



Vorlage

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

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

Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld – und zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes, Erweiterung des Geltungsbereichs und Auslegungsbeschlüsse (5.610)

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
22.11.2017	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
04.12.2017	Bauausschuss	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der räumliche Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Teilbereich Am Ährenfeld, dessen Aufstellung der Bauausschuss am 02.12.2013 beschlossen hat, wird gemäß beiliegendem Übersichtsplan (Anlage 1) um nordöstlich und südwestlich an den ursprünglichen Geltungsbereich angrenzende Flächen erweitert. Die Einbeziehung ist erforderlich, da die bisherige Darstellung der betreffenden Flächen als Gemeinbedarfs- und Wohnbauflächen nicht mehr den aktuellen Zielen der Stadtentwicklung entspricht und die vorhandenen Freiflächennutzungen (Weiden, Kleingärten, öffentliche Grünflächen) planungsrechtlich gesichert werden sollen.
2. Der Bauausschuss nimmt den Auswertungsbericht der bisher zum Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld - und zur zugehörigen 117. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in der vorliegenden Fassung (Anlage 2) zur Kenntnis.
3. Die Entwürfe des Bebauungsplanes 07.44.00 – Am Ährenfeld - und der zugehörigen 117. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörigen Begründungen werden in den vorliegenden Fassungen (Anlagen 4, 5, 6 und 9) gebilligt.
4. Die Entwürfe des Bebauungsplanes 07.44.00 – Am Ährenfeld - und der zugehörigen 117. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die zugehörigen Begründungen sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.
5. Sollten die Entwürfe des Bebauungsplanes 07.44.00 – Am Ährenfeld - und der zugehörigen 117. Änderung des Flächennutzungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geän-

dert oder ergänzt werden, ohne dass die Grundzüge der Planung berührt werden, ist eine eingeschränkte Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchzuführen.

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen:

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

- 1.201 Haushalt und Steuerung
- 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- 2.500 Soziale Sicherung
- 3.390 Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz
- 3.700 Entsorgungsbetriebe
- 3.820 Stadtwald
- 4.041 Fachbereichsdienste Fachbereich 4
- 4.401 Schule und Sport
- 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
- 5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis:

Überwiegend zustimmend; es wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht (zur Behandlung der Stellungnahmen siehe Anlage 2).

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 ...)
(zu den mittelbaren finanziellen Auswirkungen siehe Pkt. 9 der Begründung zum B-Plan)

Begründung:

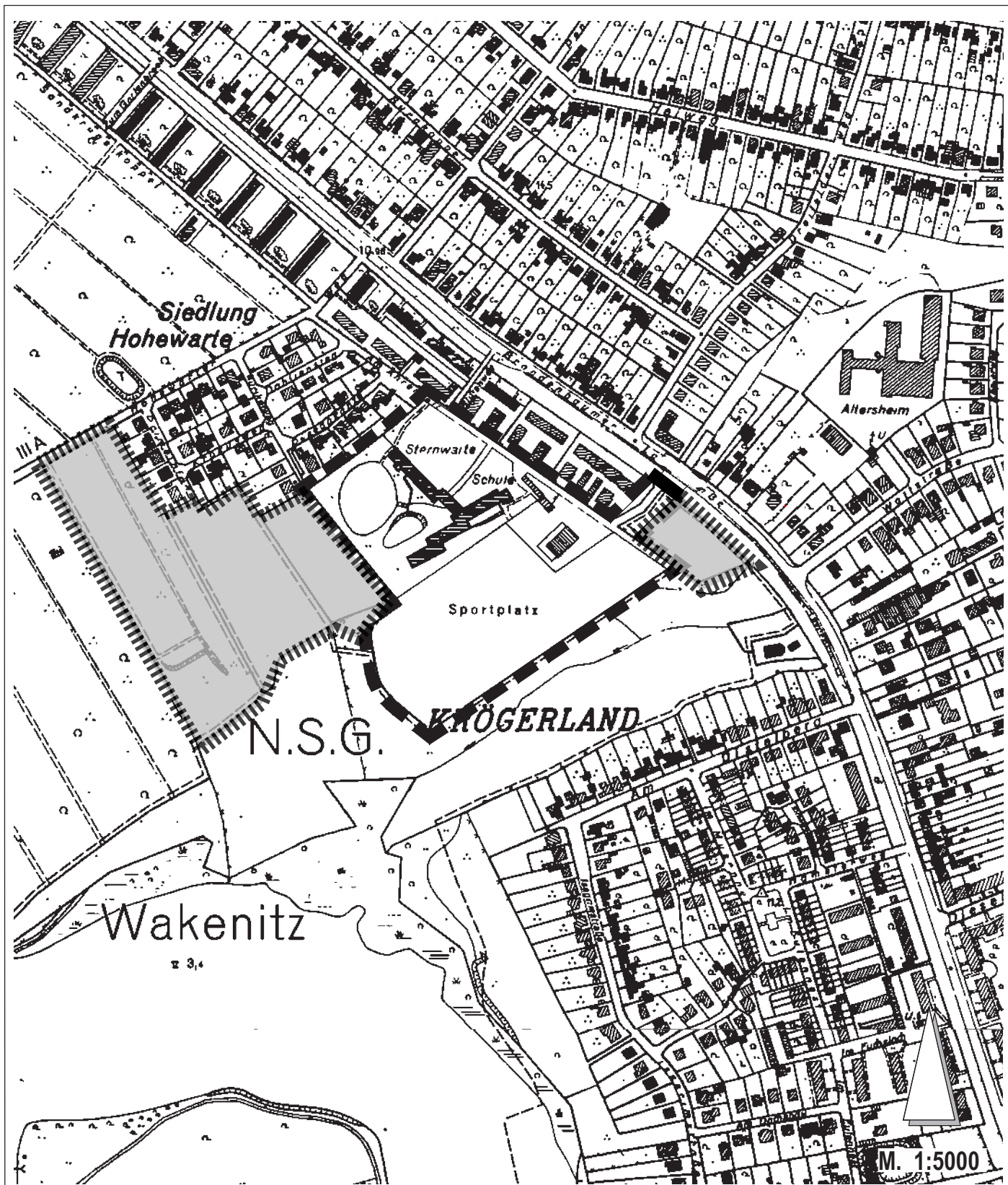
siehe Anlagen 5 und 9

Anlagen:

- 1 Übersichtsplan zum erweiterten Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplans

- 2 Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
- 3 Ausschnitt aus dem geltenden Flächennutzungsplan für den Teilbereich Am Ährenfeld
- 4 117. Änderung des Flächennutzungsplanes, Entwurf zur öffentlichen Auslegung
- 5 Begründung zur 117. Änderung des Flächennutzungsplanes
- 6 Bebauungsplan 07.44.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung (Planoriginal)
- 7 B-Planentwurf, Teil A - Planzeichnung mit Legende (verkleinerter Planauszug, DIN-A3)
- 8 B-Planentwurf, Teil B - Text (DIN-A4)
- 9 Begründung zum Bebauungsplan 07.44.00, Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Senatorin Joanna Glogau



ÜBERSICHTSPLAN ZUR ERWEITERUNG DES GELTUNGSBESBEREICHS
 DER 117. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS
 FÜR DEN TEILBEREICH AM ÄHRENFELD



bisherige Abgrenzung
 des Geltungsbereichs



Erweiterungsflächen

Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld – und zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 03.11.2017

Vorbemerkung:

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

Teil A: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Teil B: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Auf eine Prüfung und Behandlung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen kann hier verzichtet werden, da mit Ausnahme der Feuerwehr sämtliche Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im späteren Verfahren der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneute Stellungnahmen abgegeben haben (siehe Teil A), die die vorangehenden ersetzen bzw. aktualisieren. Die von der Feuerwehr im Rahmen der §4-1-Beteiligung eingebrachten Hinweise bezüglich des erforderlichen Löschwasserbedarfes und der Berücksichtigung von Feuerwehrezufahrten wurden zur Kenntnis genommen und werden im Rahmen der weiteren Erschließungs- und Vorhabenplanung berücksichtigt werden.

Aufgestellt: Lübeck, den 03.11.2017

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

Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld – und zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 03.11.2017

Teil A: Auswertung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Vorbemerkung: Die erarbeiteten Unterlagen zur Beteiligung wurden mit Schreiben vom 18.08.2017 an insgesamt 64 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange mit der Bitte um Stellungnahme versandt.

- a) Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen mit bebauungsplanrelevanten Inhalten eingegangen:
1. HL, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 21.09.2017)
 2. HL, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste Kultur und Bildung, Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 30.08.2017)
 3. HL, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 22.09.2017)
 4. Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 07.09.2017)
 5. Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 20.09.2017)
 6. Telefonica Germany GmbH & Co. OHK (Schreiben vom 22.09.2017)
 7. HL, Bereich 3.390, Abt. Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 22.09.2017)
 8. HL, Bereich 3.390, Abt. Wasser, Boden, Abfall (Schreiben vom 22.09.2017)
 9. NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 20.09.2017)
 10. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 12.09.2017)
 11. Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 28.09.2017)
 12. HL, Bereich 4.491, Abt. Archäologie (Schreiben vom 13.09.2017)
 13. HL, Bereich 5.610, Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 19.09.2017)
- b) Folgende Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange haben keine Anregungen vorgebracht oder nichtbebauungsplanrelevante Hinweise gegeben:
14. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Untere Forstbehörde (zwei Schreiben vom 18.09.2017)
 15. Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 29.08.2017)
 16. Vodafone Kabel Deutschland GmbH (zwei Schreiben vom 19.09.2017)
 17. TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 21.08.2017)
 18. Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 22.09.2017)
 19. Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Schreiben vom 12.09.2017)
 20. Polizeidirektion Lübeck, Sachgebiet 1.3 (Schreiben vom 21.08.2017)

21. Gemeinde Stockelsdorf (zwei Schreiben vom 23.08.2017)
22. Gemeinde Ratekau (Schreiben vom 04.09.2017)
23. Gemeinde Timmendorfer Strand (Schreiben vom 25.08.2017)
24. HL, Bereich 4.491.3 Obere Denkmalschutzbehörde, Abt. Denkmalpflege (Schreiben vom 26.09.2017)
25. HL, Bereich 1.201 Haushalt und Steuerung (Schreiben vom 06.09.2017)

c) Von den übrigen, nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Stellungnahmen eingegangen. Gemäß Klarstellung im Anschreiben zur Behördenbeteiligung wird hier davon ausgegangen, dass keine Anregungen und Hinweise vorzubringen waren.

- Ministerium für Inneres. Ländliche Räume und Integration des Landes SH, Abt. IV 5 Bauen und Wohnen
- Ministerium für Inneres, ländl. Räume u. Integration des Lands SH, Abt. IV 6 Landesplanung und ländl. Räume (ehemals Staatskanzlei, Abt. 3)
(*Die Landesplanungsbehörde hat bereits mit Schreiben vom 25.05.2016 mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen und Ziele der Raumordnung den Planungsabsichten nicht entgegenstehen.*)
- Ministerium für Energiewende. Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes SH
- Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit und Technologie, Abt. VI 4 – Verkehr und Straßenbau über Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 2 Landwirtschaft
- Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, Abt. 5 Naturschutz und Forst
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation SH, Katasteramt
- Netz Lübeck GmbH
- E.ON Netz GmbH, Regionalzentrum Nord, Lehrte
- Vodafone GmbH – Region Nord
- Travekom Telekommunikationsgesellschaft mbH
- Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck
- Wirtschaftsförderung Lübeck GmbH
- Industrie- und Handelskammer Lübeck
- Kreishandwerkerschaft
- Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.
- Landesnaturschutzverband LNV Schleswig-Holstein
- Arbeitsgemeinschaft der nach § 29 BNatSchG beteiligten Naturschutzverbände, AG29
- Arbeitsgemeinschaft Umweltschutz Lübeck und Umgebung (AGU)
- Stadtbeauftragter für Naturschutz / Beirat für Naturschutz Hansestadt Lübeck
- Kreis Herzogtum Lauenburg
- Stadt Bad Schwartau

- Amt Nordstormarn
- Gemeinde Groß Grönau
- Amt Berkenthin
- Gemeinde Krummesse
- Amt Schönberger Land
- Gemeinde Bliestorf
- Gemeinde Rondeshagen
- HL, Stadtschülersprecher
- HL, Bereich, Abt. 5.610.3 Welterbebeauftragte
- HL, Frauenbüro
- HL, Bereich 2.280 Wirtschaft und Liegenschaften
- HL, Feuerwehr, vorbeugender Brandschutz
- HL, Bereich 3.820 Stadtwald
- HL, Bereich 4.401 Schule und Sport
- HL, Bereich 5.691.3 Lübeck Port Authority – Wasserbau und Wasserwirtschaft
- Seniorenbeirat der Hansestadt Lübeck
- Behindertenbeauftragter der Hansestadt Lübeck

