen begegnet wird und auf der Schönböckener Straße, wobei sich dort

aktive Schallschutzmaßnahmen mit hinreichendem Minderungspotenzial mit verhältnismäßigen Mitteln nicht umsetzen lassen.

### Verkehrsgläusche

Im eingeschränkten Gewerbegebiet am südlichen Rand des Plangebietes überwiegt erwartungsgemäß der Einfluss der Schönböckener Straße. In den sich anschließenden Flächen dominieren die von der BAB 1 ausgehenden Verkehrsgläusche.

Trotz teilweiser Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für die jeweiligen Teilflächen kann in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen zur Herstellung gesunder Wohnverhältnisse von einer abwägungsfähigen Beurteilungssituation ausgegangen werden.

### Durch das Gewerbegebiet verursachte Immissionen

Aus den im Schallgutachten beschriebenen Berechnungsergebnissen kann abgeleitet werden, dass keine Nachbarschaftskonflikte zwischen dem Gewerbegebiet Rapsacker und dem Bebauungsplan Nr. 23.26.00 bestehen oder im Umkehrschluss, dass das Plangebiet keine Einschränkung der Bestandsnutzungen bzw. des Nutzungspotenzials des Gewerbegebietes Rapsacker zur Folge haben wird.

### Weitere Immissionen

Von weiteren denkbaren Immissionen sind ggf. nur Lichtimmissionen relevant. Die denkbaren Wirkfaktoren Geruch, Schwingungen (ggf. nur kurzzeitig relevant in der Bauphase), ionisierende Strahlung o. ä. können angesichts der Festsetzungen des B- Planentwurfes vernachlässigt werden.

Mögliche erhebliche Auswirkungen durch Lichtemissionen sollten durch geeignete Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden, so dass auch von diesem Wirkfaktor keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt und die Nachbarschaft ausgehen können. Zur Vermeidung von Lichtemissionen ist ein Hinweis aufgenommen worden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan erscheint planungsrechtlich unangemessen.

## **b) Bodenschutz**

Abgesehen von möglichen kurzzeitigen Beeinträchtigungen in der Bauphase, die sich durch übliche Maßnahmen der Wartung und Pflege der Baufahrzeuge und Geräte etc. minimieren lassen, resultieren nutzungsbedingte direkte Wirkungen auf das Schutzgut Boden im unmittelbaren Plangebiet im Wesentlichen aus der Versiegelung.

Wirkungen durch Einträge flüssiger wassergefährdender Stoffe auf der Planfläche würden z. B. nur dann potenziell möglich sein, wenn die Lagerung von Heizöl EL zu Heizwecken oder anderer Wasser gefährdender Stoffe bei möglichen kleinskaligen Nutzungen notwendig wird. Dem kann bei Beachtung der einschlägigen Vorschriften zum Schutz des Bodens und des Grundwassers hinreichend begegnet werden.

Anreicherungen von Luftschadstoffen über den Pfad Luft-Boden sind aufgrund der beschriebenen Immissionssituation nicht zu besorgen.

Zur Kompensation nicht vermeidbarer Eingriffe, durch die geplante Versiegelung, wurden Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

Die planbedingten Auswirkungen werden unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen zusammengefasst als nicht erheblich nachteilig bewertet.

### **c) Gewässerschutz**

Baubedingte Auswirkungen auf das Grund- bzw. Oberflächenwasser können nur bei fahrlässigem Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen eintreten, also nicht bei bestimmungsgemäßem Arbeiten.

Die durch Versiegelung bedingte Verminderung der Grundwasserneubildung ist nur geringfügig und ohne negative Auswirkungen auf das Grundwasser. Mögliche Stoffeinträge (Düngemittel, Herbizide) über das versickerte Niederschlagswasser sind von geringem Umfang und vernachlässigbar.

Falls erforderlich, werden die relevanten Flächen sicher gegen das Eindringen wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser geschützt.

Der im zentralen Plangebiet vorhandene Boden ist für eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht geeignet. Das Niederschlagswasser wird über eine großflächige, naturnah gestaltete Versickerungsmulde auf der nördlich angrenzenden Fläche versickert.