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Hansestadt Lübeck, Bereich 2.500 Soziale Sicherung (Schreiben vom 21.09.2017)		
<p>1.1 <u>Festsetzung einer 30%-Quote für den sozialen Wohnungsbau</u></p> <p>Der Bereich spricht sich grundsätzlich für einen Anteil von 30% sozialem Wohnungsbau für das neue Quartier aus. Die Quote von 30% sozialem Wohnungsbau sollte jeweils bezogen werden auf die Teilflächen WA1, WR1 und WR2+3 bzw. auf die Summe dieser Teilflächen. (= Flächen für den Geschosswohnungsbau).</p> <p>Sofern auf der Teilfläche WA2 Nachbarschaftsmodelle, Eigentümergeinschaften o. ä. realisiert werden, kann für dieses Teilgebiet ggf. auf eine solche Quote verzichtet werden. Sollte es für die Bauformen keinen Bedarf geben und doch „normaler“ Geschosswohnungsbau entstehen, sollte auch für das Teilgebiet WA2 die Quote von 30% gelten.</p> <p>Es wird vom Bereich Soziale Sicherung ausdrücklich begrüßt, dass Wohnraum für unterschiedliche Einkommens- und Haushaltsstrukturen geplant ist und bei entsprechender Nachfrage Raum für Nachbarschaftsmodelle, Mehrgenerationenprojekte und Baugemeinschaften vorgesehen ist.</p>	<p><u>für den B-Plan: Keine Festsetzungsmöglichkeit im B-Plan, aber Berücksichtigung in den Kaufverträgen</u></p> <p>Da das Baugesetzbuch nur die Ausweisung von klar abgegrenzten Flächen zulässt, auf denen ganz oder teilweise Wohngebäude mit Mitteln aus dem sozialen Wohnungsbau errichtet werden, ist die Festsetzung einer 30%-Quote planungsrechtlich nicht möglich. Im Rahmen der Grundstücksvergabe durch den Entwicklungsträger KWL kann jedoch sichergestellt werden, dass mindestens 30% der im Geschosswohnungsbau insgesamt zulässigen Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau verwendet wird.</p> <p>Die Freistellung von der 30%-Quote für Baugrundstücke, die an Baugemeinschaften vergeben werden, wird begrüßt und im Rahmen der Grundstücksvergabe berücksichtigt werden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	klarstellen
<p>1.2 <u>Einrichtungen oder Angebote für generationenübergreifende Begegnungen und/oder für eine tägliche Nahversorgung im Gebiet schaffen</u></p> <p>Es wird auf Einrichtung einer Kita hingewiesen. Wenn ergänzend in Relation zu dem entstehenden Quartier und das vorhandene angrenzende Umfeld, z.B. auch Begegnungsstätte(n) für generationenübergreifende Treffen oder Aktivitäten oder Angebote für eine tägliche Nahversorgung diskutiert und ggf. vorgesehen werden, würden Zeichen für den Aufbau und die Entwicklung einer vielseitigen und kleinräumigen Infrastruktur gesetzt werden.</p>	<p><u>für den B-Plan: Vorgeschlagene Einrichtungen und Angebote werden im Gebiet ermöglicht</u></p> <p>Die Anregungen werden an die KWL als Entwicklungsträger für das Baugebiet weitergegeben.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des B-Plans sind die vorgeschlagenen sozialen Einrichtungen oder Angebote innerhalb der WA- und WR-Teilgebiete ausnahmsweise zulässig.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 2 Hansestadt Lübeck, Bereich 4.041 Fachbereichsdienste Kultur und Bildung, Jugendhilfeplanung (Schreiben vom 30.08.2017)		
<p>2.1 <u>Bedarf an einer Kindertagesstätte</u></p> <p>Die Jugendhilfeplanung im Fachbereich Kultur und Bildung hat bereits frühzeitig den Bedarf für eine Kindertageseinrichtung im neuen Wohngebiet Am Ährenfeld angemeldet. Dieses Anliegen wurde vom Bereich Stadtplanung im weiteren Verfahren berücksichtigt, so dass ein Grundstück für eine Kindertageseinrichtung hier bereits vorgesehen ist.</p>	<p><u>für den B-Plan: Grundstück für eine Kita gesichert</u></p> <p>Für die erforderliche Kindertagesstätte setzt der B-Plan eine Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung fest</p> <p><u>für die FNP-Änderung: Lagesymbol für eine Kita</u></p> <p>Die erforderliche Kindertagesstätte wird im FNP durch ein entsprechendes Lagesymbol für eine Kita dargestellt.</p>	bereits berücksichtigt
<p>2.2 <u>Bedarf an kleinen Wohnungen berücksichtigen</u></p> <p>Für den Bereich der Jugendhilfe wird angemerkt, dass regelmäßig kleine Wohnungen benötigt werden für junge Erwachsene (Einzelpersonen), die im Rahmen der Verselbständigung in eigenen Wohnraum ziehen und auch für Alleinerziehende mit Kindern, die im Anschluss an einen stationären Aufenthalt in einer Mutter/Kind-Einrichtung eigenen Wohnraum suchen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Vorgeschlagene Wohnungen sind im Gebiet möglich</u></p> <p>Die Festlegung von Wohnungsgrößen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Anregung wird über den Entwicklungsträger KWL an die zukünftigen Bauträger weitergegeben.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	klarstellen
Nr. 3 Hansestadt Lübeck, Bereich 5.660 Stadtgrün und Verkehr (Schreiben vom 22.09.2017)		
<p>3.1 <u>Änderung der bisher vorgesehenen Straßenquerschnitte</u></p> <p>In einem als Anlage beigefügten Straßenquerschnitt wird die Verkehrsfläche als „Mischverkehrsfläche“ ausgewiesen.</p> <p>Die Straßenverkehrsbehörde empfiehlt, den Begriff „Mischverkehrsfläche“ herauszunehmen, da ansonsten „der Laie“ bereits eine Festlegung der Beschilderung im Sinne der StVO (Beschilderung mit VZ 325) erwartet.</p> <p>Die in der Nebenzeichnung (der Planfassung zur Behördenbeteiligung) dargestellte Querschnittsaufteilung finden nicht die Zustimmung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr.</p> <p>Grundsätzlich können in der Planstraße A die charakteristischen Merkmale eines niveaugleichen verkehrsberuhigten Bereiches realisiert werden; für die Planstraße B gilt dies jedoch aufgrund der Vielzahl von geplanten TG-Zufahrten nicht.</p> <p>Es werden folgende Querschnitte empfohlen:</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Straßenquerschnitte wurden in Abstimmung mit dem Bereich geändert.</u></p> <p>Im Zuge der Abstimmungen zur Erschließungsplanung mit Bereich Stadtgrün und Verkehr wurden die Straßenquerschnitte für die Planstraßen konkretisiert.</p> <p>In der Planstraße A sollen bei einer 6,5 m breiten Mischverkehrsfläche abschnittsweise wechselnd Parkstreifen mit Bauminseln angeordnet werden. Unter Berücksichtigung erforderlicher Randstreifen für Beleuchtung sowie Borde mit Unterbau wird die Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche von bisher vorgesehenen 8,0 m auf 7,0 reduziert.</p> <p>Für die Planstraße B wird die bisher vorgesehene Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 8,0 m beibehalten. Diese Breite ermöglicht gleichermaßen die Anlage einer 5,0 m breiten Fahrbahn mit einem davon abgesetzten 2,5 m breiten Gehweg – vorge-</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Planstraße A: 2,5 m Längsparkmöglichkeit, mind. 4,0 m Fahrgasse, niveaugleich. Planstraße B: 2,5 m einseitiger Gehweg per Hochbord abgesetzt, mind. 5,0 m Fahrbahn. In diesem Zusammenhang wird auch auf das Abstimmungsgespräch vom 20.09.2017 verwiesen.</p>	<p>sehen im nördlichen Abschnitt- wie auch die Anlage einer 7,5 breiten Mischverkehrsfläche (jeweils zuzüglich 0,5 m an den Rändern) – ggf. im südlichen Abschnitt. Mit der Straßenverkehrsbehörde wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung abgestimmt werden, welche Straßenabschnitten voraussichtlich als verkehrsberuhigte Bereiche (Verkehrszeichen 325) bzw. als Bereiche mit Geschwindigkeitsbegrenzungen (Tempo-30-Zone) angeordnet werden. Die Regelquerschnitte in der Planzeichnung (Darstellungen ohne Normcharakter) werden entsprechend des abgestimmten Straßenbauvorentwurfs geändert. <i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p>3.2 <u>Darstellung der Besucherparkplätze</u> In dem o.g. Straßenquerschnitt wird bei Längsparkplätzen von einer Breite von 2,00 m ausgegangen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde fordern, grundsätzlich für Längsparkplätze zukünftig eine Breite von 2,50 m vorzuhalten, da ca. 70 % der heutigen gängigen Fahrzeugmodelle mit (nicht immer einklappbaren) Außenspiegeln breiter als 2,00 m sind Weiterhin empfiehlt der Bereich Stadtgrün und Verkehr dringend, alle geplanten Besucherparkplätze in der öffentlichen Verkehrsfläche im städtebaulichen Konzept zeichnerisch darzustellen, um die tatsächlichen Unterbringungsmöglichkeiten aufzuzeigen.</p>	<p><i>für den B-Plan: Besucherparkplätze werden entsprechend dargestellt.</i> Die baulich angelegten Längsparkplätze werden mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen. Die abgestimmte Gliederung der Straßen und die dabei vorgesehenen Besucherparkplätze werden in den städtebaulichen Entwurf übernommen. <i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen
<p>3.3 <u>Mindestbreiten für Fahrbahn und Gehwege beim Ausbau der Straßen Blütenweg und Am Ährenfeld</u> Gemäß Begründung Pkt. 5.3.1 und Verkehrsuntersuchung soll mindestens der Blütenweg einen grundhaften Ausbau erhalten; je nach Variantenwahl ggf. auch die Straße „Am Ährenfeld“. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr weist darauf hin, dass ein Ausbau des Blütenweges - anders als in der Begründung dar-</p>	<p><i>für den B-Plan: Die Anregung wird teilweise berücksichtigt</i> Für den Ausbau des Blütenweges mit beidseitigem Gehweg in den genannten Mindestbreiten wäre Grunderwerb von den angrenzenden Wohngrundstücken erforderlich, da hier nur 8,00 m zur Verfügung stehen. Dies ist nach derzeitigem Stand nicht realisierbar und auch nicht erforderlich. Im Rahmen der Erschließungsplanung wurde mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr ein Ausbau des Blütenweges mit einer Fahrbahnbreite von</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>gestellt - nicht im bestehenden Querschnitt erfolgen kann, sondern eine Verbreiterung mindestens der Fahrbahn stattfinden muss. Die Verkehrsuntersuchung geht in diesem Zusammenhang zwar von der notwendigen Verbreiterung der Fahrbahn aus, reduziert jedoch unzulässig die sowieso nicht mehr richtlinienkonformen Ausbaubreiten eines Gehweges.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert bei einem grundhaften Ausbau des Blütenweges mindestens 5,00 m Fahrbahn (besser: 5,55) und beidseitig mindestens 1, 80 m Gehweg. Notwendige Grunderwerbe sind demnach zu berücksichtigen.</p> <p>Eine Verbreiterung der Ausbaubreiten in der Straße „Am Ährenfeld“ wird von Seiten der Straßenverkehrsbehörde befürwortet.</p>	<p>5,0 m und beidseitig schmalen Gehwegen festgelegt.</p> <p>Eine Verbreiterung der Straße Am Ährenfeld über die städtischen Grundstücke hinaus ist nach Abstimmung mit der Abt. Verkehrsplanung und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr für die prognostizierte Verkehrsbelegung und Erschließungsfunktion nicht erforderlich. Ein Grunderwerb von den privaten Grundstücken auf der nördlichen Seite ist nicht realisierbar und eine Verbreiterung zulasten des geplanten Wohngebietes würde zum Verlust des straßennahen, gebietsprägenden Baumbestandes führen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>3.4 <u>Mindestens 2 Stellplätze pro Wohneinheit und größere Seniorenstellplatzgrößen einplanen</u></p> <p>Unter Pkt. 5.3.1 -Stellplätze/ öffentliche Besucherparkplätze der Begründung werden Aussagen zu den geplanten Stell- und Parkplätzen getroffen. Ein Stellplatzschlüssel ist daraus jedoch nicht abzuleiten.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr und die Straßenverkehrsbehörde verweisen in diesem Zusammenhang auf die Stellungnahme vom 15.04.2016, Anlage 1. Bereits darin sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit gefordert worden. Diese Forderung bleibt aufrecht erhalten. Darüber hinaus gilt es, die erforderlichen Stellplatzgrößen für Seniorenwohnungen zu beachten.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u></p> <p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein nachzuweisender Stellplatzschlüssel wird auf der B-Plan Ebene nicht festgesetzt, die konkreten Anforderungen werden auf der Baugenehmigungsebene gestellt.</p> <p>Im Quartier 2 mit Geschosswohnungsbau werden mit den B-Plan Festsetzungen zu ober- und unterirdischen Stellplätzen die Voraussetzungen zum Nachweis ausreichender Stellplätze geschaffen. Zu berücksichtigen ist hier auch der angestrebte 30% Anteil für den sozialen Wohnungsbau.</p> <p>Auf den Grundstücken für Einfamilienhausbebauung im Quartier 1 (WR4 bis WR8) sind die Vorfahrten und Vorgartenflächen in der Regel so dimensioniert, dass hier auch 2 Stellplätze / Wohneinheit untergebracht werden könnten. Gleichwohl fordert die Bauaufsichtsbehörde der Hansestadt Lübeck bei Einfamilienhausgrundstücken i.d.R. einen Stellplatz je Wohneinheit.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	zur Kenntnis nehmen
<p>3.5 <u>Einbeziehen des Blütenweges in den Geltungsbereich</u></p> <p>Die Begründung des B-Plans führt auf den Seiten 16 und 17 aus, dass aufgrund des in Auftrag gegebenen Verkehrsgutachtens eine Führung des Quell- und Zielverkehrs aus dem neuen</p>	<p><u>für den B-Plan: Erweiterung des Geltungsbereichs ist nicht erforderlich</u></p> <p>Wie oben ausgeführt, erfolgt der Ausbau des Blütenwegs innerhalb des vorhandenen Straßengrundstücks. Eine Einbezie-</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Baugebiet ausschließlich über den Blütenweg erfolgen kann und eine weitere Anbindung an die Brandenbaumer Landstraße entbehrlich ist. Auf Seite 17 heißt es explizit, dass für den Blütenweg eine grundhafte Erneuerung von Fahrbahn und Gehwegen im vorhandenen Querschnitt erforderlich wird. Damit wird eine Sanierung des Blütenweges als Erschließungsvoraussetzung im B-Plan definiert. Aus Sicht des Straßenbaulastträgers würde mittelfristig kein Bedarf einer grundhaften Sanierung bestehen, sondern allenfalls eine Oberflächenerneuerung. Des Weiteren wird in der dem Bereich Stadtgrün und Verkehr am 15.09.2017 übermittelten Verkehrsuntersuchung, Seite 12, davon ausgegangen, dass für die Ertüchtigung des Blütenweges aufgrund des Kommunalabgabengesetzes die Anlieger zu Kostenbeiträgen herangezogen werden.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr, Sachgebiet 1.2 (Beiträge), erklärt, dass zur Finanzierung des Ausbaus des Blütenweges keine Anliegerbeiträge erhoben werden können, da die Ertüchtigung gemäß Begründung des B-Plans und der Verkehrsuntersuchung eindeutig durch die B-Planaufstellung ausgelöst wird. Es wird daher empfohlen, den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans um die bestehende Verkehrsfläche des Blütenweges zu erweitern.</p>	<p>hung des Blütenwegs in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Die Kosten für sämtliche Straßenbaumaßnahmen, die zur Erschließung des Plangebietes einschließlich der Anbindung an die Brandenbaumer Landstraße erforderlich sind, sind von der KWL als Erschließungsträger zu übernehmen. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr wird hierzu einen Erschließungsvertrag mit der KWL abschließen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>3.6 <u>Darlegung der Unterhaltungskosten für neue Straßen</u> Unter Pkt. 9 der Begründung wird erläutert, dass durch die Erschließung keine finanziellen Belastungen des städtischen Haushalts entstehen. Das trifft lediglich für den Bereich Stadtplanung und Bauordnung während des Bauleitplanverfahrens zu.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert für die Transparenz in Bezug auf die Haushaltsklarheit und -wahrheit, auch die aufgrund der zu übernehmenden öffentlichen Flächen steigenden Unterhaltungskosten aufzuführen, die eine Erhöhung der konsumtiven Mittel für die zukünftige Werterhaltung erforderlich machen. In diesem Fall werden Folgekosten in Höhe von ca.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Ausführungen in der Begründung werden ergänzt</u></p> <p>In die Begründung wird ein Hinweis auf die Unterhaltungskosten für die neu entstehenden Straßen, Wege und öffentlichen Grünflächen in das Kapitel zu den finanziellen Auswirkungen aufgenommen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
21.000 EUR/Jahr nach Herstellung der öffentlichen Flächen anfallen.		
<p>3.7 <u>Anpassung der Baumnummerierung an das städtische Baumkataster</u></p> <p>Die Nummerierung der Bäume in der Planzeichnung entspricht nicht der Nummerierung des städtischen Baumkatasters. Als Grundlage ist das Kataster mit Stand 28.08.2012 und eine aktuelle Erfassung (gemäß „Vegetationsbestand“, S. 7) angegeben. Den Baumnummern sind keine Baumarten und Maße eindeutig zugeordnet. Der Schutz des B-Plans zum Erhalt der Bäume ist dadurch nicht ausreichend.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet um die Anpassung an die Nummerierung des aktuellen, städtischen Baumkatasters, um eine Zuordnung zu ermöglichen. Oder dem B-P/an muss die Tabelle der Erfassung angefügt werden.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Baumnummerierung wird für das B-Plan Verfahren beibehalten</u></p> <p>Bei Überlagerung des Ende 2015 eingemessenen Baumbestandes im Geltungsbereich mit der Karte des Baumkatasters von 2012 zeigten sich z.T. erhebliche Abweichungen. Für die Zwecke des B-Plans wurde der Baumbestand daher auf Grundlage der aktuellen Vermessung nach Art und Größe erfasst und neu durchnummeriert. Eine Verwendung der älteren Baumkataster-Nummerierung erschien aufgrund der o.g. Abweichungen nicht zweckmäßig.</p> <p>Die Baumkartierung mit allen erforderlichen Angaben (Baumart, Stamm- und Kronendurchmesser, Erhaltungswert, Schutzstatus bzgl. Baumschutzsatzung Lübeck, Betroffenheit durch den B-Plan, Ausgleichsbedarf) ist Bestandteil der Unterlage „Bestand Biotoptypen und Baumkartierung“, die für den B-Plan erstellt worden ist. Durch ein Versehen hat der Bereich Stadtgrün und Verkehr diese Unterlage bei der Behördenbeteiligung nicht erhalten. Dies wird zur öffentlichen Auslegung und erneuten Beteiligung der Behörden nachgeholt.</p> <p>Für eine Zuordnung der aktuellen Baumkartierung und -nummerierung zum städtischen Baumkataster werden dem Bereich Stadtgrün und Verkehr die digitalen Unterlagen der aktuellen Baumkartierung zur Verfügung gestellt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	nicht berücksichtigen
<p>3.8 <u>Beteiligung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr bei der Wegeplanung und Fällmaßnahmen im zentralen Grünzug</u></p> <p>Der Gehölzstreifen zwischen ehemaligem Schulgelände und Sportplatz (zukünftig Quartier 1 und 2) soll so weit wie möglich erhalten bleiben (s. auch Begründung, Pkt. 5.5.2 S. 22). In der Planzeichnung ist ein 8 m breiter Streifen „für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ eingezeichnet. Daneben soll eine</p>	<p><u>für den B-Plan: Beteiligung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr bei der Festlegung der Wegführung im Bereich des Grünzuges</u></p> <p>Da der Baumbestand in der geschlossenen Gehölzfläche nicht eingemessen worden ist, wurde auf der B-Plan Ebene eine grundsätzliche Abgrenzung der mindestens zu erhaltenden Gehölzfläche vorgenommen zu dem Teil des Grünzuges, in dem</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Wegeverbindung hergestellt werden. Wenn man sich die Überlagerung des B-Plan-Entwurfs mit der Nebenzeichnung der zu beseitigenden Bäume und des Luftbilds (siehe Anlage B) ansieht, wird der Weg mitten durch den Baumbestand geplant.</p> <p>Zum Erhalt von Bäumen soll ein Eingriff in den Kronenbereich zzgl. 1,5 m unterbleiben. Der Bereich des zukünftigen Weges ist in Anhang 2 mit „lichter Baumbestand mit Brombeeren/teilweise Strauchgruppen“ bewertet worden. Gemäß städtischem Baumkataster stehen dort mindestens zwei Quercus robur mit Stammumfang 125 cm bzw. 135 cm.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr, Sachgebiet 2-4 Grün- und Objektplanung, fordert eine Beteiligung an der Überprüfung der Lage der Wegeverbindung und der zu erhaltenden Gehölzflächen bzw. die Ergänzung unter Punkt q) Grün- und Wegeverbindung zu beachten.</p>	<p>der geplante Weg verlaufen soll.</p> <p>Die dargestellte Wegeführung ist als grobe Linienführung aufzufassen. Der genaue Wegeverlauf kann erst im Zuge der Ausführungsplanung auf Grundlage einer Ortsbesichtigung festgelegt werden. Dabei können auch erhaltenswerte Baum- und Strauchbestände berücksichtigt werden. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr wird in den Planungsprozess einbezogen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>3.9 <u>Konflikt zwischen Wegführung und Baumerhaltung</u></p> <p>Der geplante Weg scheint an Baum 23, 79 und 81 näher als 2,50 m am Stamm entlang zu führen. (An den Bäumen 25-27 ist der geplante Weg schon heute eine asphaltierte (Schulhof-) Fläche.)</p> <p>Entsprechend dieser Planung sind diese Bäume nicht zu erhalten. (Begründung s. vorheriger Punkt).</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Erhaltungsfestsetzungen werden geprüft</u></p> <p>Der Spielraum für die Wegeführung im Bereich der genannten Erhaltungsfestsetzungen wurde geprüft. Im Ergebnis wird für den Baum Nr. 81 keine Erhaltungsbinding mehr festgesetzt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>3.10 <u>Erhaltung von Bäumen im 6 m-Bereich um abzureißende Gebäude überprüfen</u></p> <p>Nach Überlagerung des B-Plan-Entwurfs mit der Nebenzeichnung der zu beseitigenden Bäume (s. Anhang) ergaben sich unterschiedliche Aussagen - zum Erhalt der Bäume.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet um Überprüfung der Baum-Nr. 70, 71, 75, 80, 86, 88 und 104, da sie innerhalb des 6 m-Bereichs der abzureißenden Gebäude zu stehen scheinen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die genannten Bäume sind erhalten geblieben</u></p> <p>Im Zuge des Gebäudeabbruchs im Geltungsbereich wurden nicht alle Bäume innerhalb des 6 m Bereichs gefällt. Die aufgeführten Bäume konnten erhalten bleiben und wurden aufgrund ihrer Größe und ihres Standorts in das städtebauliche Konzept eingebunden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigt
<p>3.11 <u>Vermaßung der Breite der LSG-Fläche</u></p> <p>Die Breite der neuen LSG-Fläche ist nicht vermaßt. Gemäß</p>	<p><u>für den B-Plan: Bemaßung der LSG wird in die Planzeichnung aufgenommen</u></p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Protokoll vom 10.02.2016 ist eine Breite von mindestens 20 m gefordert worden.</p> <p>Zur Darstellung des Planungskonzeptes sollte nach Auffassung des hiesigen Bereichs die Bemaßung ergänzt werden.</p>	<p>Die im LSG verbleibende Fläche am Südost- und Südwestrand des Quartiers 1 ist gemäß Abstimmung mit dem Bereich Naturschutz mindestens 20 m breit und wird entsprechend in der Planzeichnung vermaßt.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><u>3.12 Anpassung der Baumscheibengröße und In-Frage-Stellen der Entwässerungsrinne in den Planstraßen</u></p> <p>Auf dem Plan „Nebenzeichnung zu beseitigende Bäume“ ist die Baumscheibe mit noch nicht einmal 4,0 qm dimensioniert.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass bei der Anlage der Baumscheiben und Baumpflanzung die Vorgaben der Lübecker Richtlinie zur Pflanzung von Straßenbäumen einzuhalten sind. Z. B. sollen bei einer offenen Baumscheibe mindestens 8 qm und bei geschlossener Baumscheibe mind. 12 qm angesetzt werden. Zusätzlich sind Angaben zum Wurzelvolumen zu machen.</p> <p>Für die Entwässerung ist eine Rinne vorgesehen. Diese ist mit erhöhtem Unterhaltungsaufwand verbunden.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert, dass andere Möglichkeiten zur Entwässerung untersucht und gegenüber gestellt werden.</p>	<p><i>für den B-Plan: Baumscheiben werden vergrößert, Alternativen für Entwässerungsrinne geprüft</i></p> <p>Es wird davon ausgegangen, dass sich die Einwände auf den Regelquerschnitt für die Planstraßen A und B in der Planzeichnung beziehen und nicht auf die Nebenzeichnung „zu beseitigende Bäume“.</p> <p>Die Hinweise werden bei der Erschließungsplanung berücksichtigt. Die Mindestanforderungen zur Größe und zum Volumen der Baumscheiben werden in die textliche Festsetzung zur Pflanzung von Straßenbäumen aufgenommen.</p> <p>Im Rahmen der Konkretisierung der Erschließungsplanung wird nunmehr eine Entwässerungsrinne am seitlichen Rand der Fahrbahn bzw. der Mischverkehrsfläche vorgesehen, die das Regenwasser den Einläufen der unter der Fahrbahn verlaufenden RW-Leitung zuführt. Da die Festlegung in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr erfolgt ist, ist die in der Stellungnahme geforderte Gegenüberstellung anderer Entwässerungsmöglichkeiten nicht mehr erforderlich.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	teilweise berücksichtigen
<p><u>3.13 Festsetzung zur Heckenpflanzung an öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen ergänzen</u></p> <p>Im Teil B Text werden unter Pkt. 5.3 Erläuterungen zu Pflanz- und Erhaltungsbindungen gemacht.</p> <p>Die Forderung von „heimischen Laubgehölzen“ ist mit der Begründung „aufgrund der Nähe zum Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiet“ zu ergänzen. Weiterhin ist nicht klar, was mit „rückwärtig“ gemeint ist (Gegenüber vom Hauseingang oder</p>	<p><i>für den B-Plan: Die Anregungen werden teilweise berücksichtigt</i></p> <p>Der Bezug auf die Teilgebiete WA4 – WA8 in Teil B Text Pkt. 5.3 wird korrigiert, es muss heißen WR4 bis WR8.</p> <p>Die vorgebrachte Begründung zur Verwendung von heimischen Laubgehölzen für Hecken wird in die B-Plan Begründung aufgenommen.</p> <p>Ein Mindestabstand von 0,75 m für Hecken an der Grenze zu</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>von der Straße aus gesehen oder an den Grenzen zum LSG?). Der Planungsgedanke sollte eindeutiger formuliert werden. Darüber hinaus sind hinsichtlich der „Teilgebiete WA 4 bis WA 8“ die Bezeichnungen anzupassen, da im Plan nur WA 1, WA 2 und WR 1 bis WR 8 vorhanden sind.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert folgende Ergänzung: „Der Pflanzenmittelpunkt muss mindestens einen Abstand von 75 cm zur Grundstücksgrenze einer städtischen bzw. öffentlichen Fläche haben“ (dies gilt auch für Pkt. 5.5).</p>	<p>einer städtischen bzw. öffentlichen Fläche wird angesichts der z.T. relativ geringen Abstände zwischen Baufenster und Grundstücksgrenze und einer maximalen Heckenhöhe von 1,5 m für nicht erforderlich erachtet. Analog zu § 37 des Nachbarrechtsgesetz Schleswig-Holstein reicht ein Drittel der maximalen Höhe = 0,5 m als Mindestabstand aus.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>3.14 <u>Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen auf Privatgrundstücken</u></p> <p>U.a. unter Pkt. 6.5 und Pkt. 6.6 des Textes (Teil B) werden Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft aufgeführt.</p> <p>Von einer Festsetzung der Pflanzung von einheimischen Laubbäumen auf den privaten Flächen als Ausgleich ist abzusehen, da dies nicht zu kontrollieren ist, der Ausgleich aber rechtsverbindlich ist. Deswegen sollte der Ausgleich entweder auf den öffentlichen Flächen oder außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans erfolgen.</p> <p>Es sollte ergänzt werden, wer die Anbringung, Pflege und das Monitoring der Nistkästen übernimmt.</p>	<p><u>für den B-Plan: Ausgleichspflanzungen auf privaten Flächen werden soweit wie möglich vermieden</u></p> <p>Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Baumpflanzungen erfolgen gleichermaßen aus baugestalterischen Gründen im Sinne eines qualitätvollen Straßen- und Ortsbildes; insofern soll auf die Festsetzung solcher Pflanzbindungen nicht gänzlich verzichtet werden. Eine Nichtberücksichtigung dieser Bäume bei der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wäre unangemessen.</p> <p>Die Anzahl der auf den Baugrundstücken zu pflanzenden Bäume wurde im Zuge der Konkretisierung der Planung geringfügig auf nunmehr 13 Bäume reduziert. Ihre Umsetzung der Pflanzbindungen soll ergänzend zum B-Plan vertraglich beim Grundstückskauf geregelt werden (Anpflanzverpflichtungen und Nachweis der Umsetzung).</p> <p>Da auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen innerhalb des Plangebietes ebenfalls nur ein geringer Teil der als Ersatz erforderlichen Bäume gepflanzt werden kann, wird der Großteil der Ersatzpflanzungen auf städtischen Flächen außerhalb des Plangebietes erfolgen. Hierzu haben bereits Abstimmungen mit der zuständigen Stelle des Bereichs Stadtgrün und Verkehr stattgefunden.</p> <p>Angaben zum Anbringen, Pflege und Monitoring für die Nistkästen werden in der B-Plan Begründung ergänzt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>3.15 <u>Nicht ausreichende Größe der öffentlichen Grünfläche und des geplanten Spielplatzes</u></p> <p>Für öffentliche Grünflächen empfiehlt die GALK einen Wert von 13 qm pro Einwohner. Mit der prognostizierten Einwohnerzahl von 500 EW ergibt sich ein Flächenbedarf von 0,65 ha ohne Kinderspielplatz. Gemäß Begründung, Pkt. 5.1 (Seite 12) ist jedoch nur eine Fläche von 0,21 ha inkl. Kinderspielplatz plus der Grün- und Wegeverbindung mit 0,41 ha geplant. Weder die naturbelassene Grünfläche mit Regenrückhaltegräben noch private oder halböffentliche Grünflächen können auf diesen Wert angerechnet werden.</p> <p>Der Spielplatz ist fast ausschließlich in einer „markanten Böschung“ (S. 21) geplant. Gemäß dem Protokoll vom 10.02.2016 unter 2, 5. Spiegelstrich wird ein Spielplatz für notwendig erachtet (in 7.2 Spielplatzbedarf, S. 43, aufgenommen), und „die südliche Spielstraße ist als ergänzendes Spielangebot zu sehen.“</p> <p>Gemäß Anhang 2 und der 117. Änderung des FNPs soll die Flur-Nr. 35/142 von bisher Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz in die Erweiterung der LSG-Fläche umgewandelt werden, damit die Verkleinerung des LSG durch die Bebauung ausgeglichen wird.</p> <p>Die Größe der öffentlichen Grünfläche wird als nur knapp ausreichend angesehen. Die Lage des Spielplatzes größtenteils auf einer stark geneigten Fläche wird als sehr einseitig nutzbar bewertet. Deswegen fordert der Bereich Stadtgrün und Verkehr die Aufhebung der Nutzungsgrenze und die öffentliche Grünfläche insgesamt mit der Zweckbestimmung, Grün- und Wegeverbindung mit Spielflächen' auszuweisen, um auch Spielgeräte einbauen zu können. Die Planstraße A ist flächenmäßig nicht mit einzurechnen, weil sie nur als „verkehrsberuhigte Straße vorgesehen“ (S. 17) ist.</p>	<p><u>für den B-Plan: Das Plangebiet bietet ausreichend Spielmöglichkeiten</u></p> <p>Die Anregung zur Änderung der Zweckbestimmung für die öffentliche Grün- und Wegeverbindung wird berücksichtigt, wobei zu beachten ist, dass aus Artenschutzgründen die Gehölzbeseitigung in der Grün- und Wegeverbindung so gering wie möglich gehalten werden soll und neben dem geplanten Rad- und Fußweg nur eingeschränkt Raum verbleibt für den Einbau von Spielgeräten.</p> <p>Nach Abstimmung des Straßenbauvorentwurfs für die Planstraßen A und B und die Straße Am Ährenfeld wurde festgelegt, dass die gesamte Planstraße A und der östliche Abschnitt der Straße Am Ährenfeld als verkehrsberuhigte Bereiche angelegt werden sollen, sodass dem Straßenraum hier auch eine Funktion als Spielbereich zukommt. Im Bereich des Wendeplatzes am Ende der Planstraße A soll zudem auf die Anlage von Parkplätzen verzichtet werden, sodass er als Straßenspielfläche genutzt werden kann.</p> <p>Ergänzend steht südwestlich des neuen Wohnquartiers die Wiese auf dem Rodelberg ebenfalls als potenzielle Spielfläche zur Verfügung. Berücksichtigt man darüber hinaus, dass ein mit Spazierwegen erschlossener Landschaftsraum an das Wohngebiet angrenzt, kann für das Plangebiet von einem ausreichenden Angebot an Flächen zum Spielen und für die Naherholung ausgegangen werden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>3.16 <u>Forderung ausreichender Breiten für Rad- und Fußweg in öffentlichen Grünflächen</u></p> <p>Gemäß Begründung, Pkt. 5.3.1 (S. 18) werden Fuß- und Rad-</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Festsetzung von Wegebreiten in Parkanlagen ist nicht Gegenstand des B-Plans.</u></p> <p>Durch Festsetzung der öffentlichen Grün- und Wegeverbindung</p>	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>wege durch öffentliche Grünflächen geführt. In den Grünanlagen ist Fahrradfahren laut Grünanlagensatzung nicht erlaubt. Fahrradwege müssen explizit durch eine entsprechende Beschilderung gekennzeichnet werden. Damit ein Nebeneinander der verschiedenen Nutzer reibungslos möglich ist, müssen entweder die Wege für Fußgänger und Radfahrer getrennt werden oder die Wege eine dementsprechende Breite aufweisen. Zudem ist eine entsprechende Wegedecke zu verwenden.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr bittet um Prüfung, ob die Festsetzungen für einen Rad- und Fußweg in den öffentlichen Grünflächen wie vorgelegt hinsichtlich der gültigen Grünanlagensatzung ausreichen.</p>	<p>werden die Voraussetzungen zur Anlage des Fuß- und Radwegs geschaffen. Die festgesetzte Fläche ist ausreichend breit, um einen Fuß- und Radweg anzulegen. Details werden im Zuge der Ausführungsplanung geklärt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>3.17 <u>Geplante Entwässerung in öffentlichen Grünflächen an der Planstraße A wird abgelehnt</u></p> <p>Dem Pkt. 5.4.2 der Begründung ist zu entnehmen, dass in der Planstraße A der schmale Streifen (2 m laut Regelquerschnitt) mit Bäumen bepflanzt ist. Bei einer Entwässerung in diesen Grünstreifen wird im Winter das Streusalz eingetragen, das zu einem Absterben der Bäume führt. Zudem verdichtet sich erfahrungsgemäß der Grünstreifen, so dass eine Versickerung sich langfristig als schwierig erweisen wird.</p> <p>Die geplante Entwässerung in den umgebenen öffentlichen Grünflächen an der Planstraße A wird vom Bereich Stadtgrün und Verkehr, Sachgebiet 2-4 Grün- und Objektplanung, abgelehnt.</p>	<p><u>für den B-Plan: Niederschlagswasser von der Planstraße A entwässert nicht in umgebende öffentliche Grünflächen</u></p> <p>Die Ableitung von Niederschlagswasser in Baumscheiben ist nicht geplant. Gemäß der aktuellen Erschließungsplanung werden die Baumscheiben durch Hochborde gegenüber der übrigen Verkehrsfläche abgegrenzt, sodass der Eintrag von Streusalz nicht zu befürchten ist.</p> <p>Entgegen den bisherigen Planungen soll das auf der Planstraße A anfallende Niederschlagswasser auch nicht mehr auf der angrenzenden Grünfläche (LSG) versickert werden, sondern nach einer Vorklärung (in einer Anlage unter dem Wendehammer) durch die Grünfläche zum südöstlich anschließenden Krögerlandgraben geleitet werden. Die Entwässerungsplanung für die Straßen erfolgt in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	klarstellen
<p>3.18 <u>Sicherung ausreichend breiter Zuwegungen zu Grünflächen für Unterhaltungsfahrzeuge</u></p> <p>In der Begründung unter Pkt. 5.5.1 werden Erläuterungen zu öffentlichen Grünflächen gegeben. Es wird darauf hingewiesen, dass die Wege zu Unterhaltungszwecken mit Großfahrzeugen</p>	<p><u>für den B-Plan: Verbindungsweg zwischen Planstraße A und Grünzug wird verbreitert</u></p> <p>Der im südlichen Quartier 1 vorgesehene befestigte Verbindungsweg zwischen Planstraße A und der zentralen öffentlichen Grün- und Wegeverbindung wird auf 4 m verbreitert, so-</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>(Hubsteiger, Lkw) befahrbar sein müssen. So ist die Zuwegung in die Grünfläche von Planstraße A durch zwei Bäume eingeschränkt. Hinsichtlich der Grün- und Wegeverbindung wird der zu erwartende Nutzungsdruck für die öffentlichen Grünflächen gemäß dieser Planung hoch sein. Entsprechend den Erfahrungen der Abteilung 5.660.5 Flächenmanagement wird eine extensive Pflege (2 Pflegedurchgänge im Jahr) von den Anwohnern nicht akzeptiert.</p> <p>Gerade in Hinblick auf die geringe Größe der Parkanlage mit Spielplatz sowie der geplanten Radwegeverbindung ergeben sich für diese Fläche evtl. noch andere Anforderungen.</p> <p>Die Zuwegung für die Fahrzeuge, Maschinen und Geräte zu den Grünflächen sind zu prüfen.</p>	<p>dass dort eine ausreichend breite Zufahrt für Unterhaltungsfahrzeuge und Maschinen angelegt werden kann.</p> <p>Breite, Befestigung und Tragfähigkeit der ansonsten innerhalb der Grünflächen vorgesehenen Wege werden im Rahmen der Ausführungsplanung für die Anlagen mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abgestimmt.</p> <p>Im Bereich der Einmündung des Rad- und Gehwegs der Grünverbindung in die Planstraße A wird anstelle der bisher vorgesehenen zwei Bäume nur noch ein neu zu pflanzender Baum festgesetzt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>3.19 <u>Keine Vorgaben für extensive Pflege der öffentlichen Grünflächen</u></p> <p>Bitte den letzten Satz des Absatzes „Ansonsten soll die Grünfläche ...“ streichen. Darüber hinaus werden die 2-schürigen Flächen nicht durchhaltbar sein. Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die endgültige Gestaltung erst bei der Entwurfsplanung zum Bau der öffentlichen Bereiche unter Beteiligung des Bereichs (Sachgebiet 2-4 Grün- und Objektplanung) festzulegen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Extensive Pflege anstreben</u></p> <p>Der B-Plan trifft zur Pflegeintensität für die öffentliche Grün- und Wegeverbindung keine Festsetzung, aus der Formulierung in der Begründung entsteht daher keine Verpflichtung. Aufgrund der Nähe zum Landschafts- und Naturschutzgebiet sollte jedoch eine möglichst extensive Pflege dieser Grün- und Wegeverbindung angestrebt werden, sodass die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung beibehalten werden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	klarstellen
<p>3.20 <u>Festsetzung der LSG-Fläche als privat Grünfläche</u></p> <p>Der Pkt. 5.5.1 der Begründung definiert, dass die Fläche als öffentliche Grünanlage ausgewiesen wird, aber gleichzeitig nicht für die Öffentlichkeit zugänglich sein soll.</p> <p>Eine Ausweisung als öffentliche Fläche hat einen erheblichen Einfluss auf die Verkehrssicherungspflicht. Hier soll privates Regenwasser auf Flächen der öffentlichen Verwaltung versickert werden.</p> <p>Die Fläche soll nicht als öffentliche, sondern als privatsädtische Fläche ausgewiesen werden. (In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Bereichs Stadtgrün</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Grünfläche wird als private Grünfläche festgesetzt</u></p> <p>Da mittlerweile keine Regenrückhaltegräben mehr in diesem Bereich erforderlich werden, dient der randliche Grünflächenstreifen um das Quartier 1 nunmehr hauptsächlich als LSG-Pufferzone zwischen Wohngebiet und benachbartem Naturschutzgebiet sowie als Ausgleichsfläche. Da zudem eine öffentliche Wegeführung innerhalb der Fläche nicht beabsichtigt ist, wird die bisherige Festsetzung als öffentliche Grünfläche in private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ geändert.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
und Verkehr vom 15.04.2016 Punkt b) verwiesen.)	<u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	
<p>3.21 <u>Keine Festlegung auf extensive Pflege für randliche Grünfläche „Naturnahe Wiese mit RRB“</u></p> <p>Gemäß Begründung, Pkt. 5.5.1 und 5.5.3, soll die Fläche (naturnahe Wiese mit RRB) als artenreiche Wiese entwickelt werden. Die Entwicklung einer solchen Wiese erfordert einen erhöhten Unterhaltungsaufwand.</p> <p>Angeregt wird daher, aus Satz 2 „Vorgesehen ist eine Ansaat mit Regio-Saatgut ...“ den Teilsatz „für extensives Grünland und eine extensive Pflege“ zu streichen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Extensive Pflege und Entwicklung erforderlich</u></p> <p>Wie vorangehend ausgeführt, soll der randliche Grünflächenstreifen um das südliche Quartier 1 als Pufferzone zum Naturschutzgebiet und als Ausgleichsfläche dienen. Daher sind die Vorgaben zur naturnahen Anlage und extensiven Pflege umzusetzen und der ggf. erhöhte Unterhaltungsaufwand zu leisten.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	nicht berücksichtigen
<p>3.22 <u>Notwasserweg als Zufahrt zur naturnahen Wiese/LSG in ausreichender Breite und Belastbarkeit</u></p> <p>Laut Pkt. 5.5.1 der Begründung ist der Notwasserweg die Zufahrt über städtisches Grundstück zu den naturnahen Wiesen/LSG. Aus dem Plan ist nicht zu erkennen, ob der Notwasserweg für das Befahren mit Großfahrzeugen (Großflächenmäher, usw.) ausreichend ist.</p> <p>Der Bereich Stadtgrün und Verkehr fordert die ausreichende Herstellung der Zuwegung für das Befahren mit Großfahrzeugen hinsichtlich z. B. der Breite und der Belastbarkeit.</p>	<p><u>für den B-Plan: Tragfähigkeit des Notwasserweges wird im Rahmen der Ausführung abgestimmt</u></p> <p>Der 4 m breite Notwasserweg kann für eine entsprechende Belastung ausgelegt werden. Über das Gelände des nördlich geplanten Regenwasserklärbeckens kann zudem eine weitere Zufahrtmöglichkeit in den randlichen Grünflächenstreifen geschaffen werden. Solche Details werden im Rahmen der Ausführungsplanungen festgelegt und sind nicht Gegenstand des B-Plans.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	klarstellen
Nr. 4 Stadtverkehr Lübeck GmbH (Schreiben vom 07.09.2017)		
<p>4.1 <u>Unklare Darstellung für den Verbindungsweg zwischen „Brandenbaumer Landstraße“ und „Am Ährenfeld“</u></p> <p>Es wird bemängelt, dass aus der Planzeichnung und der Begründung (unter 5.3.1) zu wenig deutlich werde, dass die zum B-Plan gehörige Verbindung zwischen „Brandenbaumer Landstraße“ und „Am Ährenfeld“ nur noch für Fuß- und Radverkehr und nicht mehr für PKW frei ist.</p> <p>Somit kann die Haltestelle „Dreifelder Weg“ in ihrem jetzigen Standort bestehen bleiben.</p>	<p><u>für den B-Plan: Funktion als Rad- und Fußweg wird deutlich</u></p> <p>Die Wegeverbindung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt. Die eingeschränkte verkehrliche Funktion wird durch die verwendeten Planzeichen für Radfahrer und Fußgänger klar zum Ausdruck gebracht.</p> <p>Die Fläche des Fuß- und Radweges wird gegenüber der südlich angrenzenden Straße Am Ährenfeld, die in der Planfassung zur öffentlichen Auslegung ebenfalls als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier aber mit der Zweckbestimmung „Ver-</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>kehrfläche mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“) festgesetzt wird, durch eine so genannte Knotenlinie getrennt. Die unterschiedlichen verkehrlichen Funktionen werden insofern klar gegeneinander abgegrenzt.</p> <p>Da eine Öffnung der Wegeverbindung für den Fahrverkehr entgegen früheren Planungen nicht mehr verfolgt wird, kann die Haltestelle „Dreifelder Weg“ am vorhandenen Standort verbleiben.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz.</i></p>	
Nr. 5 Entsorgungsbetriebe Lübeck (Schreiben vom 20.09.2017)		
<p>5.1 <u>Ausreichende Flächengröße des Regenklärbeckens</u> Hinsichtlich der Flächengröße des Regenklärbeckens können die EBL anhand der vorliegenden Planzeichnung keine Angaben machen. Die Gesamtfläche einschließlich der Umfahrung muss eine Größe von mindestens 1.700 m², ohne das geschützte Biotop am südöstlichen Rand des Grundstückes, haben.</p>	<p><i>für den B-Plan: Die im B-Plan vorgesehene Fläche für Entsorgungsanlagen ist ausreichend dimensioniert</i></p> <p>Die im B-Plan für das geplante Regenklärbecken festgesetzte Fläche für Entsorgungsanlagen ist mit einer Größe von insgesamt 3.000 qm auch unter Berücksichtigung der im Norden zu erhaltenden Bäume und sonstigen Gehölze sowie der geschützten Baumhecke am Südwestrand ausreichend dimensioniert.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: Der FNP stellt den Entsorgungsstandort durch Lagesymbol dar.</i></p>	bereits berücksichtigt
<p>5.2 <u>Erforderliche Unterhaltungsmaßnahmen am Regenklärbecken im Landschaftsschutzgebiet</u> Die in der Anlage 2 dargestellte neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes befindet sich direkt auf dem Grundstück für das Regenklärbecken. Bei dem Becken handelt es sich um eine technische Anlage, die der Niederschlagswasserbeseitigung dient, und muss dementsprechend auch unterhalten werden. Die Entsorgungsbetriebe bitten um Festlegung, dass diese Unterhaltungsmaßnahmen auch durchgeführt werden dürfen. Dazu gehört auch eine regelmäßige Mahd der Beckenböschungen und Beseitigung von Sand und Schlamm im Bereich der Regenklärung.</p>	<p><i>für den B-Plan und für die FNP-Änderung: Standort und Betrieb des Regenklärbeckens im LSG sind mit der UNB abgestimmt</i></p> <p>Als Grundbedingung für die Wohngebietsentwicklung und erforderliche Ausgliederung von LSG-Flächen wurde auf Forderung der unteren Naturschutzbehörde Lübeck frühzeitig festgelegt, dass zwischen Baugebiet und Naturschutzgebiet „Wakenitz“ ein mindestens 20 m breiten Streifen als Pufferzone im LSG verbleibt, sodass der Standort für das neue Regenklärbecken im LSG-Gebiet liegt. Im bisherigen B-Plan-Verfahren wurden von der Naturschutzbehörde zudem keine Bedenken gegenüber etwaigen Unterhaltungsmaßnahmen am Regenklärbe-</p>	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Daher sollte auch dieser Teilbereich analog zu den Bauflächen aus dem LSG herausgenommen werden. Wir bitten um Übersendung der in Punkt 5.6 der Begründung benannten Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung.....14. März 2016</p>	<p>cken geäußert. Insofern wird an dem bisher mit der Naturschutzbehörde abgestimmten neuen Grenzverlauf für das LSG festgehalten.</p>	
<p>5.3 <u>Fahrrechte zugunsten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr über das EBL-Grundstück</u></p> <p>Um Gefahren für spielende Kinder abzuwehren wird das Becken mit einem Stahlgitterzaun eingezäunt. Der Betriebsweg soll nach unserem Kenntnisstand gemeinsam mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr auch für die grünpflegerischen Maßnahmen im südöstlichen Bereich des RRB genutzt werden. Dazu müssen Fahrrechte vorgesehen werden.</p>	<p><u>für den B-Plan: Fahrrechte können ohne Festsetzung im B-Plan eingeräumt werden.</u></p> <p>Für die Einräumung von Fahrrechten zugunsten des Bereichs Stadtgrün und Verkehr bedarf es keiner zusätzlichen Festsetzung im B-Plan. Die Bereitschaft zur Einräumung des Fahrrechtes durch den künftigen Grundstückseigentümer EBL wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	klarstellen
<p>5.4 <u>Gehölzrückschnitte an der Zufahrt zum Regenklärbecken erforderlich</u></p> <p>Die Zufahrt zum Regenklärbecken kann in der Trasse der bereits bestehenden Zufahrt zum Sportplatz erfolgen. Hierzu sind Rückschnittmaßnahmen an den bestehenden Bäumen erforderlich um das Lichtraumprofil auch für große Fahrzeuge herzustellen. Da die Zufahrt sehr steil ist, sind gegebenenfalls Höhen- und Gefälleanpassungen erforderlich.</p>	<p><u>für den B-Plan: Gehölzrückschnitte im Rahmen der Erhaltungsbindung sind möglich</u></p> <p>Der markante Baum- und Gehölzbestand auf der Böschung am Nordrand der RKB-Fläche neben der Zufahrt soll erhalten bleiben, um das Grundstück zum benachbarten Naturschutzgebiet landschaftlich einzubinden. Um eine ausreichend breite Zufahrt auf das Grundstück und die erforderliche Umfahrung des Beckens zu gewährleisten, wurden neben der vorhandenen Zufahrt am Fuß der Böschung ein Baum in Randlage der vorhandenen Gehölzgruppe sowie eine Gebüschefläche von der Erhaltungsbindung ausgenommen. Nach Vorlage des ersten Vorentwurfs für das Becken wird die Abgrenzung der Erhaltungsfläche erneut geprüft.</p> <p>Rückschnittmaßnahmen an zu erhaltenden Baum- und Gehölzbestand sind im Rahmen der Erhaltungsbindung möglich, solange die Bäume und die Gesamtstruktur des Bestandes erhalten bleiben. In den Teil B – Text wird eine Festsetzung für diese Erhaltungsbindung aufgenommen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>5.5 <u>Regenwasserableitung und –rückhaltung aus dem nördli-</u></p>	<p><u>für den B-Plan: Die Vorgaben werden in der B-Plan-</u></p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>chen und östlichen Teil des Geltungsbereichs</u></p> <p>Das im Plangebiet von den Flächen WR1, der KiTa, WA1, WR2 und WA2 abfließende Niederschlagswasser kann in den Regenwasserkanal in der Straße Am Ährenfeld eingeleitet werden. Sollte der Abfluss eine Menge von 46 l/s*ha überschreiten, sind auf den Grundstücken Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorzusehen.</p>	<p><u>Begründung und bei der Abwasserplanung berücksichtigt</u></p> <p>Die Ausführungen werden in die Begründung zum B-Plan aufgenommen und an das Fachbüro für die Abwasserplanung weitergegeben.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>5.6 <u>Ungedrosselte Regenwasserableitung aus dem zentralen und dem südlichen Teilbereich</u></p> <p>Das von den Bauflächen WR3 und WR4 - WR8 abfließende Niederschlagswasser wird über neu zu bauende Regenwasserleitungen ungedrosselt in den Krögerlandgraben eingeleitet.</p> <p>Die Festsetzungen unter Punkt 6.3 – 6.4 können entfallen, da eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht festgesetzt werden soll.</p>	<p><u>für den B-Plan: Ungedrosselte Ableitung in den Krögerlandgraben vorbehaltlich der Zustimmung der UNB</u></p> <p>Eine ungedrosselte Ableitung des Regenwassers in den Krögerlandgraben ist nach Angaben der Unteren Wasserbehörde aus hydraulischer Sicht unbedenklich. Da der Graben im Naturschutzgebiet liegt, ist auch die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Für die weitere Planung wird davon ausgegangen, dass eine mit den Zielen des Naturschutzes vereinbare Einleitung in den Krögerlandgraben möglich ist. Bezüglich der ökologischen Verträglichkeit der Einleitung wird noch eine fachgutachterliche Einschätzung erstellt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>5.7 <u>Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Regenwasserableitung</u></p> <p>Für die Trassen der Regenwasserleitungen von den Bauflächen WR3 und WR4 - WR8 sind GFL-Rechte zu Gunsten der Hansestadt Lübeck - Entsorgungsbetriebe einzutragen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Flächen für erforderliche Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden im B-Plan festgesetzt</u></p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>5.8 <u>Vorgaben zur Niederschlagsversickerung auf den Baugrundstücken können entfallen</u></p> <p>Die Festsetzungen unter Punkt 6.3 – 6.4 können entfallen, da eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht festgesetzt werden soll.</p>	<p><u>für den B-Plan: Eine Teilversickerung auf den Grundstücken ist anzustreben</u></p> <p>Auch wenn das Niederschlagswasser von den Grundstücken insgesamt abgeleitet werden kann, soll eine Teilversickerung auf den Grundstücken zur Minimierung von Auswirkungen der Neuversiegelung auf den Naturhaushalt erfolgen. Die Festsetzungen werden entsprechend angepasst.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>5.9 <u>Mindesthöhe von 1,20 m für Einfriedung des Regenklärbeckens zur Straße</u></p> <p>Punkt 9 der Satzung: Die Einfriedung des Beckens sollte zur Straße hin mindestens eine Höhe von 1,20 m haben.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die textlichen Festsetzungen zu Einfriedungen werden ergänzt</u></p> <p>Die textliche Festsetzung 9.1 bezieht sich bisher nur auf die Einfriedungen von Baugrundstücken zu Grün- und Verkehrsflächen (Bezug auf Pkt. 5.3). Regelungen für die Einfriedung des RKB-Grundstücks werden ergänzt. Zusätzlich zur Einzäunung des Grundstücks ist auch eine Laubholzhecke anzupflanzen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>5.10 <u>Schmutzwasserbeseitigung</u></p> <p>Aufgrund der Topographie im Plangebiet wird es nicht möglich sein, das auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser im Freigefälle an die bestehenden Entwässerungsanlagen in der Straße Am Ährenfeld anzuschließen. Daher muss im Tiefpunkt des Plangebietes ein öffentliches Abwasserpumpwerk errichtet werden. Sollte das Pumpwerk nicht in der später öffentlich gewidmeten Straße vorgesehen sein, ist im Plangebiet ein Grundstück auszuweisen. Das Grundstück muss für Unterhaltungsfahrzeuge der EBL anfahrbar sein (Größe ca. 40 m²).</p>	<p><u>für den B-Plan: Das Abwasserpumpwerk ist im Wendepplatz der Planstraße A geplant.</u></p> <p>Gemäß der Abwasserplanung ist der Standort des öffentlichen Abwasserpumpwerks innerhalb im südlichen Wendepplatz der Planstraße A als Unterfluranlage geplant. Eine gesonderte Flächenausweisung für das Pumpwerk ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>5.11 <u>Angaben zur Regen- bzw. Schmutzwasserentsorgung in B-Plan Begründung anpassen</u></p> <p>Unter Punkt 5.4.2 der Begründung ist der Text anzupassen, da die EBL keine neuen Leitungen in der vorhandenen Fuß- und Radwegverbindung im nordöstlichen Bereich des Plangebietes bauen werden. Eine Abstimmung mit dem Naturschutz hat stattgefunden. Die Zulaufleitungen in das RKB können in der Fläche parallel zur Brandenbaumer Landstraße und über das Naturschutzgebiet verlegt werden. Da eine Versickerung nicht vorgeschrieben werden soll, ist auch hier der Text anzupassen.</p> <p>Den Text: „Zur Entsorgung des unter der Rückstauenebene liegenden Teils ...“ bitte streichen und schreiben: „... tiefer liegende Bereiche, die nicht im Freigefälle an die vorhandenen Schmutzwasserkanäle in der Straße Am Ährenfeld angeschlossen werden können ...“</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Begründung wird angepasst</u></p> <p>Die Darstellungen in der Begründung werden entsprechend angepasst.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>5.12 <u>Notwasserwege südöstlich des WR1</u></p> <p>Südöstlich des WR1 befindet sich nach Darstellung in der Planzeichnung eine Böschung in Richtung WR3. Es muss durch Maßnahmen wie z. B. Anlegen einer oberirdischen Mulde sichergestellt sein, dass das Gebiet WR3 bei Starkregenereignissen nicht durch Niederschlagswasser vom WR1 und gegebenenfalls der Böschungsflächen überflutet wird.</p>	<p><u>für den B-Plan: Ein Maßnahmenbedarf zur Rückhaltung von Starkregen wird auf der Ebene der Baugenehmigung bzw. Ausführungsplanung geprüft</u></p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Das Gelände des WR1 ist weitgehend eben. Sofern Rückhaltmaßnahmen für Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen erforderlich werden, kann dies auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung festgelegt werden. Für die benachbarte öffentliche Grünfläche mit Böschung werden etwaige Rückhaltmulden im Rahmen der Ausführungsplanung für den Spielplatz geprüft. Eine darüber hinausgehende Festsetzung eines Notwasserwegs im B-Plan erscheint insofern nicht erforderlich.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>5.13 <u>Ergänzungen zu Mehrkosten in der Begründung des B-Plans</u></p> <p>Wir bitten folgende Textpassage zu ergänzen: Durch die Verlagerung des RKB in das Plangebiet entstehen der Hansestadt Lübeck-Entsorgungsbetriebe Mehrkosten durch den erforderlichen Bau von Vorflutleitungen außerhalb des Plangebietes.</p> <p>Durch den Bau der öffentlichen Regenwasserleitungen, Schmutzwasserleitungen und des Pumpwerkes entstehen der Hansestadt Lübeck Kosten, die nur bedingt durch die im Plangebiet anfallenden Anschlussbeiträge gedeckt werden können.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Hinweise auf Mehrkosten werden in der Begründung ergänzt</u></p> <p>Die Hinweise auf voraussichtliche Mehrkosten der Entsorgungsbetriebe für Maßnahmen der Abwasserentsorgung werden in B-Plan Begründung aufgenommen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>5.14 <u>Vorlage der geänderten Unterlagen vor der öffentlichen Auslegung</u></p> <p>Die Entsorgungsbetriebe bitten um nochmalige Übersendung der geänderten Unterlagen vor der öffentlichen Auslegung.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die detaillierte Planung der Abwasserentsorgung für das Gebiet wird mit den Entsorgungsbetrieben abgestimmt.</u></p> <p>Eine nochmalige Übersendung der geänderten Unterlagen des B-Plans vor der öffentlichen Auslegung ist aufgrund des eng gesteckten Zeitplans für das B-Plan Verfahren nicht möglich. Die detaillierte Planung der Abwasserentsorgung wird jedoch im Weiteren mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck abgestimmt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 6 Telefonica Germany GmbH & Co. OHK (Schreiben vom 22.09.2017)		
<p>6.1 <u>Beachtung einer Richtfunkverbindung im Geltungsbereich</u> Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung. Um zukünftig mögliche Interferenzen zu vermeiden, sollten entlang der Richtfunktrassen (Bereich Plangebiet) geplante Gebäude/ Baukonstruktionen folgende Höhen nicht überschreiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. Bauhöhe 21 m. Schutzstreifen um die Mittellinie der Richtfunkverbindung +/- 4 m (Trassenbreite). <p>Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Es wird um Eintragung der Richtfunktrassen in den B-Plan sowie in den FNP gebeten.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die einzuhaltende maximale Bauhöhe wird nicht überschritten</u> Der Verlauf der Richtfunktrasse wird in die Planzeichnung des Bebauungsplans aufgenommen. Die im B-Plan festgesetzten Obergrenzen für bauliche Anlagen und auch die zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten für Dachaufbauten bleiben jedoch deutlich unterhalb der genannten maximalen Bauhöhe von 21 m. In Teil B – Text – wird zusätzlich ein Hinweis auf die unter der Richtfunktrasse auch für Baukräne einzuhaltende Höhenbeschränkung aufgenommen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: Der FNP stellt keine Richtfunktrassen dar</u> Da der geltende FNP keine Richtfunktrassen darstellt, muss auch in diesem Änderungsverfahren auf eine Darstellung verzichtet werden. Bei einer isolierten Aufnahme der Trasse in den FNP würde ansonsten der irriige Eindruck entstehen, dass im übrigen Stadtgebiet keine Richtfunktrassen verlaufen würden.</p>	berücksichtigen
Nr. 7 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390, Abt. Natur, Klima, Immissionen (Schreiben vom 22.09.2017)		
<p>7.1 <u>Ergänzung der FNP-Begründung zur Erforderlichkeit der Planung</u> Zu 1.2 der Begründung: Es fehlt bezüglich der Erforderlichkeit der Planung weiterhin eine sachliche Begründung hierfür. Es ist an dieser Stelle nicht ersichtlich, warum das ehem. Schulgelände und der Sportplatz als Wohngebiet entwickelt werden sollen. Die Nennung des übergreifenden Konzepts „Lübeck 2030“ sowie des „Wohnungsmarktberichts 2016“, aus denen die bauleitplanerische Erforderlichkeit abgeleitet werden könnte, wäre zum Verständnis hilfreich, zumindest jedoch ein Verweis auf Abschnitt 3.2 der Begründung.</p>	<p><u>für den B-Plan: keine Relevanz</u> <u>für die FNP-Änderung: Die Begründung zur Erforderlichkeit der Planung wird um einen Verweis ergänzt.</u> Im Kap. 3.2 sind der dringliche Bedarf an Wohnraum in Lübeck und die Gründe für die Einstufung des Plangebiets Johannes-Kepler-Quartier als prioritären Standort für die Entwicklung von Wohnbauflächen in Lübeck ausführlich dargelegt. Kap. 1.2 wird um einen Verweis auf Kap. 3.2 ergänzt.</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>7.2 <u>Ergänzung der FNP-Änderung um geplante Erweiterung des LSG auf dem Rodelberg</u></p> <p>Zu 1.3 der Begründung: Die vorgesehene Ausgliederung von Teilflächen (überwiegender Teil des Sportplatzes) des ausgewiesenen LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ aus dem Landschaftsschutz, um Baurecht schaffen zu können, wird ausführlich dargestellt. Die angestrebte Ergänzung des LSG um die Grünfläche des „Rodelberges“ gem. 117. Änderung des F-Planes wird jedoch nicht thematisiert. Die vorzusehende LSG-Erweiterung sollte hier ebenfalls beschrieben und begründet werden.</p>	<p><u>für den B-Plan: keine Relevanz</u></p> <p><u>für die FNP-Änderung: Die Erweiterung des LSG wird in der FNP-Änderung vermerkt, die Begründung wird entsprechend ergänzt</u></p> <p>Die Ausführungen zum naturschutzrechtlichen Verfahren zur Ausgliederung der LSG-Flächen als Voraussetzung für die geplante Wohngebietsentwicklung werden um einen Hinweis auf die parallel dazu geplante LSG-Erweiterung ergänzt.</p>	berücksichtigen
<p>7.3 <u>Durchgängige Abzäunung des LSG-Pufferstreifens zum Schutz vor unzulässiger Nutzung</u></p> <p>Zu 5.5.1 der Begründung: Der im LSG verbleibende Pufferstreifen zwischen dem südöstlichen Teil des Baugebietes und benachbartem NSG soll „für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein“. Diese – richtige – Forderung ist jedoch nicht ausreichend. Sie sollte durch eine konkrete Maßnahme, nämlich einer durchgängigen Abzäunung, auch realistisch werden. Es hat sich in jüngster Vergangenheit gezeigt, dass an Wohngebiete, z.B. in den Neubaugebieten „Bornkamp“ oder „St. Hubertus“, direkt angrenzende Ausgleichsflächen sehr häufig i.S. eines erweiterten Gartens durch die Anwohner, z.B. zur Ablagerung von Kaminholz oder Baustoffen, für Trampoline und Kleinspielfelder, als Feuer- und Grillplatz etc., genutzt worden sind. Eine geeignete, durchgängige Abzäunung und ggf. Abpflanzung wären hier notwendig, damit der Pufferstreifen auch seine originäre Funktion erfüllen kann, und sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden.</p>	<p><u>für den B-Plan: Festsetzung zur Abzäunung am LSG-Pufferstreifen ist nicht erforderlich</u></p> <p>Da der Grünflächenstreifen im LSG der Öffentlichkeit nicht zugänglich sein soll, wird er im B-Plan als private (städtische) Grünfläche festgesetzt.</p> <p>Um eine Nutzung und Betretung der Ausgleichsfläche durch die Anwohner der unmittelbar angrenzenden Einfamilienhausgrundstücke auszuschließen, werden darüber hinaus entlang der betreffenden Grundstücksgrenzen eine durchgängige, mind. 1,5 m hohe Heckenpflanzung vorgeschrieben und Tore und sonstige Zugänge zur LSG-Fläche ausgeschlossen.</p> <p>Zur Sicherung der Heckenpflanzung wird angestrebt, diese bereits vor Abschluss der Hochbaumaßnahmen durch den Entwicklungsträger pflanzen zu lassen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>7.4 <u>Verlängerung des öffentlichen Grünzugs mit Rad- und Fußweg bis an die Straße „Am Ährenfeld“ heran</u></p> <p>Zu 5.5.1 der Begründung und zeichnerischen Festsetzungen: Die das Quartier etwa mittig teilende und strukturierende Grünzäsur mit Geh- und Radweg wird aus landschaftsplanerischer</p>	<p><u>für den B-Plan: Keine abgesetzte Verlängerung des Grünzugs</u></p> <p>Die angesprochene Fuß- und Radwegeverbindung verläuft in den betreffenden Abschnitt zwischen der Straße am Ährenfeld und der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) auf einer Länge von 50 m über die Planstraße B. Da die Straße hier als Misch-</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>scher Perspektive begrüßt. Die Grünzäsur sollte, um die angestrebte Durchgängigkeit sowohl innerhalb des neuen Wohngebietes als auch, überlokal, zwischen dem Erholungsgebiet „Wakenitz“ (Drägerweg) und dem Grünzug „Brandenbaumer Feld“ mit den angrenzenden Wohngebieten Marli, Brandenbaum und Eichholz sowie dem in Planung befindlichen an der Schlutuper Straße zu erreichen und die Verkehrssicherheit zu erhöhen, in ihrem nordöstlicher Bereich bis direkt an die Straße „Am Ährenfeld“ heran, erweitert werden. Hierfür müsste die geplante Bebauung im Teilgebiet WA 2 geringfügig reduziert werden. Um entsprechende Änderungen der Planung wird gebeten.</p>	<p>verkehrsfläche angelegt werden soll und nur ein geringes Kfz-Aufkommen aufweisen wird, wird die Führung des Fuß- und Radverkehrs auf dieser Verkehrsfläche auch vom zuständigen Bereich Stadtgrün und Verkehr für verträglich erachte. Die vorgeschlagene Anlage eines separaten Geh- und Radweges neben der Fahrbahn stünde hier im Widerspruch zu den Zielen der Verkehrsberuhigung, die auch durch die Ausweisung eines verkehrsberuhigten Bereichs umgesetzt werden soll.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p><u>7.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen</u></p> <p>Die Flächenbilanz in der 117.Änderung des Flächennutzungsplanes (S. 26/27) ist nicht nachvollziehbar (siehe Anmerkungen B-Plan) und weist einen hohen Anteil an nicht im Geltungsbereich unterzubringendem Ausgleich auf. Dieser ist im folgenden Verfahren in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ebenfalls festzulegen/ festzusetzen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden mit der UNB abgestimmt</u></p> <p>Ein Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die außerhalb des Plangebietes durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen werden mit der UNB abgestimmt und durch Zuordnungsfestsetzung im B-Plan (v.a. für Gehölzpflanzungen auf einer städtischen Ausgleichsfläche in Niendorf-Moorgarten) oder durch Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag gesichert. Die Begründung wird um entsprechende Ausführungen ergänzt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: Angaben zu Ausgleichsmaßnahmen werden aus dem B-Plan übernommen</u></p> <p>Bei Parallelverfahren von B-Plan und FNP-Änderungen ist es sachgerecht und üblich, für den Umweltbericht zur FNP-Änderung auf die Angaben aus dem Umweltbericht zum B-Plan zurückzugreifen und sich auf der F-Plan-Ebene zusammenfassend auf die wesentlichen Angaben zu beschränken. Der konkrete Umfang von Ausgleichsbedarf und durchzuführenden Ausgleichsmaßnahmen wird im Umweltbericht zum B-Plan dargestellt.</p>	berücksichtigen
<p><u>7.6 Kennzeichnung der Baumreihen an der Brandenbaumer</u></p>	<p><u>für den B-Plan: Die Allee liegt außerhalb des Plangebietes</u></p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>Landstraße als geschützten Biotop (Allee)</u> Die Baumreihen an der Brandenbaumer Allee (außerhalb des Geltungsbereiches) sind als Allee (geschütztes Biotop nach §30 BNatSchG) zu kennzeichnen.</p>	<p>Im Bebauungsplan können nur Festsetzungen für Flächen innerhalb des Geltungsbereichs vorgenommen werden. Gleiches gilt für nachrichtliche Übernahme geschützter Biotope. <u>für die FNP-Änderung: Der FNP stellt nicht alle geschützten Biotope dar.</u> Die Allee liegt auch außerhalb der Geltungsbereiche der FNP-Änderung. Darüber hinaus sind nicht alle geschützten Biotope nachrichtlich in den FNP übernommen, da die Lesbarkeit des Planwerks hierunter erheblich leiden würde. Diesbezüglich ist auf das Planwerk Landschaftsplan zu verweisen.</p>	
<p>7.7 <u>Darstellung der Pferdeweide südlich Primelpfad als landwirtschaftliche Fläche</u> Die Fläche südlich des Primelpfades ist im geltenden F-Plan als Baufläche ausgewiesen. Da sie im NSG liegt, soll diese Planung aufgegeben werden und die Fläche ist im Entwurf der 117. Änderung als Grünfläche dargestellt. Tatsächlich handelt es sich um eine Pferdeweide, also eine landwirtschaftliche Nutzfläche. Eine Nutzung als Grünfläche wäre im NSG unzulässig. Es wird daher angeregt, analog der Flächendarstellung an der Brandenbaumer Landstraße zu verfahren und eine landwirtschaftliche Nutzfläche auszuweisen.</p>	<p><u>für den B-Plan: keine Relevanz</u> <i>Die Pferdeweide liegt nicht im Geltungsbereich des B-Plans.</i> <u>für die FNP-Änderung: Die Plandarstellung wird geändert</u> Die Anregung wird berücksichtigt und die Pferdeweide als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen.</p>	berücksichtigen
<p>7.8 <u>Möglicher Schutzstatus der Baumreihen am Verbindungsweg zur Brandenbaumer Landstraße</u> Die fußläufige Zuwegung (innerhalb des Geltungsbereiches) von der Brandenbaumer Landstraße und die Baumbestände an der zukünftigen Wegeverbindung mitten durch das Gebiet sind auf den Alleestatus hin zu überprüfen (mindestens 10 Bäume pro Seite?).</p>	<p><u>für den B-Plan: Es handelt sich nicht um geschützte Alleen.</u> Der Wegeabschnitt mit beidseitigen Baumreihen zwischen Brandenbaumer Landstraße und dem Wendeplatz der Straße Am Ährenfeld erfüllt hinsichtlich Länge (44 m) und Anzahl der Bäume pro Seite (6 bzw. 7) nicht die Kriterien der Vorgaben des zur Einstufung als geschützte Allee. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>7.9 <u>Mangelnde Übersichtlichkeit der Karte mit wegfallenden und zu erhaltenden Grünstrukturen</u> Die Karte im Entwurf der Satzung (Anhang 3) kann Wegfall und Erhalt der Grünstrukturen nicht ausreichend übersichtlich</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Lesbarkeit der Karte wird verbessert.</u> Zur Unterscheidung von Erhaltung und Beseitigung von Gehölzen wurden die üblichen schwarz-weiß-Planzeichen aus der Planzeichenverordnung verwendet. Die Darstellung wird durch</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>darstellen, weil die wegfallenden Grünstrukturen dasselbe Grün aufweisen, wie das zu erhaltende Grün/ der zu erhaltenden Bäume. Auch die Baumdurchmesser sind hier nicht dargestellt und daher kann eine Einschätzung/ Übersicht des Verlusts von großen Bäumen und Wegfall von Grünstrukturen nicht klar erkannt werden. In dieser Karte sind auch nicht zuzuordnende Kreuze in Grünstrukturen vorhanden und es fehlen auch noch die Bäume in der Karte, Tabelle und Bilanz, die zur Fällung freigegeben wurden (Ortstermin mit Herrn Bresch und Herrn Wessels am 4.7.17) – z.B. in der nordwestlichen Ecke des Geltungsbereiches am Rande der entsiegelten Fläche. Dies bitte ich zu ergänzen.</p>	<p>unterschiedliche Grüntöne verbessert. Der noch nicht gekennzeichnete Baumverlust im nordöstlichen Bereich wird ergänzt. Ergänzende Informationen wie Kronen- und Stammdurchmesser werden nicht dargestellt, da sie die Lesbarkeit der Karte zu sehr herabsetzen würden. Alle betroffenen Bäume sind jedoch mit Baumnummer aus dem Baumkataster gekennzeichnet. Dort können die gewünschten Informationen zu den Bäumen nachvollzogen werden (Größe, Erhaltungswert, Betroffenheit, ggf. Ausgleichsbedarf). Das Baumkataster ist Bestandteil der zum B-Plan erstellten Unterlage „Biotoptypen und Baumkataster“. Die Zeichenerklärung der Karte wird um einen Verweis auf das Baumkataster ergänzt.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><u>7.10 Erforderliche Umplanungen bei Baufenster und Tiefgaragenflächen zum Bestandsschutz für Bäume</u></p> <p>Im Plan des B-Plans werden einige Konflikte mit Bäumen ersichtlich:</p> <p>Die Baulinien (blau) und die Zufahrten zu den Tiefgaragen (rot) reichen zum Teil viel zu dicht an die Bestandsbäume heran. Beim Bau der Tiefgaragen und Gebäude erfolgen unumgänglich Baugruben und Abgrabungen – von sicherlich 3m Breite und produzieren so zwangsläufig Schäden im Wurzelbereich der Bestandsbäume. Die DIN 18920 Schutz von Bäumen auf Baustellen wäre hiermit ausgehebelt. Hier sind Umplanungen erforderlich.</p>	<p><i>für den B-Plan: Die festgesetzten Baufenster und Tiefgaragenflächen werden teilweise reduziert</i></p> <p>Die Baugrenzen und abgegrenzten Tiefgaragenflächen wurden überprüft und stellenweise (bei den Bäumen 86 und 104) so verschoben, dass sie außerhalb des Wurzelbereichs (Kronendurchmesser + 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume liegen. Lediglich auf dem Grundstück der Kita wird der Abstand kleinräumig unterschritten. Eine Verkleinerung des Baufensters für die Kita ist auf dem recht kleinen Grundstück aber nicht möglich.</p> <p>Sofern im Einzelfall Baugruben randlich in die Wurzelbereiche von zu erhaltenden Bäumen hineinreichen müssen, können nachhaltige Schädigungen dieser Bäume durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 vermieden werden (u.a. Mindestabstand der Baugrube zum Stamm, Wurzelvorhang, ggf. Kronenrückschnitt).</p> <p>Die Anwendung der DIN 18920 bei Bautätigkeiten wird als Hinweis in den Teil B Text des B-Plans aufgenommen.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	teilweise berücksichtigen
<p><u>7.11 Ausschluss von Nebenanlagen im Kronentraufbereich der</u></p>	<p><i>für den B-Plan: Ausschluss von Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen im Kronentraufbereich von zu erhaltenden Bäu-</i></p>	teilweise