Sanitärabwässer werden mittels Pumpstation in das nächstgelegene Kanalnetz mit ausreichendem Fassungsvermögen abgegeben.

Schädliche Einwirkungen auf das Schutzgut Wasser über die Pfade Luft – Wasser bzw. Luft – Boden – Wasser sind aus den vorstehend beim Schutzgut Boden genannten Gründen nicht zu besorgen.

Insgesamt sind somit erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Grund- bzw. Oberflächenwasser sind durch den Plan nicht zu besorgen.

### **d) Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit**

Bei diesem Schutzgut bündeln sich die Wirkungen der zuvor bereits dargestellten planbedingten Faktoren.

Ausgehend davon können somit erhebliche Auswirkungen durch Schadstoff-, Schall-, Geruchs- und weitere -Immissionen auf die Menschen und ihre Gesundheit ausgeschlossen werden.

Durch die Lage am Randbereich der Flutgrabenniederung gewinnt der Planbereich an Attraktivität, ohne dass von der Umsetzung der Planung nachteilige Auswirkungen resultieren.

Darüber hinaus, gehen von der Planung keine Auswirkungen auf andere Nutzungsansprüche in der Nachbarschaft (Gewerbegebiete u. ä.) aus.

### **e) Schutz von Natur und Landschaft und Artenschutz**

#### Natur und Landschaft

Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf Natur und Landschaft könnten die Inanspruchnahme natürlicher Lebensräume sowie die Veränderung des Landschaftsbildes sein.

Durch die geplante Nutzung als allgemeines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung und Begrünungen wird eine Strukturvielfalt gefördert, von der die heimischen Arten und Lebensgemeinschaften profitieren werden. Die im Gewerbegebiet vorhandenen älteren Baumbestände werden zum Großteil erhalten. Die geplante Nutzung im südlichen Teil des Plangebietes bedingt keine relevante Veränderung der bisherigen Lebensraumbedingungen für die vorkommenden Arten und Lebensgemeinschaften.

Die geplanten Baukörper werden das Ortsbild lokal nachhaltig verändern, ohne dass der Charakter der Kulturlandschaft verändert wird. Die Außenwirkung wird jedoch durch die umgebenen, vorhandenen und geplanten Eingrünungen auf ein Minimum reduziert.

Durch die vorgesehene Umwandlung der monotonen Nadelbaumreihe in eine artenreiche Laubbaumhecke wird das Landschaftsbild lokal durchaus neugestaltet. Durch die geplanten Begrünungen, insbesondere auch der Versickerungsmulde werden mögliche Veränderungen des Landschaftsbildes ausgleichen. Die verbleibenden, unvermeidbaren lokalen Veränderungen des Schutzgutes werden durch die gewählte externe Ersatzmaßnahme multifunktional kompensiert.

Hinsichtlich dieser Wirkfaktoren verbleiben somit keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Ebenso können planbedingte Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ausgeschlossen werden.

### Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Vorschriften betreffen sowohl den physischen Schutz von Tieren und Pflanzen als auch den Schutz ihrer Lebensstätten und dies flächendeckend, überall dort, wo die betreffenden Arten oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte vorkommen.

Dabei werden drei verschiedene Schutzkategorien unterschieden. Diese sind besonders geschützte Arten (nationale Kategorie), streng geschützte Arten (national) einschließlich der FFH-Anhang IV-Arten (europäisch) und europäische Vogelarten (europäisch).

Die dazu durchgeführten Untersuchungen folgten den allgemein anerkannten Untersuchungs- und Methodenstandards.

Abgeleitet wurden spezifische Maßnahmen z. B. für das Entfernen von Bäumen und für die Baufeldfreimachung.

Im Ergebnis zeigen die für eine Vielzahl von Arten durchgeführten Untersuchungen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ein durch das Vorhaben bedingter Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote ausgeschlossen werden kann. Auch mittelbare Beeinträchtigungen, die eine Störung hervorrufen könnten, durch die sich der Erhaltungszustand der lokalen Population einer streng geschützten Art oder europäischer Vogelarten verschlechtern würde, wurden nicht identifiziert.