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>Bestandsbäume</u></p> <p>Auch der unmittelbare Bereich um die Bestandsbäume (Kronentraufbereich+1,5m) darf nicht mit Nebenanlagen überbaut werden. Daher ist hier die Rotfärbung aufzuheben und grüne Zonen um die Bestandsbäume einzuzeichnen. Ansonsten werden diese Zonen erfahrungsgemäß mit Parkplätzen (die hier knapp bemessen sind) Gartenlauben, Müllabstellplätzen, Anlagen zur Entwässerung zwangsläufig zu gebaut und damit die Lebensdauer und Gesundheit der Bäume drastisch reduziert.</p> <p>Dies gilt auch für die Fläche mit Fahrrecht für die Stadtwerke und Entsorgungsbetriebe. Die Straßenfläche ist außerhalb der Kronentraufe der Gehölze möglich, der Eingriff daher vermeidbar.</p>	<p><u>men</u></p> <p>Oberirdische Stellplätze werden für das Quartier 2 mit mehrgeschossigem Wohnungsbau auf maximal 20% der nachzuweisen Stellplätze begrenzt. Nach Prüfung der WA- bzw. WR-Teilgebiete kann davon ausgegangen werden, dass diese Stellplätze und auch sonstige Nebenanlagen außerhalb der Kronentraufbereiche zu erhaltender Bäume angelegt werden können. Insofern wird eine entsprechende Festsetzung in den B-Plan aufgenommen.</p> <p>Eine Verschiebung des privaten Fahrweges zwischen Wendepunkt und Straße Am Ährenfeld kommt aufgrund der relativ geringen Abstände zwischen den Baugrenzen von WA1 und WA2 nicht in Betracht. Da das Fahrrecht zudem nur sehr sporadisch in Anspruch genommen werden wird, wird die damit verbundene potenzielle Störung der Anwohner für zumutbar erachtet.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>7.12 <u>Größere Baumscheiben für Straßenbäume</u></p> <p>Die Darstellungen ohne Normcharakter zeigen eine Pflanzung von Bäumen im geplanten Straßenraum. Der zur Verfügung gestellte Raum ist zu klein. Es ist ein Mindestmaß von einer 10 m² großen Baumscheibe mit einem Mindestpflanzraum von 15 m³ nachzuweisen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern.</p>	<p><u>für den B-Plan: Für Baumscheiben werden mind. 8 m² Fläche und 12 m³ Wurzelraum vorgesehen</u></p> <p>In Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr werden gemäß den Vorgaben der Lübecker Richtlinie zur Pflanzung von Straßenbäumen bei offenen Baumscheiben mind. 8 m², bei geschlossenen Baumscheiben mind. 12 m² vorgesehen. Für den Wurzelraum werden mindestens 12 m³ Volumen geplant. Die textliche Festsetzung zur Pflanzung von Straßenbäumen wird entsprechend angepasst.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	teilweise berücksichtigen
<p>7.13 <u>100% Überschreitung der zulässigen baulichen Nutzung ist erheblich</u></p> <p>Teil B Text, Punkt 2.2 „Maß der baulichen Nutzung“: Die Überschreitung der zulässigen baulichen Nutzung um bis zu 100% würde eine erhebliche Ausweitung der Versiegelung bedeuten. Es ist nicht erkennbar, ob dies in der Flächenbilanz berücksichtigt wurde. Solch hohe Versiegelungsgrade stellen</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Erhaltungsfestsetzungen erfolgen gemäß Planzeichenverordnung</u></p> <p>Bei der Ermittlung des Eingriffsumfangs werden auch die durch B-Planfestsetzung ermöglichten Überschreitungen der zulässigen Grundflächen durch Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 75 % bzw. 100 % berücksichtigt.</p>	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>eine erhebliche Beeinträchtigung der auch durch das Naturschutzrecht geschützten Bodenfunktionen, der Luft und des Klimas dar (siehe gesonderte Ausführungen zu diesem Thema).</p>	<p>Zur Begründung und Abwägung der Überschreitungsmöglichkeiten siehe ausführliche Darlegungen unter 7.26. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>7.14 <u>Unzureichende Ausgrenzung der Flächen für Tiefgaragen</u> Zu Punkt 4 „Nebenanlagen, Garagen...“: Die Zufahrten der Tiefgaragen sind im Plan festgesetzt, die Lage und Ausdehnung ist nicht geregelt. Theoretisch könnten sie also auch unter den Bäumen entstehen, insbesondere im nordöstlichen Teil, wo die Fläche zum Erhalt der Bäume gleichzeitig als Baufläche festgesetzt ist. Hier ist eine eindeutige Regelung zu schaffen, die alle Nebenanlagen innerhalb des Kronentraufbereichs von Bäumen ausschließt.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die möglichen Tiefgaragenflächen sind eindeutig begrenzt</u> Tiefgaragen als unterirdische bauliche Anlagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sowie in den rot umgrenzten Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Eine Errichtung außerhalb dieser festgesetzten Flächen ist unzulässig. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	klarstellen
<p>7.15 <u>Bemessung des Ausgleichsbedarf bei Abgang von Bäumen ist nach Stammumfang</u> Zu Text Teil B, Pkt. 5.2 ist zu ergänzen, dass sich der Ausgleichsbedarf am Stammumfang orientieren muss. Bis 80cm Stammumfang ein heimischer Ersatzbaum der Baumschulqualität 18-20, ab 100 cm 2 heimische Bäume und alle weiteren 50cm Stammumfang ein weiterer Baum der gleichen Qualität.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die textliche Festsetzung 5.2 bezieht sich auf den (natürlichen) Abgang von Bäumen mit Erhaltungsbindung</u> Gemeint ist eine Ersatzpflanzung für Bäume mit Erhaltungsbindung, wenn sie auf natürlichem Wege oder krankheitsbedingt abgängig sind. Es geht hier nicht um Ausgleich für die geplante Beseitigung von zu erhaltenden Bäumen. Dies wäre ohnehin nur über eine explizite Befreiung vom B-Plan möglich. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	klarstellen
<p>7.16 <u>Größere Baumscheiben für Baumanpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen</u> Teil B – Text -, Pkt. 5.4: Entgegen der dortigen Angabe von 4m² ist ein Mindestpflanzraum von 10m² und Mindestpflanzraum von 15m³ einzuplanen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Anregung wird berücksichtigt</u> Auch für Bäume auf Stellplätzen werden größere Baumscheiben vorgesehen, wie bereits oben hinsichtlich der Straßenbäume dargelegt (s.o.). <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>7.17 <u>Hinweise für Anlagen zur Versickerung</u> Teil B – Text -, Pkt. 6.3: Die Anlagen zur Versickerung sind noch nicht dargestellt. Prinzipiell ist darauf zu achten, dass bei der Herstellung der Flächen bestehende Bäume im Wurzelbereich nicht beeinträchtigt werden. Grundsätzlich sind Mulden-</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Anregungen werden an das Fachplanungsbüro zur Abwasserentsorgung weitergegeben</u> Die Hinweise werden dem mit der Abwasserplanung beauftragten Planungsbüro zur Berücksichtigung weitergeleitet. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Versickerungs-Flächen nahe an bestehenden Bäumen oder Neupflanzungen geeignet.</p>		
<p>7.18 <u>Verwendung großkroniger Laubbaumarten für Ausgleichspflanzungen</u> Text Teil B, Pkt. 6.5: Hier sind großkronige Laubbäume vorzusehen, da nur sie innerhalb der Baukörper eine gliedernde Wirkung entfalten und das nötige Lichtraumprofil hergestellt werden kann.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Baumart wird je nach Standort festgelegt</u> Der Bebauungsplan lässt für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken groß- und mittelkronige Baumarten zu. Dort, wo der Bebauungsplan die Pflanzung von Bäumen auf den Reihenhäusergrundstücken vorschreibt, wäre die Vorgabe großkroniger Baumarten aufgrund der geringen Grundstücksgrößen in den meisten Fällen unverhältnismäßig. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>7.19 <u>Abdichtung von Versickerungsmulden nicht zielführend</u> Die Abdichtung von Versickerungsmulden wird für nicht zielführend erachtet.</p>	<p><u>für den B-Plan: Geplante Regenrückhalte- und Versickerungsmulden entfallen.</u> Die bisher in öffentlichen Grünflächen und hier auch auf der LSG-Fläche vorgesehenen Regenrückhalte- und Versickerungsmulden sind nicht mehr erforderlich. Insofern kann eine vertiefende Auseinandersetzung mit den vorgebrachten Bedenken an dieser Stelle entfallen. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>klarstellen</p>
<p>7.20 <u>Nachvollziehbarkeit der Flächenberechnungen zu Eingriff und Ausgleich</u> Die Flächenberechnung fehlt, es ist lediglich eine Gegenüberstellung alter und neuer Versiegelung dargestellt. Anbetracht einer bis zu 100% zulässigen Überschreitung in einem Teilgebiet erscheint mir die errechnete Neuversiegelung sehr gering. Hier wird um die Vorlage nachvollziehbarer Berechnungen, ggfs. um Darstellungen im Lageplan gebeten.</p>	<p><u>für den B-Plan: Nachvollziehbare Unterlagen zur Ermittlung der Neuversiegelung werden zur öffentlichen Auslegung vorgelegt.</u> Das ehemalige Schulgelände wies bereits einen nennenswerten Umfang versiegelter Fläche auf, im Bereich des Sportplatzes sind größere Flächen mit Grand befestigt. Der Naturschutzbehörde werden detailliertere Unterlagen zur Flächenberechnung der Neuversiegelung vorgelegt. <u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>berücksichtigen</p>
<p>7.21 <u>Minimierte Auslichtung des Gehölzbestands für die geplante Grün- und Wegeverbindung</u> Die Auslichtung des Gehölzbestandes für die geplante Grün- und Wegeverbindung hat so gering wie möglich und unter Berücksichtigung der Auflagen des Artenschutzes zu erfolgen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Ausführungsplanung und notwendigen Gehölzrodungen für den Wegeverlauf werden mit der UNB abgestimmt.</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde soll der konkrete Wegever-</p>	<p>zur Kenntnis nehmen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Eine Zustimmung wird nur auf dieser Grundlage in Aussicht gestellt, eine Vorfestlegung auf bis zu 50% erfolgt nicht.</p>	<p>lauf im zentralen Grünzug und die dafür erforderlichen Gehölzbeseitigungen bei der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Naturschutzbehörde und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr konkret festgelegt werden. Weiterhin wurde grundsätzlich festgestellt, dass ein artenschutzrechtlicher Ausgleich für die Haselmaus in Form von vorgezogenen Gehölzanpflanzungen im Geltungsbereich und seinem Umfeld umsetzbar ist.</p> <p>Insofern bleibt es für die Festsetzung der Grün- und Wegeverbindung auf der B-Plan-Ebene bei der bisher getroffenen Abgrenzung der zur erhaltenden Gehölzbestände und des für die Wegeführung vorgesehenen Grünflächenstreifens ohne Erhaltungsbindungen.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	
<p><u>7.22 Verbindliche Regelung von Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen</u></p> <p>Die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind teilweise im B-Plan festgesetzt, teilweise als Hinweise aufgenommen und teilweise nicht weiter festgehalten. Soweit eine Festsetzung nicht möglich ist, sind sie ebenso wie Kompensationsmaßnahmen über städtebauliche Verträge, Erschließungsverträge oder in anderer Weise verbindlich zu machen. Dies ist im Textteil des B-Planes grundsätzlich festzulegen und der UNB im Einzelnen vorzulegen, damit ein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Normen nicht eintritt.</p>	<p><i>für den B-Plan: <u>Sämtliche Maßnahmen werden mit der UNB abgestimmt und durch B-Plan oder vertraglich gesichert.</u></i></p> <p>Vorgesehene Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen werden soweit wie möglich im B-Plan festgesetzt. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, die nicht planungsrechtlich festgesetzt werden können, werden in einem mit dem Entwicklungsträger KWL abzuschließenden städtebaulichen Vertrag geregelt werden.</p> <p><i>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</i></p>	berücksichtigen
<p><u>7.23 Ausgleichsanpflanzungen für die Haselmaus nicht auf geschützten Feuchtbiotopen</u></p> <p>Die Ergebnisse der Haselmauskartierung liegen noch nicht vor. Soweit ein Nachweis erfolgt, sollen Ergänzungspflanzungen vorgenommen werden. Diese sind auf seggen- und binsenreichem Nassgrünland, also auf gesetzlich geschützten Biotopen vorgesehen, die durch die Anpflanzung mit Gehölzen zerstört würden. Die Zerstörung gesetzlich geschützter Biotop-</p>	<p><i>für den B-Plan: <u>Das Maßnahmenkonzept für die Haselmaus wird mit der Naturschutzbehörde abgestimmt</u></i></p> <p>Zwischenzeitlich liegt ein Nachweis für das Vorkommen von Haselmäusen im Plangebiet vor. In der Folge wird für die Gehölzbeseitigungen im Bereich der Grün- und Wegeverbindung ein artenschutzrechtlicher Ausgleich erforderlich. Nach Abstimmung mit der UNB können geeignete Ersatzanpflanzungen im Plangebiet und auf unmittelbar daran angrenzenden Flächen</p>	berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>pe ist verboten, Artenschutzmaßnahmen stellen i.d.R. keinen Befreiungstatbestand dar.</p> <p>Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation sind verbindlich festzulegen (s.o.).</p>	<p>umgesetzt werden, ohne dass hierdurch Feuchtbiotope betroffen sind.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	
<p>7.24 <u>Klimaschonende effiziente Energieversorgung</u></p> <p>Im Bebauungsplan wird auf Vorgaben zur Energieversorgung verzichtet. Insbesondere die Versorgung mit Wärme sollte aus Sicht des Klimaschutzes jedoch planerisch gestaltet und nicht dem Zufall (bzw. dem Investor) überlassen werden, da – je nach Energieträger und Energieversorgungsstruktur – mit signifikanten Emissionen zu rechnen ist. Das entspräche auch dem Gedanken des Baugesetzbuches, welches den globalen Klimaschutz ausdrücklich als Ziel definiert und zum Beispiel in §9 diesbezügliche Festsetzungsmöglichkeiten bereithält.</p> <p>In Anbetracht des weit fortgeschrittenen Planungsstandes erscheint es pragmatisch, weitergehende Regelungen zur Energieversorgung des Plangebietes und zum Klimaschutz in den städtebaulichen Vertrag aufzunehmen, der laut Kapitel 8.1 der Begründung im weiteren Verfahren abgeschlossen werden soll. Mit dem §11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird ermöglicht, dass die auf den allgemeinen Klimaschutz bezogenen Zielvorgaben des BauGB durch vertragliche Regelungen umsetzbar sind. In die Vertragsgestaltung sollen die folgenden Inhalte aufgenommen werden:</p> <p>Ziel: Anforderung an eine effiziente Energieversorgung</p> <p>Um die Emissionen von Treibhausgasen zu minimieren, soll der Vertragspartner die Realisierbarkeit eines Nahwärmenetzes bzw. weiterer klimafreundlicher Energieversorgungsvarianten für das Plangebiet bzw. deren Teilbereiche in Absprache mit UNV prüfen (Energiekonzept) und bei positivem Prüfergebnis realisieren. Beispiele für die diesbezügliche Vertragsgestaltung können von UNV zur Verfügung gestellt werden.</p>	<p><u>für den B-Plan: Beratung und ggf. Verträge anstelle von Festsetzungen im B-Plan</u></p> <p>Im Zuge der Vorplanungen wurden in einem gemeinsamen Gespräch von Vertretern des Bereichs Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, den Stadtwerken und dem Entwicklungsträger KWL bereits Möglichkeiten eines Nahwärmenetzes und klimafreundlicher Energieversorgungsvarianten erörtert.</p> <p>Im Ergebnis haben sich die Beteiligten darauf verständigt, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> - für die geplanten Reihen- und Doppelhausgrundstücke keine zentrale Wärmeversorgung vorgegeben werden sollte, da hier dezentrale Lösungen (z.B. jeweils für eine Reihenhauszeile) einen größeren Gestaltungsspielraum hinsichtlich Reduzierung des Wärmebedarfs (z.B. durch Passivhäuser) oder Maßnahmen der Wärmeversorgung durch Solarthermie beim Bauherrn belassen - für die geplanten Geschosswohnungsbauten bereits bei der Grundstücksvergabe eine grundstücksübergreifende gemeinsame Wärme- und Energieversorgung z.B. durch Kraft-Wärme-Kopplung angeregt, nicht aber zwingend vorgegeben werden sollte. Der Entwicklungsträger KWL wird ggf. auf das Angebot der Übernahme von Musterverträgen des Bereichs UNV zurückkommen. <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>teilweise bereits berücksichtigt</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Ziel: Nutzung erneuerbarer Energien</p> <p>Laut Energiewende- und Klimaschutzgesetz des Landes Schleswig-Holstein (vom März 2017) sollen bis 2025 mehr als 22% des Wärmebedarfs aus erneuerbaren Energiequellen bereitgestellt werden. Derzeit liegt der Anteil in Lübeck lediglich bei ca. 10%. Zur Förderung der Nutzung von erneuerbarer Energien kann in den städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Nr. 4 BauGB deren Nutzung für die Wärmeerzeugung aufgenommen werden. Beispiele für die diesbezügliche Vertragsgestaltung können von UNV zur Verfügung gestellt werden.</p>		
<p><u>7.25 Sicherung von Flächen für Blockheizkraftwerke und Nahwärmenetze durch Festsetzungen im B-Plan</u></p> <p>Im Begründungstext wird auf Seite 19 erwähnt, „die Wärme- und Stromversorgung kann ggf. ganz oder teilweise durch Blockheizkraftwerke erfolgen“. Um diese Möglichkeit real offenzuhalten muss für den aktuellen Plan sichergestellt werden, dass Flächen für den Betrieb zum Beispiel eines Nahwärmenetzes gemäß §9(1) Nr. 12, 13, 23 BauGB vorhanden sind. Ansonsten würde diese Option quasi im Vorfeld ausgeschlossen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Eine gesondert Flächenausweisung ist nicht erforderlich.</u></p> <p>Anlagen zur Nahwärmeversorgung sind in reinen und allgemeinen Wohngebieten gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO auf den Baugrundstücken ausnahmsweise zulässig. Da Anlagen zur Versorgung kleinerer Einheiten zudem heute nicht mehr zwingend eigenständigen Gebäude mehr benötigen, sondern auch in (Keller-)Räumen eines Gebäudes untergebracht werden können, ist einer gesonderte Flächenausweisung für solche Anlagen nicht erforderlich.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	bereits berücksichtigt
<p><u>7.26 Senkung der zulässigen Versiegelung und Erhöhung des Anteils zu begrünender Dächer</u></p> <p>Die Festsetzung 2.2 erlaubt eine 75%-ige Überschreitung der Grundfläche in den Gebieten WR1, WA1, WR2, WA2 und eine 100%-ige Überschreitung in den Gebieten WR4 bis WR8. Dadurch können große Bereiche der Baufelder und teilweise darüber hinaus unterbaut bzw. mit Carports und deren Zufahrten überbaut werden. Das führe zu einer Beeinträchtigung der Versickerung bzw. der Grundwasserneubildung sowie einer Einschränkung der Begrünung der Grundstücke.</p> <p>Um hier Kompensation zu schaffen wird empfohlen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Senkung der Überschreitungsmöglichkeiten 	<p><u>für den B-Plan: Die Höhen der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten sind begründet.</u></p> <p>Im südlichen Quartier 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche um 100% durch Nebenanlagen und Stellplätze dadurch begründet, dass eine relativ dichte, flächensparende Reihenhausbebauung auf vergleichsweise kleinen Grundstücken vorgesehen ist. Da auf den Reihen- und Doppelhausgrundstücken auch die erforderlichen PKW-Stellplätze mit ihren Zufahrten untergebracht werden müssen und auch die Flächen von Terrassen und Wegen in die so genannten Zweit-GR/GRZ einfließen, ist die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit um 100 % erforderlich. Dies gilt insbesondere auch</p>	nicht berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>- eine höhere Anforderung an die in der Festsetzung 6.1 festgesetzten Gründächer. Die mindestens zu begründende Gesamtdachfläche wurde auf 50 % festgelegt, diese kann auf bis zu 80 % erhöht werden.</p>	<p>deshalb, weil die durch die Baufelder bestimmte Erst-GRZ rechnerisch mit durchschnittlich 0,3 relativ gering ist. Zum Vergleich: Bei der Festsetzung einer GRZ von 0,4 hätte eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze und Nebenanlagen um 50 % ausgereicht, um die gleiche Versiegelung von max. 60 % der Grundstücksfläche zu ermöglichen.</p> <p>Im Quartier 2 (Bereiche für den Geschosswohnungsbau) ist die ermöglichte Überschreitung der Erst-GRZ um bis zu 75 % vor allem der hier vorgesehenen Anlage von Tiefgaragen geschuldet. Wie bei Quartier 1 so ist auch hier zu berücksichtigen, dass die baufeldbezogen festgesetzten Grundflächen rechnerisch sehr niedrige GRZ-Werte von 0,2 (WR 1) bis maximal 0,3 (WA 2) ergeben, sodass selbst bei einer zulässigen Überschreitung durch Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 75 % eine für Geschosswohnungsbau sehr niedrige Grundstücksversiegelung von maximal 35-45 % erreicht wird.</p> <p>Diese Versiegelungsgrade erscheinen hier insbesondere auch deshalb vertretbar, weil das neue Wohngebiet einen in großen Teilen zu erhaltenden Baumbestand aufweist, von unbebauten Grünflächen mit teilweise dichtem Baumbestand eingerahmt wird und sich im Osten, Süden und Westen die freie Landschaft bzw. durchgrünte Kleingärten anschließen. Erhebliche Beeinträchtigungen für Luft und Klima sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Hinsichtlich des vorgeschlagenen Dachbegrünungsanteils von 80 % ist anzumerken, dass die Dachflächen der zulässigen Staffelgeschosse in der Regel zu 100 % begrünt werden. Da der Bebauungsplan für den Geschosswohnungsbau aber lediglich Staffelgeschosse über 50 % der Grundfläche des Gebäudes ermöglicht und die Dachflächen der unter den Staffelgeschossen liegenden Geschosse als Dachterrassen genutzt werden sollen, wird die Festsetzung eines Gesamt-Dachbegrünungsanteils von 50 % für ausreichend erachtet. Gleiches gilt für die Dachflächen der Reihenhausbebauung, die in der Regel ebenfalls Staffelgeschosse aufweisen werden.</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p><u>7.27 Höhere vegetationsfähige Überdeckung für Tiefgaragen</u> Des Weiteren wird darum gebeten, die in Festsetzung 4.2 festgelegte vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgarage zu überprüfen und ggf. zu erhöhen. Folgende Städte zum Beispiel fordern höhere Vegetationstragschichten: München: „Die Decken der Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden, Terrassen, Zufahrten und Zuwegungen sind mindestens 0,60m unter Geländeniveau abzusenken und ebenso mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken.“ Frankfurt: „Tiefgaragen sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 0,8 m (inkl. aller Filter- und Drainageschichten) zu überdecken und zu begrünen. Die Oberkante der Tiefgaragendachflächen einschließlich der Vegetationstragschicht muss niveaugleich mit der Oberkante Gehweg abschließen“ Köln: „Unterbaute Flächen müssen mit einer mindestens 60 cm dicken Erd- oder Substratschicht überdeckt sein. Im Bereich der zu pflanzenden Einzelbäume ist diese Überdeckung mindestens 1,5 m stark und in einer quadratischen Größe von 25 qm pro Einzelbaum vorzusehen.“</p>	<p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p> <p><u>für den B-Plan: Eine stärkere vegetationsfähige Überdeckung der Tiefgaragen ist an diesem Standort nicht erforderlich</u> Durch die Erhaltung größerer Baum- und Gehölzbestände auf den Baugrundstücken weisen diese bereits eine starke Durchgrünung auf. Da die Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau zudem nur zu maximal 35-45% versiegelt werden dürfen (s.o.), stehen auf den Grundstücken ausreichend Flächen für Bäume und Sträuchern zur Verfügung, sodass Pflanzungen nicht zwingend auf Tiefgaragen erfolgen müssen. Die vorgesehene Mindesterddeckung von 40 cm ist insofern für eine normale Begrünung (Rasen, Bodendecker, kleinere Sträucher) ausreichend. In Abwägung mit den deutlich höheren Kosten höherer Mindesterddeckungen auf Tiefgaragen kann der Forderung aufgrund der fehlenden Erforderlichkeit hier nicht nachgekommen werden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>Nicht berücksichtigen</p>
<p><u>7.28 Grundflächenzahl je Baugebiet angeben</u> Zur besseren Nachvollziehbarkeit der letztendlich versiegelten, teilversiegelten und/oder durch Tiefgaragen überbauten Fläche wird angeregt, die jeweils resultierende Grundflächenzahl je Baugebiet anstatt der überbaubaren Grundfläche anzugeben.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die bisherige Festsetzung der Grundfläche wird beibehalten; die sich rechnerisch ergebenden GRZ-Werte werden in der Begründung dargelegt.</u> Die Festsetzung von GRZ-Werten anstelle der GR im Bebauungsplan ist hier aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksgrößen unpraktikabel. So würden sich z.B. bei Reihausgrundstücken mit unterschiedlichen Grundstückstiefen unterschiedliche Bebauungstiefen ergeben, obwohl planerische gleiche Bebauungstiefen angestrebt werden. Zur besseren Nachvollziehbarkeit der sich rechnerisch für die Teilgebiete ergebenden GRZ-Werte, werden diese in der Begründung ergänzt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>7.29 <u>Fehlende Begründung für den Ausschluss von Mobilfunk-sendeanlagen</u></p> <p>In der Festsetzung 8.3 werden Dachgebundene Mobilfunk-sendeanlagen komplett ausgeschlossen und dazu in der Begründung keine weiteren Erläuterungen gegeben. Der Bereich UNV vermutet, dass genehmigungsfreie Mobilfunksendeanlagen (<10 Meter Höhe) nur dann verweigert werden dürfen, wenn ausnahmsweise gewichtige städtebauliche Belange dagegen sprechen - insbesondere wenn sie als Nebenanlagen der Versorgung dieses Gebietes dienen. Immerhin wird der flächendeckenden Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen per Grundgesetz eine besondere Bedeutung zugemessen.</p> <p>Insofern wird empfohlen, hier argumentativ nachzulegen, um die Festsetzung rechtssicher zu gestalten. Gründe des Gesundheitsschutzes werden nicht anerkannt, wenn die geltenden Grenzwerte der 27. BImSchV eingehalten werden.</p>	<p><u>für den B-Plan: Ausschluss von über 5,0 m hohen Mobilfunk-sendeanlagen aus Gründen des Landschaftsbildes</u></p> <p>Aufgrund der exponierten Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem Landschafts- und einem Naturschutzgebiet sind Mobilfunkanlagen hier aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht unproblematisch. In Abwägung mit den Belangen der Mobilfunkversorgung wird der generelle Ausschluss von Sendeanlagen in einen Ausschluss von Anlagen mit einer Höhe von mehr als 5,0 m geändert. Unterhalb dieser Schwelle kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes vorliegen. Die B-Plan-Begründung wird entsprechend ergänzt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>7.30 <u>Aufenthaltsräume der Kindertagesstätte so anordnen, dass ungestörter Mittagsschlaf gewährleistet ist</u></p> <p>Auf den Seiten 8 und 9 des Schallgutachtens werden Aussagen zur geplanten Kita getroffen. Hier wird angeführt, dass eine Kita (analog zu Büroräumen) nachts den Schutzanspruch der Tageszeit besitzt und der ungestörte Schlaf nicht zu schützen ist, da keine Nutzung in der Nacht stattfindet. Das ist soweit korrekt, nur ist auch zu bedenken, dass die Kinder in Kitas oftmals „Mittagsschlaf“ halten. Für die Kinder sollte daher auch tagsüber ein ungestörter Schlaf möglich sein. Der Lärmkarte in Anlage 1.2 des Gutachtens ist zu entnehmen, dass ein Teilbereich der Kita direkt an einer Stichstraße zur Brandenbaumer Landstraße liegt. So wird an einer Fassade der Kita ein Beurteilungspegel von ca. 50 dB(A) erreicht. In diesem Bereich wäre bei halbgeöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht komplett gewährleistet. Bei den weitergehenden Planungen der Kita sollte folglich darauf geachtet</p>	<p><u>für den B-Plan: Die Hinweise wurden bereits in der Entwurfsplanung berücksichtigt</u></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er wurde im Rahmen der Entwurfsplanung für das Kita-Gebäude bereits berücksichtigt. Die Gruppen- und Schlafräume sind im südwestlichen Teil des Gebäudes vorgesehen; die Fensteröffnungen der betreffenden Räume sind dementsprechend nicht zur Brandenbaumer Landstraße bzw. zum Blütenweg, sondern zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausgerichtet. Eine nachträgliche Ergänzung des Lärmgutachtens erscheint insofern entbehrlich</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	zur Kenntnis nehmen bzw. bereits berücksichtigt

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
werden, dass in diesem Bereich keine Aufenthaltsräume angeordnet werden, die auch zum Schlafen genutzt werden sollen.		
Nr. 8 Hansestadt Lübeck, Bereich 3.390, Abt. Wasser, Boden, Abfall (Schreiben vom 25.09.2017)		
<p>8.1 <u>Einhaltung der Obergrenzen für Schadstoffgehalte im Boden für Wohngebiete, Kinderspielplätze und öffentliche Grünflächen</u></p> <p>Für den Bereich des B-Plans sind im oberen Bodenmeter die Prüfwerte für Wohngebiete/ Wirkungspfad Boden-Mensch der BBodSchV sowie die für S.-H. geltenden Benzo-a-Pyren-Prüfwerte für Wohngebiete (1mg BaP/kg) zu unterschreiten. Für Kinderspielflächen gelten hier 0,5 mg/kg BaP. Für öffentliche Grünflächen gelten dieselben Prüfwerte, wie für Wohngebiete, nur für die oberen 10 cm des Bodens.</p> <p>Eine Versickerung des Regenwassers darf nur über Flächen erfolgen, wo der Boden nachgewiesenermaßen LAGA Z0 ist. Böden > LAGA Z2 sind geordnet zu entsorgen. Böden von LAGA Z1-Z2 können im Einvernehmen mit der Bodenschutzbehörde im Bereich des B-Plans wiederverwendet werden.</p>	<p><u>für den B-Plan: Ergänzung des bereits vorhandenen Hinweises</u></p> <p>Der bereits in der Planfassung zur Behördenbeteiligung in Teil B – Text - des B-Plans vorhandene Hinweis auf den Umgang mit belasteten Böden wird um den Hinweis auf die Prüfwerte der Bodenschutzverordnung ergänzt.</p> <p>Die einzuhaltenden Prüfwerde der BBodSchV sind im Zuge der Baudurchführung zu beachten.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>8.2 <u>Keine Bedenken aus wasserbehördlicher Sicht</u></p> <p>Die wasserwirtschaftlichen Planungen zur Regenwasserentsorgung des B-Plangebietes laufen derzeit in enger Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde. Insofern bestehen aus wasserbehördlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p><u>für den B-Plan: Fortsetzung der bisherigen Abstimmung zur Niederschlagswasserentsorgung mit der Wasserbehörde</u></p> <p>Die weiteren Planungen zur Niederschlagswasserentsorgung werden weiter mit der Wasserbehörde abgestimmt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	zur Kenntnis nehmen
<p>8.3 <u>Keine Bedenken der unteren Abfallbehörde</u></p>	<p><u>Für den B-Plan und die FNP-Änderung: Kenntnisnahme</u></p>	zur Kenntnis nehmen
Nr. 9 NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 20.09.2017)		
<p>9.1 <u>Vertretbarkeit der Planung trotz Inanspruchnahme von Flächen im Landschaftsschutzgebiet</u></p> <p>Der NABU spricht sich grundsätzlich gegen jegliche allein bauwirtschaftlich begründet Verschiebungen von NSG- oder</p>	<p><u>für den B-Plan und die FNP-Änderung: Bestätigung der Bauleitplanung</u></p> <p>Die Ausführungen des NABU unterstreichen, dass die Planungen trotz der Inanspruchnahme von Teilflächen des LSG einen</p>	zur Kenntnis nehmen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>LSG-Grenzen aus, wie es langsam in Lübeck Usus zu werden scheine (Beispiele: Wasserkunst und Herrenholz Nord).</p> <p>Vorbehaltlich des Ausgangs des entsprechenden naturschutzrechtlichen Änderungsverfahrens zum LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ und unter Berücksichtigung der Darlegungen in Tz. 7.1 des Flächennutzungsplanentwurfs zum Teilbereich „Am Ährenfeld“ bzw. Tz. 10.1 des Bebauungsplanentwurfs erscheint die vorliegende Planung allerdings als zweckmäßig und aus Naturschutzsicht vertretbar. Auch wenn nicht ausgeblendet werden darf, dass durch die später hier lebenden Anwohner künftig ein zusätzlicher Druck auf die nahen Schutzgebiete zwangsläufig erfolgen wird.</p>	<p>angemessenen Kompromiss zwischen den dringenden Wohnbauflächenbedarfen der Hansestadt Lübeck und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes darstellen.</p>	
<p>9.2 <u>Festsetzung von Artenschutzmaßnahmen im B-Plan</u></p> <p>Die vorgesehenen Erhaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen (Tz. 5 und 6 des Satzungsentwurfs), insbesondere die Erhaltung größerer Gehölzbestände, ebenso die vorgesehenen Leuchtmittel mit geringstmöglichen Störfwirkungen für Fledermäuse werden begrüßt. Letztere dem Artenschutz dienende Maßnahme sollte in der Satzung auch zwingend textlich festgesetzt werden. Des Weiteren regt der NABU an, bei den größeren Gemeinschaftsgebäuden von vornherein auch Niststeine für Höhlenbrüter und Fledermäuse einzuplanen und einzubauen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Ergänzung einer Festsetzung zur „fledermausfreundlichen“ Beleuchtung</u></p> <p>Soweit Artenschutz- und sonstige Ausgleichsmaßnahmen für die Natur innerhalb des B-Plan Geltungsbereichs vorgesehen sind, werden sie im B-Plan festgesetzt. Der B-Planentwurf wird um eine Festsetzung zur Verwendung von Leuchtmitteln mit geringer Störfwirkung für Fledermäuse bei der Beleuchtung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen ergänzt.</p> <p>Artenschutz- oder Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert werden. Darüber hinausgehende Vorschläge für freiwillige Maßnahmen wie Niststeine an Gebäuden werden über die KWL an die Bauträger weitergegeben.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
Nr. 10 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume SH, Technischer Umweltschutz (Schreiben vom 12.09.2017)		
<p>10.1 <u>Beachtung der 32. BImSchV während der Bauphase</u></p> <p>Es ist geplant, ein neues Wohngebiet auszuweisen. Bei Baumaßnahmen in Wohngebieten gilt die 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung – 32. BImSchV).</p>	<p><u>für den B-Plan: kein Festsetzungserfordernis</u></p> <p>Die 32. BImSchV regelt den Lärmschutz bei Bautätigkeiten (Grenzen für maximale Schalleistungspegeln von Baumaschinen und Geräten, Einschränkung von Betriebszeiten für den Einsatz in Wohn- und sonstigen empfindlichen Gebieten). Sie</p>	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Zum Schutz der gegebenenfalls bereits in dem Plangebiet wohnenden Menschen soll festgesetzt werden, dass die Bestimmungen der 32. BImSchV während der Bauphase zu berücksichtigen sind.</p>	<p>gilt daher direkt für die ausführenden Baufirmen. Eine Festsetzung der 32. BImSchV im B-Plan ist insofern nicht weder erforderlich noch bauplanungsrechtlich möglich.</p> <p>Über die KWL als Entwicklungsträger wird der Hinweis auf die 32. BImSchV an die zukünftigen Bauträger für ihre Ausschreibungen weitergegeben werden.</p>	
<p>Nr. 11 Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 28.09.2017)</p>		
<p>11.1 <u>Mögliche Kampfmittelfunde im Plangebiet</u></p> <p>In Lübeck sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Insofern weist der Kampfmittelräumdienst auf diesbezügliche Untersuchungsbedarfe hin.</p>	<p><u>für den B-Plan: Richtigstellung zu nicht gegebenem Kampfmittelverdacht</u></p> <p>Der Kampfmittelräumdienst hat bereits mit Stellungnahme aus dem Jahr 2015 auf der Grundlage einer Luftbildauswertung bestätigt, dass im Plangebiet keine Kampfmittelfunde zu erwarten sind. Dies wird bereits in der B-Plan-Begründung zur Behördenbeteiligung dargelegt.</p> <p>Insofern handelt es sich bei der neuen Stellungnahme lediglich um ein Standardschreiben, das die vorherigen Untersuchungen und Stellungnahmen nicht berücksichtigt hat. Dies wurde auf telefonische Nachfrage bestätigt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	<p>Klarstellung</p>
<p>Nr. 12 Hansestadt Lübeck, Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abteilung Archäologie (Schreiben vom 13.09.2017)</p>		
<p>12.1 <u>Möglichkeit archäologischer Funde</u></p> <p>(Mit Bezug auf die Stellungnahme vom 20.04.2016:) Im Umfeld der betroffenen Flächen sind verschiedene archäologischen Fundstellen bekannt. Hierbei handelt es sich um Einzelfunde aus der jüngeren Steinzeit bis zum Mittelalter und der Neuzeit, die auf eine entsprechende Nutzung hinweisen können. Große Flächen sind hier bisher weitgehend ungestört, so dass bei Bodeneingriffen mit archäologischen Kulturdenkmalen gerechnet werden kann.</p> <p>Bei allen Bodeneingriffen ist im Bereich des Bebauungsplans daher zu berücksichtigen, dass archäologisch relevante Funde und Befunde auftreten können, die von Mitarbeitern der Abtei-</p>	<p><u>für den B-Plan: Ein entsprechender Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.</u></p> <p>Im Plangeltungsbereich wurden in der Vergangenheit schon größere Erdarbeiten für den Bau der Anlagen auf dem Schulgelände und die Anlage des Sportplatzes durchgeführt. Somit ist es relativ unwahrscheinlich, dass Funde im Baugebiet auftreten. Sollten im Gebiet jedoch Hinweise auf archäologische Funde zutage treten, wird die Abteilung der Archäologie unverzüglich informiert.</p> <p>In den Teil B – Text des B-Plans wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.</p>	<p>berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
lung Archäologie geborgen und dokumentiert werden müssen. Eventuell ist eine vorherige Prospektion durchzuführen.	<u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u>	
<p>12.2 <u>Rechtzeitige Meldung von Bodenerarbeiten</u></p> <p>Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege, Abt. Archäologie, ist daher über alle Bodeneingriffe mindestens vier Wochen vorher zu informieren. Beim Auffinden entsprechender Funde und Befunde sind diese gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu melden und es ist entsprechend zu verfahren.</p>	<p><u>für den B-Plan: Hinweis wird berücksichtigt</u></p> <p>Der Hinweis wird in die Begründung aufgenommen und an die KWL als Entwicklungsträger weitergegeben.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
Nr. 13 Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Untere Bauaufsichtsbehörde (Schreiben vom 19.09.2017)		
<p>13.1 <u>Begriffe „Gebäudelänge“ und „Außenwandlänge“ in den textlichen Festsetzungen definieren</u></p> <p>Angeregt wird, die in der textlichen Festsetzung 3.1 verwendeten Begriffe „Gebäudelänge“ und „Außenwandlänge“ textlich oder zeichnerisch näher zu definieren.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die textliche Festsetzung wird ergänzt</u></p> <p>Der Begriff „Außenwandlänge“ meint die Länge einer durchgängigen Außenwand ohne Versprünge in der Bauflucht. Die „Gebäudelänge“ ergibt sich aus der Summe der Außenwände einer Gebäudeseite.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	berücksichtigen
<p>13.2 <u>Kein Ausschluss von Carports in Quartier 1</u></p> <p>Der Ausschluss von oberirdischen Garagen gemäß textlicher Festsetzung 4.3 schließt auch die Errichtung von Carports aus. Dies sei im Teilgebiet mit Reihen- und Doppelhausbebauung (WR 4-8) unangemessen.</p>	<p><u>für den B-Plan: Die textliche Festsetzung bleibt unverändert.</u></p> <p>In den Teilgebieten mit Reihen- und Doppelhausbebauung (WR4 – WR8) werden Garagen, die unmittelbar vor den Gebäuden als Anbauten errichtet werden, aus städtebaulichen Gründen (Beeinträchtigung der Reihenhauszeilen) sowie insbesondere auch wegen der schmalen Grundstücksbreiten aus Gründen des Nachbarschutzes (Beeinträchtigung der Erdgeschossnutzungen der Nachbargebäude) für unverträglich erachtet. Dies gilt auch für überdachte Carports.</p> <p><u>für die FNP-Änderung: keine Relevanz</u></p>	nicht berücksichtigen