### **6.8.3 Eingriffsregelung**

Die geplante Inanspruchnahme von Flächen und die Errichtung von Baukörpern bedingen einen Eingriff in Natur und Landschaft. Zur Vermeidung und Minderung wurde eine Reihe wirksamer Maßnahmen abgeleitet. (siehe 6.5 a)

Für nicht vermeidbare Eingriffe wurden Kompensationsmaßnahmen vorgeschlagen, die eine multifunktionale Kompensation der Eingriffsfolgen bei sowohl abiotischen und biotischen Wert- und Funktionselementen als auch für das Landschaftsbild geschaffen. (siehe 6.5 b)

Die Bilanzierung des Eingriffs und der zur Kompensation vorgesehenen Maßnahmen zeigt, dass der vorhabenbedingte Eingriff in Natur und Landschaft kompensiert werden kann.

### **6.8.4 Zusammenfassende Bewertung**

Im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen kommt die Umweltprüfung zu dem Fazit, dass das geplante Vorhaben unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der in der Planung bereits vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen umweltverträglich umgesetzt werden kann.

## **7. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung**

#### Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 25 Wohneinheiten, die sich in Form von ca. 21 - 23 freistehenden Einfamilienhäusern widerspiegeln.

#### Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Bei vollständiger Umsetzung der Planung ist für das geplante Neubaugebiet mit insgesamt 80 Bewohnern zu rechnen. (Annahme: 3,2 EW je Hauptwohneinheit)

### **7.2 Wohnfolgebedarfe**

Für die nachfolgenden Bedarfsrechnungen wird bei vollständiger Umsetzung der Planung von einer planungsbedingten Zunahme der Bewohner um rd. 80 Personen ausgegangen. Ein zusätzlicher Bedarf an Kindertagesplätzen bzw. an Grundschulplätzen wird dadurch allerdings nicht ausgelöst. Das Plangebiet liegt im Grundschuleinzugsbereich der Schule Schönböcken.

### **7.3 (Sonstige) Auswirkungen auf die Belange von Kindern und Jugendlichen**

Durch die Planung eines Wohngebietes werden die Belange von Kindern und Jugendlichen insofern berührt, als die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens in der geplanten Größe gemäß Landesbauordnung einen Bedarf an Kinderspielplätzen auslöst. In dem benachbarten Wohngebiet „Hagenskoppel“ besteht bereits ein entsprechender Kinderspielplatz.

### **7.4 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 "5.6 Geräuschimmissionen und -emissionen" sowie im Kapitel "6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Gesundheit" dieser Begründung verwiesen.

### **7.5 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen**

Die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzung werden abgesichert und mit Erweiterungsmöglichkeiten versehen. Erhebliche Auswirkungen ergeben sich somit nicht. Es tritt eher eine Verbesserung und Planungssicherheit für diese Betriebe ein.

### **7.6 Verkehrliche Auswirkungen**

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes wird sich die verkehrliche Belastung rund um das Plangebiet etwas erhöhen. Da es sich bei der Schönböckener Straße um eine ausreichend dimensionierte Straße handelt, die diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen kann, wird von keinen erheblichen verkehrlichen Auswirkungen ausgegangen.

## **8. Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes**

### Bodenordnung

Für die Umsetzung des Bebauungsplans sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

### 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 23.26.00 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 Schönböckener Straße, ist Inhalt eines mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

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 Weiterführung und dauerhafte Unterhaltung der geplanten Fußwegeverbindungen in westliche und östliche Richtung geregelt werden.

### Vertrag über Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan auf Flächen außerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind vom Vorhabenträger durchzuführen. Die Durchführung der außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind Gegenstand eines mit dem Bereich Stadtplanung und Bauordnung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzuschließenden städtebaulichen Vertrages. Für mögliche Monitoringmaßnahmen besteht kein vertraglicher Regelungsbedarf, da es sich bei der Ausgleichsmaßnahme um eine Sukzessionsfläche handelt.

## **9. Finanzielle Auswirkungen**

Der Hansestadt Lübeck entstehen durch die Planung keine unmittelbaren Kosten. Das Grundstück wurde 2008 an den Investor mit einer Nachzahlungsklausel veräußert, die besagt, dass bei höherwertiger Nutzung für das Nettobauland eine Nachzahlung an die HL fällig wird.