Aufgestellt: Lübeck, den 03.11.2017

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.2 / Bre

in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck

Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld – und zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes
Bericht zur Prüfung und Abwägung der im Rahmen der bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren eingegangenen Stellungnahmen
Stand: 03.11.2017

Teil B: Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Vorbemerkung: Der nachfolgende Auswertungsbericht enthält die bei der Informationsveranstaltung zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am 08.07.2015 vorgebrachten Anregungen von Bürgerinnen und Bürgern sowie die während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen.

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
Nr. 1 Vorgebrachte Anregungen und Einwende während der Informationsveranstaltung am 08.07.2015		
<p>1.1 <u>Zielgruppen, Eigentums- / Mietwohnungen, Bauträger</u> Welche Zielgruppen sollen angesprochen werden? Gibt es Gemeinschafts-Wohnen für Bauherrengemeinschaften? Wie ist das Verhältnis von Miet- zu Eigentumswohnungen? Sollen die Grundstücke an Bauträger verkauft werden?</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Gemäß Beschluss der Bürgerschaft ist die Entwicklung und Vermarktung des Johannes-Kepler-Quartiers per Geschäftsbesorgungsvertrag an die KWL übertragen worden. Geplant ist ein Wohngebiet mit Geschosswohnungsbauten im nördlichen Teilbereich (Quartier 1) sowie einer flächensparenden verdichteten Einfamilien(reihen)hausbebauung im südlichen Teilbereich (Quartier 2).</p> <p>Die Grundstücke mit geplantem Geschosswohnungsbau (Quartier 1) sollen an Wohnungsbaugesellschaften, sonstige Bauträger sowie an Baugemeinschaften vergeben werden. Dabei können ggf. auch Mehrgenerationenwohnanlagen oder andere Gemeinschaftswohnprojekte umgesetzt werden.</p> <p>Vorgesehen sind Eigentums- und Mietwohnungen. Dabei sollen insgesamt 30 % der im Geschosswohnungsbau entstehenden Wohnfläche bzw. Bruttogeschossfläche im geförderten sozialen Wohnungsbau errichtet werden. Gemäß Abstimmung mit dem Bereich Soziale Mischung soll die 30%-Quote lediglich für die an Baugemeinschaften zu vergebenden Grundstücke nicht gelten. Auch wenn im Rahmen der Bebauungsplanung kein konkretes Verhältnis von Miet- und Eigentumswohnungen vorgegeben werden kann, soll im Rahmen der Grundstücksvergabe durch die KWL auf ein ausgewogenes Verhältnis hin-</p>	<p>klarstellen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>gewirkt werden.</p> <p>Die im südlichen Teil geplanten Reihenhäuser (Quartier 2) sollen an Bauträger oder Baugemeinschaften vergeben werden. Dabei sollen die Reihenhauseinheiten jeweils an unterschiedliche Bauherren vergeben werden.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	
<p>1.2 <u>Ausrichtung der Gebäude</u></p> <p>Die Gebäude, insbesondere im südlichen Teil des Gebietes, müssen mehr nach Süden / Südwesten ausgerichtet werden, um die Sonnenenergie besser zu nutzen und dadurch die Heizkosten zu senken. Dieses hat positive Auswirkungen auf die Umwelt.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Die Ausrichtung der Gebäude nach Süden / Südwesten wurde im weiteren Verfahren optimiert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass aus stadträumlicher Sicht nicht alle Gebäude eine nach Südwesten ausgerichtete Wohnnutzung aufweisen können. Auch Südost- und Ostlagen müssen möglich sein, um ansprechende Freiräume zu schaffen und um beispielsweise auch auf die Verschattung durch zu erhaltende Gehölzbestände angemessen reagieren zu können.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	berücksichtigen
<p>1.3 <u>Gehölzflächen, Verschattungen</u></p> <p>Die Gehölzflächen / Baumbestände im Nordwesten, in der Mitte des Plangebietes und im Süden führen zu nicht hinnehmbaren Verschattungen.</p> <p>Die Baumbestände behindern die Nutzung der Sonnenenergie und reduzieren den Marktwert der Grundstücke.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Das im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte Bebauungskonzept wurde im weiteren Planungsverfahren grundhaft überarbeitet. Dabei wurden aus naturschutzfachlicher Sicht erhaltenswerte zusammenhängende Gehölzbestände und Einzelbäume in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert. Für die geplante Bebauung mussten aber auch einzelne Bäume entfallen, für die der Bebauungsplan Ersatzpflanzungen an anderer Stellen (überwiegend außerhalb des Plangebietes) als Ausgleichsmaßnahmen festsetzt.</p> <p>Das überarbeitete städtebauliche Konzept stellt nach Einschätzung des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung im Ergebnis eine ausgewogene Kompromisslösung dar, die gleichermaßen die Belange der künftigen Bewohner insbesondere auch hinsichtlich einer angemessenen Besonnung und natürlichen Belichtung der neu entstehenden Wohnungen berücksichtigt wie auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes hin-</p>	teilweise berücksichtigen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>sichtlich der Erhaltung vorhandener Gehölzbestände.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	
<p>1.4 <u>Ersatz der Sternwarte, Sternwarte als Wahrzeichen</u> Wann wird die Sternwarte abgerissen? Wo entsteht ein Neubau? Wie hoch wird die Kuppel? Sichtbehinderung durch Bäume vermeiden.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Bis zum Abriss des Schulgebäudes im Januar 2017 war die Lübecker Sternwarte in der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule untergebracht. Von Seiten des Betreibers, dem Verein der Sternfreunde Lübeck e.V., bestanden zunächst Planungen, einen überwiegend aus Spendengeldern finanzierten Neubau am Rande des geplanten Wohngebietes zu errichten. Das der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan 07.44.00 zugrunde liegende städtebauliche Konzept sah dementsprechend an der Straße Am Ährenfeld einen neuen Standort für die Sternwarte vor.</p> <p>Zwischenzeitlich hat der Verein der Sternfreunde e.V. aufgrund der nicht leistbaren Finanzierung von einem Neubau am Standort des Johannes-Kepler-Quartiers Abstand genommen. Verwaltung und Verein haben die Unterbringung der Sternwarte auf dem Gelände der Schule Grönauer Baum geprüft. Hier können wie zuvor in der Johannes-Kepler-Schule Parkplätze, Schulräume und sanitäre Einrichtungen für die Öffentlichkeitsarbeit mitgenutzt werden. Für die Vereinsarbeit können vorhandene Räume in einem vorhandenen Turnhallenanbau genutzt werden; für die Kuppel zur Sternbeobachtung ist jedoch die Errichtung eines neuen Turmes erforderlich. Die technische und finanzielle Umsetzung der Planung wird gegenwärtig noch geklärt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	<p>klarstellen</p>
<p>1.5 <u>Öffentliche Erschließung und öffentlicher Personennahverkehr</u> Wie wird das Wohngebiet an die Brandenbaumer Landstraße angeschlossen? Studentenwohnungen sind an diesem Standort wegen der schlechten Busverbindungen zur Uni nicht sinnvoll.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Während das städtebauliche Konzept zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung noch davon ausging, dass für die Erschließung des neuen Wohngebietes eine zusätzliche Straßenanbindung an die Brandenbaumer Landstraße geschaffen werden müsste, haben die Untersuchungen durch einen Verkehrsgutachter die hinreichende Leistungsfähigkeit</p>	<p>klarstellen, nicht berücksichtigen</p>

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>Insbesondere für Senioren sollte im Quartier eine Bushaltestelle eingerichtet werden.</p>	<p>der vorhandenen Anbindung über den Blütenweg nachgewiesen. Dementsprechend kann die zwischen der Wendenanlage Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße vorhandene Fuß- und Radwegverbindung mit beidseitig dichtem Baumbestand als solche erhalten werden und muss nicht als Verkehrsstraße ausgebaut werden-</p> <p>Die Errichtung von Wohnungen für Studierende ist im Plangebiet nicht ausdrücklich vorgesehen, wird aber auch nicht ausgeschlossen. Für Radfahrer erscheint die entlang der Wakenitz über Gleisweg und Osterweide verlaufende Wegeverbindung zwischen dem Plangebiet und dem Uni-FH-Campus durchaus attraktiv. Die ÖPNV-Verbindung zu Uni und FH erscheint hingegen wegen erforderlicher Umsteigevorgänge weniger attraktiv.</p> <p>Die Schaffung einer zusätzlichen Bushaltestelle im Quartier ist nach Auskunft des Stadtverkehrs Lübeck nicht möglich, da die Reise- und Durchschnittsgeschwindigkeit der Linie 5 zu stark beschnitten würde. Die nächstgelegene Haltestelle „Dreifelderweg“ an der Brandenbaumer Landstraße ist aus dem neuen Wohngebiet bei fußläufigen Entfernungen von bis zu 350 m jedoch auch noch gut zu erreichen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> Keine Relevanz</p>	
<p>1.6 <u>Versorgung mit Fernwärme</u> Es sollte ein Blockheizkraftwerk mit einem Fernwärmenetz vorgesehen werden. Hierdurch würde auch der Betrieb der neuen Sternwarte optimiert werden (keine flimmernde Luft aus vielen Schornsteinen).</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Auch wenn die Planungen zur Errichtung eines Neubaus für die Sternwarte im Plangebiet Joh.-Kepler-Quartier inzwischen nicht mehr verfolgt werden, wurden im Zuge des Planungsverfahrens Möglichkeiten einer energieeffizienten Wärmeversorgung untersucht. In einem gemeinsamen Gespräch von Vertretern des Bereichs Umwelt, Natur und Verbraucherschutz, den Stadtwerken und dem Entwicklungsträger KWL würden dabei Möglichkeiten eines Nahwärmenetzes und klimafreundlicher Energieversorgungsvarianten erörtert. Im Ergebnis haben sich die Beteiligten darauf verständigt, dass</p> <p>- für die geplanten Reihen- und Doppelhausgrundstücke keine</p>	klarstellen

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
	<p>zentrale Wärmeversorgung vorgegeben werden sollte, da hier dezentrale Lösungen (z.B. jeweils für eine Reihenhauszeile) einen größeren Gestaltungsspielraum hinsichtlich Reduzierung des Wärmebedarfs (z.B. durch Passivhäuser) oder Maßnahmen der Wärmeversorgung durch Solarthermie beim Bauherrn belassen</p> <p>- für die geplanten Geschosswohnungsbauten bereits bei der Grundstücksvergabe eine grundstücksübergreifende gemeinsame Wärme- und Energieversorgung z.B. durch Kraft-Wärme-Kopplung angeregt, nicht aber zwingend vorgegeben werden soll.</p> <p>Zur planungsrechtlichen Zulässigkeit von Blockheizkraftwerken ist anzumerken, dass entsprechende Anlagen im reinen und allgemeinen Wohngebiet (und damit im gesamten Joh.-Kepler-Quartier) zugelassen werden können.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	
<p>1.7 <u>Spielplätze</u> Sind Spielplätze vorgesehen? In der Nähe gibt es einen Rodelberg und einen Spielplatz, der erneuert werden muss.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Das überarbeitete städtebauliche Konzept sieht die Anlage eines neuen Spielplatzes im Bereich des nördlichen Quartiers (Bereich für Geschosswohnungsbau) vor. Der Spielplatz ist in den geplanten Grünzug integriert und somit gut über straßenunabhängige Wege zu erreichen. Darüber hinaus beabsichtigt der Bereich Stadtgrün und Verkehr, ggf. innerhalb des Grünzuges noch an mehreren Stellen weitere Spielangebote zu schaffen.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> Der geplante Spielplatzstandort wird im FNP-Änderungsplan durch Lagesymbol dargestellt.</p>	klarstellen
Nr. 2 Einwender A (Schreiben vom 13.07.2015)		
<p>2.1 <u>Vermeidung von Störungen für den Betrieb der Sternwarte</u> Es sollte(n) ein Blockheizkraftwerk oder Fernwärmeanlagen vorgesehen werden, da abgehende Kaminwärme einen sinnvollen Betrieb der Sternwarte unmöglich machen würde.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> siehe unter 1.6</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	klarstellen

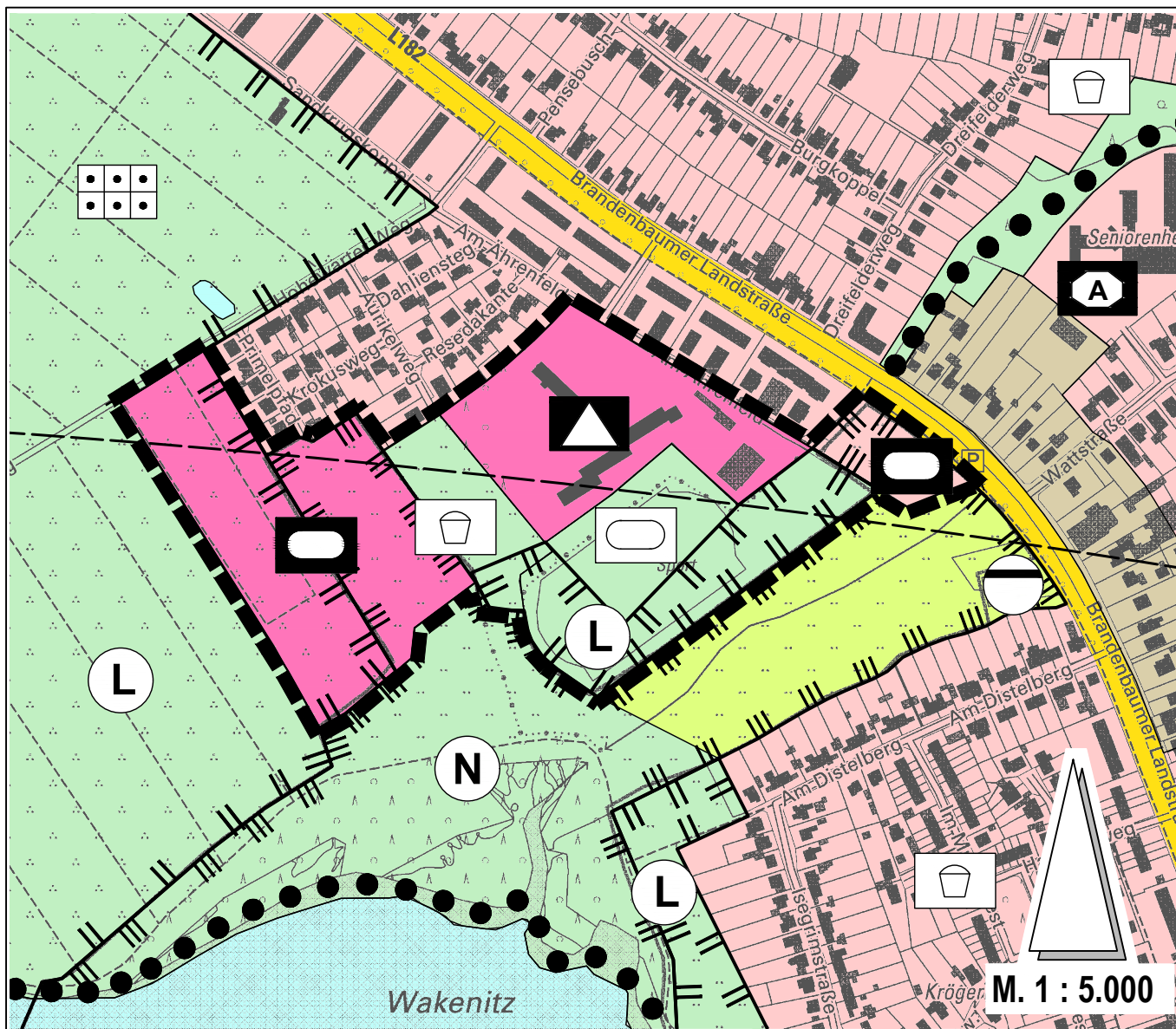
Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>2.2 <u>Abschirmung der Außenbeleuchtung</u></p> <p>Die Außenbeleuchtung im öffentlichen und privaten Raum sollte nach oben abgeschirmt sein, um sinnlose Energieabstrahlung in den Himmel zu vermeiden. Weiterhin sollten LED-Lampen zugunsten von Klimaschutz und zur Kostensenkung verwendet werden.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Für die öffentliche Beleuchtung der neu anzulegenden öffentlichen Straßen und Wege kann davon ausgegangen werden, dass sich der Bereich Stadtgrün und Verkehr als Straßenbaulastträger für energieeffiziente sowie in Betrieb und Unterhaltung kostengünstige Beleuchtung entscheiden wird. Aus Gründen des Artenschutzes wurde zudem eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, die für die Außenbeleuchtung die Verwendung einer für Fledermäuse störungsarmen Beleuchtung mit nach unten ausgerichteten Leuchten und insektenfreundlichen Leuchtmitteln wie z.B. LED-Leuchten vorschreibt.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	<p>teilweise berücksichtigen</p>
<p>2.3 <u>Vermeidung von Beschattung durch Gehölzbestände am südwestlichen und südlichen Rand von geplanten Wohngebäuden</u></p> <p>Die Gehölzbestände am südwestlichen und südlichen Rand von geplanten Wohngebäuden sollten ausgleichend werden, um eine dauerhafte Beschattung zu vermeiden.</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Die im Plangebiet vorhandenen Gehölzbestände stellen ein prägendes Element des geplanten Wohnquartiers dar. Für eine Wohnbebauung mit ausreichend belichteten Wohnungen und besonnten Außenwohnbereichen werden stellenweise Baumfällungen und Auslichtungen erforderlich.</p> <p>Das überarbeitete städtebauliche Konzept stellt nach Einschätzung des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung im Ergebnis eine ausgewogene Kompromisslösung dar, die gleichermaßen die Belange der künftigen Bewohner insbesondere auch hinsichtlich einer angemessenen Besonnung und natürlichen Belichtung der neu entstehenden Wohnungen berücksichtigt wie auch die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes hinsichtlich der Erhaltung vorhandener Gehölzbestände.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	
<p>Nr. 3 Einwender B (Schreiben vom 29.07.2015)</p>		
<p>3.1 <u>Bessere Ausrichtung der Reihenhäuser nach Süden / Südwesten</u></p> <p>Die Reihenhäuser im südlichen Teil des Gebietes, sollten mehr</p>	<p><u>für den B-Plan:</u> Das im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgestellte Baukonzept wurde im weiteren Planungsverfahren grundhaft überarbeitet. Dabei wurde</p>	

Inhalt der Stellungnahme	Prüfung und Abwägung	Ergebnis
<p>nach Süden / Südwesten ausgerichtet werden, um für bessere Lichtverhältnisse zu sorgen, die Sonnenenergie besser nutzen zu können, den Heizenergiebedarf zu senken und somit die Umwelt schonen zu können.</p>	<p>die Reihenhausbebauung konsequent nach Südwesten ausgerichtet, sodass auf allen Grundstücken attraktiv Terrassen und Gartenbereiche mit Südwestausrichtung entstehen können und auch die Möglichkeiten zur Nutzung von Sonnenenergie zur Wärme und Energieerzeugung für alle künftigen Bewohner verbessert werden konnten.</p> <p><u>für die FNP-Änderung:</u> keine Relevanz</p>	

Aufgestellt: Lübeck, den 08.07.2016 mit Änderungen und Ergänzungen vom 03.11.2017

Hansestadt Lübeck / Bereich Stadtplanung und Bauordnung / 5.610.2 / Bre

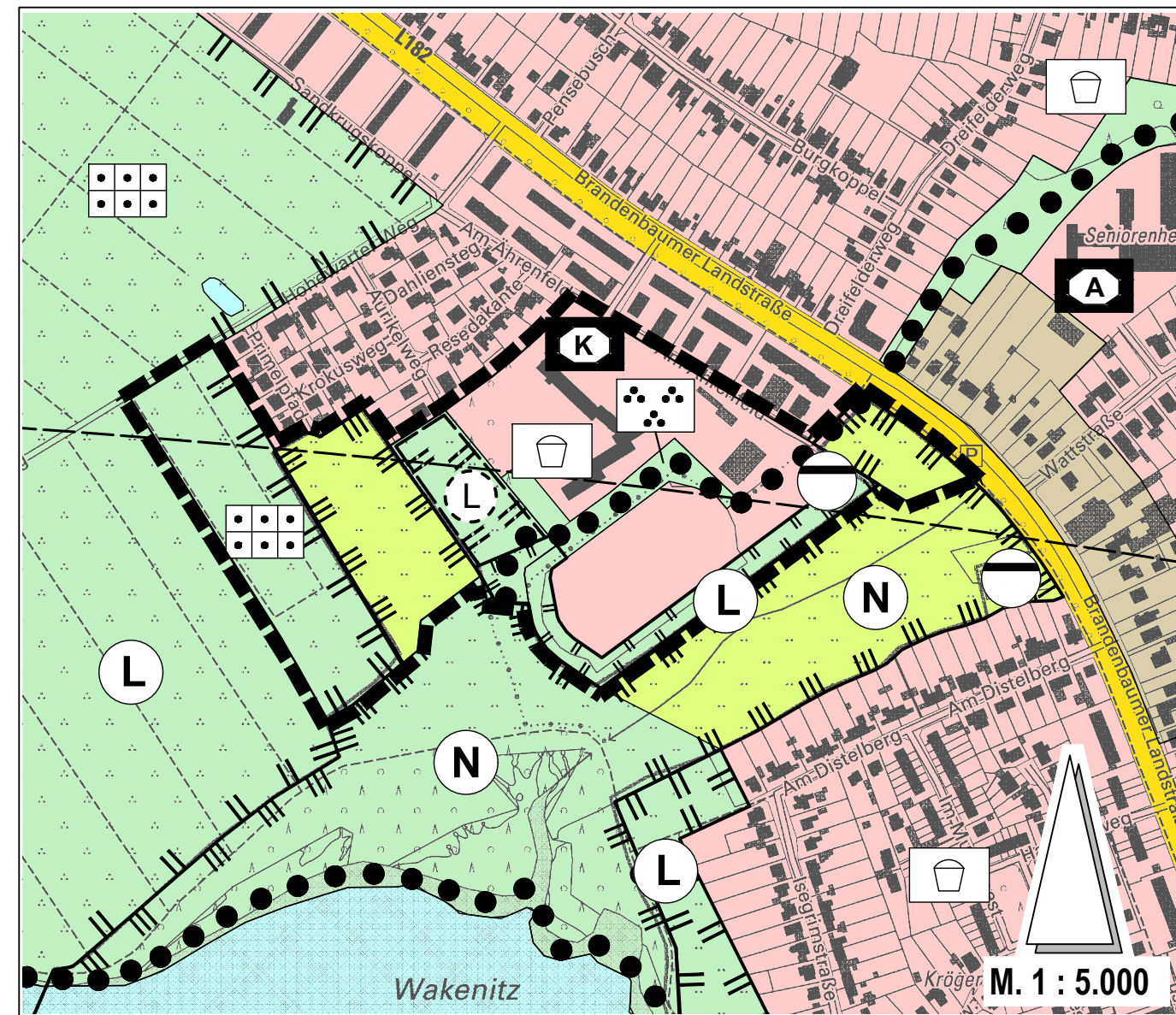
in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro PROKOM, Lübeck



**AUSSCHNITT AUS DEM GELTENDEN
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER HANSESTADT LÜBECK
FÜR DEN TEILBEREICH "AM ÄHRENFELD"**
Stand: FNP zuletzt geändert durch die 113. Änderung vom 19.07.2017

ZEICHENERKLÄRUNG:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 117. Flächennutzungsplanänderung		Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		Hauptwanderweg
	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
	Schule		Grünfläche mit Angabe Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
	Schwimm- oder Sporthalle		Kleingärten
	Grünfläche mit Angabe Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)		Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)
	Sportplatz		Abwasser
	Spielfeld		Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
	Bereich mit Baubeschränkung für den Flughafen (§ 12 LuftVG)		Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
	Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)		
	Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)		
	Naturschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)		



**117. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES
DER HANSESTADT LÜBECK
FÜR DEN TEILBEREICH "AM ÄHRENFELD"**
Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / Stand: 03.11.2017

ZEICHENERKLÄRUNG:

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 117. Flächennutzungsplanänderung		Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Wohnbaufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)		Hauptwanderweg
	Fläche für den Gemeinbedarf (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)		Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
	Kindertagesstätte		Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
	Fläche für die Versorgung (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)		Spielfeld
	Abwasser		Parkanlage
	Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)		Kleingärten
	Sportplatz		Hauptwanderweg
	Parkanlage		Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
	Kleingärten		Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
	Bereich mit Baubeschränkung für den Flughafen (§ 12 LuftVG)		
	Nachrichtliche Übernahmen (§ 5 Abs. 4 BauGB)		
	Landschaftsschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)		
	Naturschutzgebiet (§ 15 LNatSchG Schl.-H.)		

Sonstige Darstellung für umliegende Flächen

	Gemischte Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
	Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Anlage 5

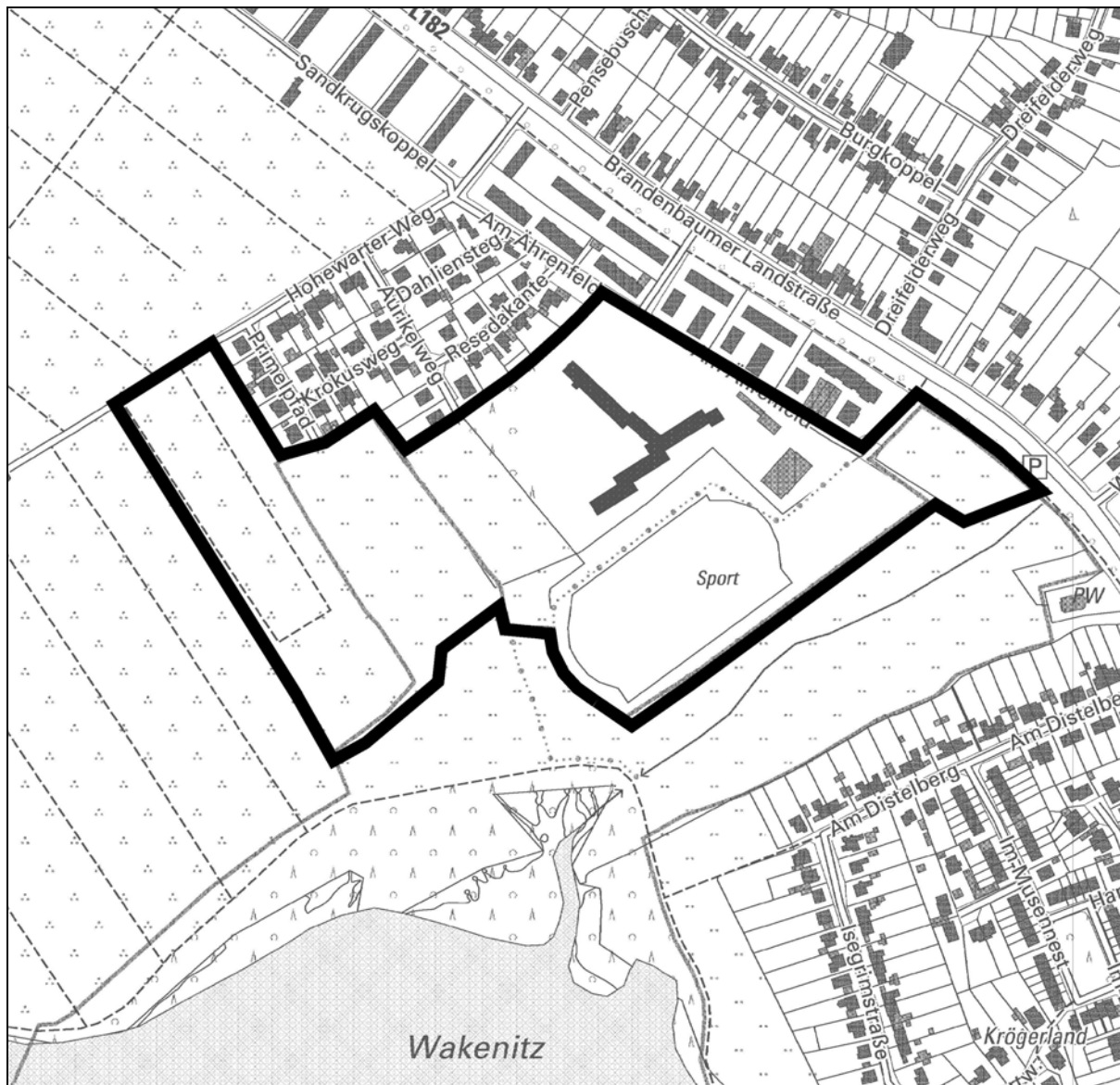
Begründung

zur

117. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich Am Ährenfeld

Entwurf zur öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 03.11.2017



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	5
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Denkmalschutz	9
2.4	Eigentumsverhältnisse	9
2.5	Bisheriges Planungsrecht	9
3.	Übergeordnete Planungen	10
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	10
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck	10
3.3	Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2016	11
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	11
3.5	Landschafts- und Naturschutzgebiete	12
3.6	UNESCO-Welterbe-Managementplan	13
3.7	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	13
4.	Ziele und Zwecke der Planung	13
5.	Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen	14
5.1	Flächenbilanz	14
5.2	Bauliche Entwicklung	14
5.3	Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen	15
5.4	Flächen für Entsorgungsanlagen	15
5.5	Öffentliche Grünflächen und Hauptwanderwege	15
5.6	Flächen für die Landwirtschaft	16
5.7	Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke	16
6.	Umweltbericht	17
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Ziele und Inhalte der FNP-Änderung	17
6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	17
6.3	Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung	19
6.3.1	Zentraler Teilbereich: Wohnbaufläche auf ehemaligen Schul- und Sportplatzflächen	19
6.3.2	Westlicher Teilbereich: Ausweisung von Grünflächen und einer Fläche für die Landwirtschaft	35
6.3.3	Nordöstlicher Teilbereich: Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft	36
6.3.4	Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern	37
6.3.5	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	37
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	37

6.5	Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	38
6.5.1	Zentraler Teilbereich: Wohnbaufläche auf ehemaligen Schul- und Sportplatzflächen	38
6.5.2	Westlicher und östlicher Teilbereich der 117. FNP-Änderung	40
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	40
6.7	Zusätzliche Angaben	41
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	41
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	41
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	41
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	42
7.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	45
7.1	Verfahrensübersicht	45
7.2	Rechtsgrundlagen	47
7.3	Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen	48

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk Marli / Brandenbaum. Es umfasst das Gelände der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule mit dem südwestlich angrenzenden Sportplatz, eine nordöstlich angrenzende Grünlandparzelle sowie westlich angrenzende Grünlandflächen und einen kleinen Teilbereich der dortigen Kleingartenanlage.

Begrenzt wird das ca. 9,7 ha große Plangebiet

- im Nordwesten durch die Straße Hohewarte sowie durch Einfamilienhausgrundstücke westlich der Straße Primelpfad und südlich der Straßen Krokusweg und Resedakante,
- im Nordosten durch die Wohngrundstücke mit Zeilenbebauung zwischen Brandenbaumer Landstraße und der Straße Am Ährenfeld sowie direkt durch die Brandenbaumer Landstraße,
- im Osten und Südosten durch Grünlandflächen in der Niederung des Krögerlandgrabens sowie
- im Süden und Südwesten durch Grünlandflächen der Wakenitzniederung und Kleingärten der Kleingartenanlage „Hohewarte“.

Der Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplanes geht damit über den Geltungsbereich des im Parallelverfahren aufzustellenden Bebauungsplanes 07.44.00 – Am Ährenfeld – hinaus.

1.2 Anlass und Erfordernis der Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die 2016 erfolgte Aufgabe des Schulbetriebes der Johannes-Kepler-Schule und die dadurch mögliche Nachnutzung des Schulgeländes mit benachbartem Sportplatz im Sinne der Innenentwicklung für die Entwicklung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs in der Hansestadt Lübeck (siehe 3.3). Geplant sind die Entwicklung eines Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern im nördlichen Teilbereich (Quartier 2) sowie Einfamilien(reihen)häusern im südlichen Teilbereich (Quartier 1). Insgesamt sollen im Plangebiet 200 – 220 Wohneinheiten entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, da die geplanten Nutzungen nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind (siehe 2.4).

Darüber hinaus wird die 117. FNP-Änderung und die damit erforderliche Entlassung einer Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“ (siehe 3.5) zum Anlass genommen, westlich und östlich benachbarte Flächen zu überplanen, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1989) noch als Standort für eine Schwimm- oder Sporthalle in Betracht kamen und daher als Fläche für den Gemeinbedarf bzw. Wohnbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen worden waren. Da diese Zielsetzung nicht mehr verfolgt wird und die Flächen teilweise im Landschaftsschutzgebiet und teilweise im Naturschutzgebiet liegen, ist die Ausweisung überholt und wird mit der 117. FNP-Änderung angepasst.

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

Abschluss des Verfahrens nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften

Da das F-Plan-Verfahren und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet bzw. durchgeführt worden sind, wird das Aufstellungsverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

FNP-Änderung im Parallelverfahren

Hauptanlass der Bauleitplanung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des geplanten Wohngebietes auf dem ehemaligen Schul- und Sportplatzgelände. Im Vordergrund der Bauleitplanung steht dementsprechend die Aufstellung eines Bebauungsplanes, dessen Geltungsbereich sich auf das geplante Wohngebiet und dafür erforderliche Randbereiche beschränkt. Da die Inhalte im Bereich des neuen Wohngebiets im Wesentlichen eine Generalisierung der Inhalte des Bebauungsplanes darstellen und in dem über den Bebauungsplan hinausgehenden Bereich eine Anpassung an die derzeit bestehenden Nutzungen erfolgt, wird die 117. FNP-Änderung für den Teilbereich Am Ährenfeld gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 durchgeführt.

Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ und geplante LSG-Erweiterung

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“. Die Teilflächen, die hier künftig als Wohnbauflächen entwickelt werden sollen, müssen aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der „Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“) vom 13.07.1970, zuletzt geändert durch Stadtverordnung vom 14.03.2016, erforderlich. Im gleichen Zug ist eine Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes um die direkt westlich an das Plangebiet angrenzenden Grünfläche (sogenannter „Rodelberg“) geplant. Das Verfahren der LSG-Änderung wird parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt. So soll das förmliche Verfahren der Anhörung nach § 19 Abs. 1 BNatSchG voraussichtlich im November/Dezember 2017 und damit noch etwas vor der für Dezember 2017/Januar 2018 vorgesehenen öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne durchgeführt werden. Das LSG-Änderungsverfahren soll vor dem abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abgeschlossen werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Der Kern des Plangebietes umfasst das großzügige parkartige und baumüberstandene Gelände der Johannes-Kepler-Schule, in dem auch die Sternwarte untergebracht war, sowie den südöstlich gelegenen zugehörigen Sportplatz. Die Schule ist 2016 geschlossen worden. Im Winter 2016/2017 erfolgte der Abbruch der Schulgebäude und der Sporthalle. Der Sportplatz wird derzeit noch genutzt. Er verfügt über einen Rasenplatz sowie eine Laufbahn und größeren Vorplatz, die beide mit aus rotem Grand befestigt sind.

Im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich Wiesen- und Weidenflächen, darunter der oben genannte „Rodelberg“ direkt westlich des ehemaligen Schulgeländes, sowie weiter westlich auch Kleingartenparzellen der Kleingartenanlage „Hohewarte“. Im östlichen Teil umfasst das Plangebiet noch eine Weidefläche an der Brandenbaumer Landstraße. Die genannten Flächen liegen zum größten Teil im Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

In der nordwestlichen Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich Einfamilienhaussiedlungen mit kleineren Siedlerhäusern; im Nordosten auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Ährenfeld bestimmen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise die Siedlungsstruktur.