Die Kosten für die Planung, die Umsetzung der Planung und damit verbundenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen übernimmt der Vorhabenträger. Die öffentliche Erschließungsstraße wird nach der Herstellung durch den Vorhabenträger an die Stadt übertragen. 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 15.02.2016 die Aufstellung des Bebauungsplanes 23.26.00 – Schönböckener Straße 102 – 104 /Hagenskoppel – beschlossen.

#### Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan 23.26.00 – Schönböckener Straße 102 – 104 / Hagenskoppel – entspricht nicht den Flächendarstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes, so dass der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden muss.

#### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen eines öffentlichen Aushangs im Fachbereich Planen und Bauen, Foyer, Mühlendamm 12, Lübeck, der vom 18.05.2016 bis zum 01.06.2016 stattfand, über die Planung informiert. Planungsrelevante Anregungen sind nicht vorgebracht worden.

#### Kinder- und Jugendlichenbeteiligung

Kinder und Jugendliche hatten im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und Äußerungen hierzu vorzubringen. Auf eine über die allgemeine Information und Beteiligung hinausgehende besondere Beteiligung von Kindern und Jugendlichen konnte verzichtet werden, weil sich nach Ermittlung der zu berücksichtigenden Belange keine Erforderlichkeit für die Festsetzungen von Spiel- und Gemeinschaftsflächen ergeben hat.

#### Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1)

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 22.08.2016 bis einschließlich 16.09.2016.

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

- Die Forderung nach einem abgestimmten Entwässerungskonzept wurde nachgekommen und es wurden entsprechende Festsetzungen für eine Versickerungsfläche nördlich des Wohngebietes getroffen. Für die Errichtung einer erforderlichen Abwasserpumpstation wird ein Standort gesichert.
- Die geforderten Ergänzungen zum Thema Immissionsschutz wurden in der Begründung vorgenommen. Es erfolgt zudem die Festsetzung von Geräuschemissionskontingenten für das eingeschränkte Gewerbegebiet zum Schutz des geplanten und angrenzenden Wohngebietes.
- Die Erschließungsstraße im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes 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.
- Die geforderten Breiten für die geplanten Straßenverkehrsflächen, hier v.a. 2,50 m breite Parkstreifen, wurden abgestimmt und entsprechend vorgesehen. Die schematischen

Schnitte auf der Planzeichnung und die festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigen diese.

- Im westlichen Bereich wird der Anschluss an den vorhandenen Wanderweg zeichnerisch festgesetzt.
- Die Festsetzungen der Heckenanpflanzungen wurde konkretisiert durch festgesetzte Mindestbreiten und einer erforderlichen Einzäunung dieser.
- Die erforderlichen Ausgleichsflächen wurden in Anordnung und Lage korrigiert.

## 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 Mai 2017 (BGBl. I S. 1507)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369)
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. S. 162)

## 10.3 Fachgutachten

Für die Bauleitplanung liegen folgende Fachgutachten bereits vor:

- Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 18.02.2014
- Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 26.01.2016
- Ergänzung zur Verkehrs- und Gewerbelärmuntersuchung, Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Mölln, 15.11.2016
- Orientierende Baugrunderkundung, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH, 03.03.2015
- Versickerungsuntersuchung zur Bestimmung des Wasserdurchlässigkeitsbeiwertes (kf) und des Grundwasserstandes, Sachverständigen-Ring Dipl.-Ing. Mücke GmbH, 23.05.2016.
- Artenschutzfachbeitrag, UGB Genehmigungsmanagement GmbH, Rostock, 11.08.2017,
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag, UGB Genehmigungsmanagement GmbH, Rostock, 11.08.2017
- Biotoptypenkartierung UGB Genehmigungsmanagement GmbH, Hamburg, 27.07.2017

Weitere Gutachten können ggf. nach Auswertung der Behördenbeteiligung erforderlich werden.

Anlage: Bebauungskonzept

Lübeck, den 04.09.2017

Fachbereich 5, Bereich Stadtplanung und Bauordnung

5.610.2 Ly

in Zusammenarbeit mit dem

Planungsbüro Ostholstein,

Tremskamp 24

23611 Bad Schwartau