In westlicher Umgebung erstrecken sich weiträumig Kleingärten; die südliche und östliche Umgebung wird durch z.T. beweidete Grünländer und Waldbestand geprägt. Diese Bereiche liegen vollständig im Landschafts- oder Naturschutzgebiet.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des ehemaligen Schulgeländes und Sportplatzes erfolgt bisher über die Straße Am Ährenfeld, die als Sackgasse mit Wendepunkt im östlichen Plangebiet endet. Sie ist am Nordrand des Plangebietes über die Straße Blütenweg an die Brandenbaumer Landstraße angebunden. Im Verlauf des Straßenzuges Richtung Nordwesten bestehen weitere Anbindungen an die Brandenbaumer Landstraße. Zwischen der Wendestelle am östlichen Ende der Straße Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße besteht zudem eine eigenständige Fuß- und Radwegeverbindung. Die östlich davon gelegene Weide wird von der o.g. Wendestelle erschlossen.

Die westlich gelegenen Wiesen, Weiden und Kleingärten werden über den Hohewarter Weg und die von dort abzweigenden Stichstraßen Primelpfad und Aurikelweg verkehrlich erschlossen. Darüber hinaus besteht eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Aurikelweg im Norden über den „Rodelberg“ zum südlich gelegenen Hauptwanderweg an der Wakenitz, der im Gegensatz zur Darstellung des Flächennutzungsplans nicht direkt am Wakenitzufer, sondern deutlich abgesetzt davon in einem Bogen um den Uferbruchwald verläuft (siehe Strichlinie in der Plangrundlage, die der Plandarstellung der 117. FNP-Änderung zugrunde liegt).

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine in der Brandenbaumer Landstraße auf Höhe der Einmündung Dreifelderweg gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt bei Höhen zwischen ca. 12,5 m und ca. 5 m über NHN von Nordwesten nach Südosten ab. Nördliche Teile des Schulgrundstückes liegen mit Höhen von 10,5 m über NHN etwa auf dem Niveau der Straße Am Ährenfeld. Das Gelände fällt von Norden zunächst gleichmäßig ab, weist aber im südlichen Bereich des Rodelbergs und im Übergangsbereich zwischen Schulgelände und Sportplatz einen deutlichen Geländeabfall um ca. 3,0 m auf.

Der südöstliche Teil des Plangebiets mit dem Sportplatz liegt mit Höhen um 5,5 m über NHN deutlich tiefer als das ehemalige Schulgelände. Die Höhenunterschiede werden hier im Gelände vor allem im Bereich des zwischen diesen Nutzungen gelegenen baumbestandenen Grünstreifens aufgefangen.

Aufgrund der Höhenlage von mind. 5,0 m ü. NHN liegt das Plangebiet nicht in einem potenziellen Überschwemmungsgebiet oder einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet, so dass Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

Boden, Versiegelung, Grundwasser

Bereiche mit größeren Versiegelungsanteilen konzentrieren sich im Plangebiet auf das Schulgelände mit seinen baulichen Anlagen, den Sportplatz sowie auf die Verkehrsflächen. Die Sportanlagen im Süden werden etwa zur Hälfte von teilversiegelten Grandflächen eingenommen, das Großspielfeld ist als Rasenplatz unversiegelt. Der Versiegelungsgrad beträgt hier überschlägig ca. 35%.

Natürliche Bodenverhältnisse sind im Plangebiet daher vor allem in den umliegenden Flächen anzutreffen, ausgenommen der Fuß- und Radweg im Bereich des „Rodelberges“ sowie überbaute Bereiche in den Kleingärten im Westen.

Oberflächennahes Grundwasser ist nur im südöstlichen, tiefer gelegenen Bereich (v.a. Sportplatz) anzutreffen (ca. 0,7 m unter Geländeoberkante). Die südöstlich angrenzenden, tiefer liegenden Wiesen außerhalb des Geltungsbereichs waren im Februar 2016 teilweise überschwemmt. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel auf +5 m über NHN.

Altlasten

Gemäß einer historischen Erkundung und einer anschließenden „Orientierenden Untersuchung Altlasten mit Baugrundvoruntersuchung“ für das ehemalige Schulgelände und den Sportplatz (vgl. 6.7.1) kann davon ausgegangen werden, dass keine relevanten Altlasten vorhanden sind.

Eine vermutete Altablagerung mit Müllablagerungen im Bebauungsplangebiet konnte nicht bestätigt werden. Angetroffene Bodenauffüllungen im Bereich des ehemaligen Schulgeländes und zwei Standorte mit früheren Heizöltanks weisen keine bzw. eine nur geringfügige Schadstoffbelastung im Boden auf. Analytierte Bodenproben aus Schürfen und Oberböden zeigen teilweise erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte. Für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser konnte jedoch im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen gezeigt werden, dass bei gleichbleibender Nutzung kein Gefährdungspotential abzuleiten ist. Auch bei einer zukünftigen Umnutzung in ein Wohngebiet ist kein Gefährdungspotential gegeben. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen somit nicht vor. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Für die benachbarten Flächen im Plangebiet liegen derzeit keine Hinweise auf Altlasten vor.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 19.01.2015 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten.

Vegetationsbestand

Prägend sind die im Plangebiet befindlichen flächigen Gehölzbestände im Nordwesten und zwischen Schulgelände und dem Sportplatz sowie die an Freiflächen angrenzende lineare

Gehölzbestände wie Feldhecken und Knicks im Südosten, Süden und Westen. Der markante Gehölzbestand zwischen Schulgelände und Sportplatz bildet eine deutliche Zäsur, die für das geplante Wohngebiet erhalten bzw. entwickelt werden soll. Hinzu kommen viele markante Einzelbäume und Baumgruppen auf dem ehemaligen Schulgelände, die z.T. einen beträchtlichen Stammumfang aufweisen. Im Baumkataster der Hansestadt Lübeck (Stand 28.08.2012) und einer darauf aufbauenden aktuellen Erfassung des Baumbestands im Zuge der Planung wurden im Bereich des Schul- und Sportplatzgeländes und seinem Umfeld mehr als 200 Bäume erfasst, überwiegend in geschlossenen Beständen, die teilweise 50 – 70 Jahre alt sind und überwiegend als erhaltenswert eingestuft wurden.

Die gehölzfreien Flächen im Plangebiet werden im Bereich des ehemaligen Schulgeländes und des Sportplatzes überwiegend von artenarmen Rasenflächen oder Sträucherbeeten mit geringem Biotopwert eingenommen. Dagegen weisen die teils feuchten Grünlandflächen südöstlich, südlich und südwestlich eine größere Artenzusammensetzung auf und sind teilweise als gesetzlich geschütztes seggen- und binsenreiches Nassgrünland mit höherem Biotopwert einzustufen. Die westlich gelegenen Kleingärten weisen in der Regel artenarme Rasenflächen und Beete sowie Obstbaumbestände und Hecken auf.

Natur- und Artenschutz

Der südöstliche Teil des Sportplatzes und die westlich gelegenen Kleingärten liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wakenitz und Falkenhusen“. Die zwischen „Rodelberg“ und den Kleingärten gelegene Pferdekoppel gehört zum Naturschutzgebiet (NSG) „Wakenitz“, das sich nach Süden über die Wakenitzniederung erstreckt.

Wie bereits unter 1.3 aufgeführt, soll die auf dem Sportplatz für Wohngrundstücke vorgesehene Teilfläche aus dem LSG ausgegliedert werden. Ein ca. 20 m breiter Streifen am Südwest- und Südostrand des Geltungsbereichs soll jedoch im LSG verbleiben. Weiterhin plant die Untere Naturschutzbehörde, die Wiese des „Rodelberges“ zwischen dem ehemaligen Schulgelände und der im NSG gelegenen Pferdekoppel in das LSG aufzunehmen, sodass zwischen dem geplanten Wohngebiet und dem angrenzenden Naturschutzgebiet insgesamt ein durchgängiger Flächenstreifen im LSG liegt als Pufferzone zwischen Siedlung und strengem Naturschutz.

Das naturschutzrechtliche Verfahren zur entsprechenden Änderung der LSG-Schutzgebietsverordnung „Wakenitz und Falkenhusen“ wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt und soll vor dem abschließenden Beschluss über die 117. FNP-Änderung und vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 07.44.00 durch Bekanntmachung der Änderungsverordnung abgeschlossen werden.

Die südöstlich und südwestlich des Sportplatzes verlaufende Baum- bzw. Feldhecke und der westlich des Rodelbergs verlaufende Knick fallen unter die gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG. Der Baumbestand auf dem ehemaligen Schulgelände und im Verlauf der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Brandbaumer Landstraße und Straße Am Ährenfeld unterliegen dem Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006. Weiterhin bietet der Geltungsbereich Lebensraum und Lebensstätten für europäisch besonders geschützte Brutvögel sowie streng geschützte Fledermäuse und Haselmäuse. Für diese Tierarten gelten die Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG.

2.3 Denkmalschutz

Archäologische Kulturdenkmale und Fundstellen sind für das Plangebiet bisher nicht bekannt. Da im Umfeld aber verschiedene archäologische Fundstellen liegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Geltungsbereich archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen im Geltungsbereich der 117. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich sämtlich im Eigentum der Hansestadt Lübeck.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Teilweise unbeplanter Innenbereich, teilweise Außenbereich

Für das Plangebiet galt bisher kein Bebauungsplan. Parallel zur 117. Änderung des Bebauungsplans wird für das Gelände des ehemaligen Johannes-Kepler-Schule und die angrenzende Sportfläche der Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld – mit dem Ziel aufgestellt, hier ein neues Wohngebiet zu entwickeln.

Bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans 07.44.00 ist das ehemalige Schulgrundstück zusammen mit den nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Wohngrundstücken Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und somit als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. Die Sportplatzflächen und die westlich, südwestlich, südlich und südöstlich angrenzenden Freiflächen sind dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen.

Darstellungen des Flächennutzungsplans in der bisher geltenden Fassung

Der Flächennutzungsplan in der bisher geltenden Fassung stellt das ehemalige Schulgelände einschließlich Sporthalle als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar. Der Sportplatz und der „Rodelberg“ sind als Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ bzw. „Kinderspielplatz“ ausgewiesen.

Im östlichen, südöstlichen und südwestlichen Teil des Plangebietes sind das Naturschutzgebiet (NSG) „Wakenitz“ und das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wakenitz und Falkenhusen“ in ihren derzeitigen Abgrenzungen nachrichtlich übernommen.

Auf diesen bisher unbebauten Schutzgebietsflächen weist der Flächennutzungsplan weitere Bauflächen aus: Am Standort zwischen Sportplatz und Brandenbaumer Landstraße sind eine Erweiterung der nordwestlich angrenzenden Wohnbaufläche sowie ein Sporthallenstandort durch Lagesymbol dargestellt (Teilfläche des NSG), im westlichen Teil des Plangebietes ist eine weitere Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schwimm- oder Sporthalle“ ausgewiesen (Teilflächen des LSG und des NSG).

Die Brandenbaumer Landstraße ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Da die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligen Schul- und Sportstandort nicht aus den bisherigen FNP-Darstellungen entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan geändert. In diesem Zuge werden auch die o.g. Bauflächenausweisungen im Bereich des Naturschutz- und des Landschaftsschutzgebietes aufgegeben, da beide aus der Zeit der

Aufstellung des Flächennutzungsplans (1989) stammenden Darstellungen schon seit langer Zeit nicht mehr verfolgt werden.

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das ehemalige Schul- und Sportplatzgelände liegt innerhalb des im Landesentwicklungsplan (Stand 2010) dargestellten Verdichtungsraums und 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.

Südwestlich und südöstlich wird das NSG Wakenitz dargestellt, der Verlauf der Wakenitz ist zudem im Landesentwicklungsplan als Biotopverbundachse – Landesebene ausgewiesen. Die Brandenbaumer Landstraße ist als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen sich innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete befinden. Diesem Grundsatz entspricht die geplante Wohnungsbauentwicklung im Johannes-Kepler-Quartier, das über die Brandenbaumer Landstraße günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Als Oberzentrum ist Lübeck ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen ist deshalb nicht einzuhalten. Das Entwicklungspotential des geplanten Quartiers liegt bei ca. 200 – 220 Wohneinheiten und kann somit zu einem nicht unerheblichen Teil zur Deckung des akuten des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs der Hansestadt Lübeck beitragen (siehe 3.3)

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gebliebenen 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.

Auch dieser Zielsetzung entspricht die Planung für das Johannes-Kepler-Quartier, da die Wohnbauflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Schule und des angrenzenden Sportplatzes entstehen. Vorhandene Freiraumbeziehungen werden erhalten und entwickelt (mittige Grünverbindung). Auch die Aufgabe der bisherigen Bauflächen ausweisungen im Bereich des Naturschutz- und des Landschaftsschutzgebietes entspricht den übergeordneten Zielsetzungen der Landes- und Regionalplanung.

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt im Rahmen der Beschreibung des Stadtteilprofils für St. Gertrud u.a. als Themen den „Neubau von günstigem Wohnraum – barrierefrei“ und die Sicherung des „sozialen Gleichgewichts mit neuen Wohnformen“ sowie die Umsetzung eines Radwegekonzeptes mit „örtlichen, überörtlichen Wegen/Routen“

Bezüglich Wohnumfeld und öffentlicher Raum beschreibt das ISEK insbesondere Mängel bei der Pflege der öffentlichen Anlagen, insbesondere der Spielflächen und Wege. Auch der Rad- und Wanderweg entlang der Wakenitz bedarf der Verbesserung.

3.3 Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2016

In dem im März 2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ ist das Plangebiet Johannes-Kepler-Quartier als Untersuchungsbereich für die Entwicklung von Wohnbauflächen mit erster Priorität dargestellt.

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2016 (Stand: Nov. 2016), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Oktober 2016 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten 10 Jahren bis 2025 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten 5 Jahren (bis 2020) auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Dementsprechend geht das Wohnungsmarktkonzept von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau (ca. 2.600 WE bis 2025) und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 1.300 WE bis 2025) aus. Diesem Bedarf stehen nach aktueller Zusammenstellung des Wohnungsmarktberichtes von 2016 potenzielle Wohnbauflächen für rd. 3.600 Geschosswohnungen und etwa 1.400 Einfamilienhäuser gegenüber, wobei die Aktivierbarkeit der Potenzialflächen nicht an allen Standorten gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung der Bauflächen mit bestehendem Baurecht für Wohnungsbau und all der Flächen, auf denen in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich Baurecht geschaffen werden kann, werden gemäß Wohnungsmarktbericht 2016 mittelfristig Bauflächen für rd. 1.800 Wohneinheiten entwickelt werden können (davon 1.400 im Geschosswohnungsbau).

Die im Plangebiet Johannes-Kepler-Quartier nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von bis zu 200 - 220 Wohneinheiten tragen wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2020 bei. Im aktualisierten Wohnungsmarktbericht 2016, in dem alle Potenzialflächen der Wohnbauflächenentwicklung einschließlich der Flächen mit bereits bestehendem Baurecht und bereits laufenden Bauleitplanverfahren zusammengestellt sind, wird der Standort als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche berücksichtigt.

Bei den im Wohnungsmarktbericht 2016 aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich sowohl um Maßnahmenflächen der Innenentwicklung wie auch um die Entwicklung von Wohnbauflächen an den äußeren Siedlungsrändern. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele sollen dabei vorrangig Innenentwicklungsflächen für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Da sämtliche im Wohnbauflächenbericht 2016 aufgezeigten innenstadtnahen Potenzialflächen mittelfristig für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, zugleich aber andere Standorte eine deutlich längere Planungs- und Entwicklungszeit erfordern als das Projektgebiet Johannes-Kepler-Quartier, wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für dringend erforderlich erachtet.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes sind die im Plangebiet gelegene Baum- bzw. Feldhecke am Rand des Sportplatzes und der zwischen „Rodelberg“ und westlich an-

grenzender Pferdekoppel verlaufende Knick als gesetzlich geschützte Knicks und die Pferdekoppel als Bestandteil des NSG „Wakenitz“ dargestellt. Ansonsten werden für das Plangebiet keine Darstellungen getroffen.

Die südlich und südöstlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden Niederungsflächen sind als geschützte Biotope und Teilflächen des NSG eingetragen.

Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ stellt nordöstlich des Plangebietes den übergeordneten Grünzug Brandenbaumer Feld dar. Der Grünzug ist über eine Grün- und Wegeverbindung in Verlängerung des zwischen der Straße Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße verlaufenden Fuß- und Radweges mit dem Plangebiet verbunden.

Südlich schließt das Erholungsgebiet „Wakenitz“ an das Plangebiet an. Eine Wegeanbindung an das Erholungsgebiet besteht bisher lediglich über die Straßen im nördlich angrenzenden Wohngebiet (Resedakante und Aurikelweg).

3.5 Landschafts- und Naturschutzgebiete

Wie bereits unter 1.3 und 2.2 ausgeführt, erstrecken sich im östlichen, südöstlichen und westlichen Teil des Plangebietes Teilflächen des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“, das im Jahr 1970 ausgewiesen wurde, sowie Teilflächen des Naturschutzgebietes „Wakenitz“, das nachfolgend im Jahr 1999 auf großen Teilbereichen dieses Landschaftsschutzgebietes im Bereich der Wakenitz ausgewiesen wurde.

Die NSG-Grenze verläuft dabei im Bereich des Sportplatzes unmittelbar auf der südöstlichen und südlichen Grenze des Plangebiets der 117. FNP-Änderung. Die nach der NSG-Ausweisung auf dem Sportplatz verbliebene kleine LSG-Teilfläche ist insofern als LSG-„Übergangsfläche“ zwischen strengem Naturschutz und Siedlungsflächen anzusehen. Der Schutzzweck des angrenzenden NSG bezieht sich in erster Linie auf die Erhaltung der Niederungen der Wakenitz-Talraumlandschaft, die von einem hohen Biotop-/ Artenreichtum geprägt ist.

Da die geplante Wohnbebauung auf den zum LSG gehörenden Teilflächen des Sportplatzes nicht mit der Schutzgebietsverordnung und den hier geltenden naturschutzrechtlichen Regelungen vereinbar ist, andererseits aber eine Beschränkung des Wohnungsbaus auf die außerhalb des LSG gelegenen Teilflächen des Sportplatzes keine wirtschaftlich vertretbare Erschließung ermöglichen und somit das Gesamtvorhaben in Frage stellen würde, wird von der unteren Naturschutzbehörde ein LSG-Änderungsverfahren eingeleitet, um die betreffenden Flächen aus dem LSG auszugliedern. Im Rahmen der dabei durchzuführenden Abwägung war u.a. auch die Bedeutung und der Beitrag der Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs zu berücksichtigen (siehe 3.3). Zwischen dem NSG und der geplanten Wohnbebauung soll dabei ein durchgängig 20 m breiter Flächenstreifen als Pufferzone im LSG verbleiben, um einen ausreichenden Schutz des NSG zu gewährleisten.

Diesem Zweck dient auch die von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des o.g. LSG-Änderungsverfahrens angestrebte Erweiterung des LSG im Bereich des „Rodelberges“, sodass zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Naturschutzgebiet eine durchgängige, unter Landschaftsschutz stehende Pufferzone geschaffen werden kann.

3.6 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der gemäß Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ ausgewiesenen Pufferzone. Es betrifft auch keine außerhalb der Pufferzone gelegenen Blickbeziehungen auf das UNESCO-Welterbe

3.7 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das nächstgelegene Stadtteilzentrum St. Gertrud – Marli / Kaufhof / Kantstraße befindet sich in ca. 700 bis 1.000 m Entfernung zum Plangebiet und ist somit mit dem Fahrrad sehr gut, aber auch fußläufig noch erreichbar. Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 3 km vom Plangebiet entfernt und ist somit per Fahrrad in ca. 15 Minuten zu erreichen. Beide Versorgungszentren sind ebenfalls gut mit dem Linienbus zu erreichen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für 200 – 220 Wohneinheiten geschaffen werden. Das geplante Wohnquartier leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs bis 2025.

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

- Umnutzung des aufgegebenen Geländes der bisherigen Johannes-Kepler-Schule durch die Entwicklung als ruhiges Wohngebiet,
- Umsetzung eines Baukonzeptes für 200 – 220 Wohneinheiten bei unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- Sicherung eines Grundstücks für die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung neu entstehender und vorhandener Bedarfe,
- städtisch geprägte Einfamilienhausbebauung mit Hausgruppen aus zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern im südöstlichen Bereich (Quartier 1),
- Geschosswohnungsbauten in aufgelockerte Baustruktur im nördlichen Teilbereich (Quartier 2) mit freistehenden, bis zu viergeschossigen Einzelbaukörpern, die sich in den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand einfügen,
- Gliederung des neuen Wohngebietes durch Erhaltung des zusammenhängenden Gehölzbestandes zwischen Quartier 1 und Quartier 2, Entwicklung als durchgängige öffentliche Grün- und Wegverbindung,
- landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebietes durch Erhaltung randlicher Baum- und Gehölzbestände und Entwicklung naturnaher Randflächen zum angrenzenden NSG „Wakenitz“,
- Anbindung der öffentlichen Grün- und Wegeverbindung im Gebiet an den Wakenitz-Hauptwanderweg und den nördlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“,
- Errichtung eines Regenklärbeckens am östlichen Rand des Plangebietes als Ersatz für eine im LSG gelegene Anlage.
- Aufgabe nicht mehr verfolgter Pläne für eine Schwimm- und Sporthalle und eine wohnbauliche Entwicklung innerhalb des Naturschutzgebietes „Wakenitz“ und des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“.

5. Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Darstellungen

5.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt		9,70 ha
	vorher	nachher
Wohnbaufläche gemäß § 1 BauNVO	0 47 ha	3,77 ha
Gemeinbedarfsflächen	5,89 ha	0 ha
Öffentliche Grünflächen	3,34 ha	4,12 ha
Landwirtschaftliche Fläche	0 ha	1,81 ha

5.2 Bauliche Entwicklung

Darstellung neuer Wohnbauflächen und eines Kita-Standortes

Die Darstellung neuer Wohnbauflächen in einer Größenordnung von rund 3,8 ha trägt dem dringenden Wohnungsbedarf der Hansestadt Lübeck Rechnung (siehe hierzu ausführliche Darlegungen unter 3.3). Die Abgrenzung der Wohnbauflächen berücksichtigt dabei das der Bebauungsplanung zugrundeliegende städtebauliche Konzept für das künftige Wohngebiet, das durch eine zentrale Grün- und Wegeverbindung in zwei Quartiere unterteilt wird. In Abwägung mit dem öffentlichen Belang der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum mussten die Belange des Naturschutzes bei der Abgrenzung von Wohnbauflächen gegenüber angrenzenden Grünflächen im östlichen Teil des Plangebietes teilweise zurückstehen, so dass eine ca. 0,6 ha große Teilfläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ entlassen werden kann, die der Flächennutzungsplan künftig als Wohnbaufläche darstellt (siehe hierzu 3.5).

Zur Sicherung einer hinreichenden Versorgung des neuen und der angrenzenden Wohngebiete mit Kindertagespflegeplätzen ist am nördlichen Rand des Plangebietes (Am Ährenfeld / Ecke Blütenweg) die Errichtung einer Kita vorgesehen. Der Planentwurf zur 117. FNP-Änderung trägt dem durch Darstellung eines entsprechenden Lagesymbols für einen Kita-Standort Rechnung.

Aufgabe bisheriger Flächenausweisungen für eine bauliche Entwicklung

Wie bereits unter 1.2 dargestellt werden im Zuge der Planung eines Wohngebietes auf ehemaligen Schul- und Sportflächen zugleich auch Planungen für die bauliche Entwicklung westlich und östlich angrenzender Flächen aufgegeben.

Die bisherige Wohnbauflächenausweisung auf der Grünlandfläche nordöstlich des Sportplatzes ist durch die 1999 erfolgte Ausweisung des Naturschutzgebietes und die nunmehr vorgesehene Wohngebietsentwicklung auf dem ehemaligen Schulstandort überholt und wird daher aufgegeben. Auch der bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1989) noch erwogene Standort für eine Schwimm- oder Sporthalle im Randbereich der Kleingartenanlage und benachbarten Pferdekoppel wird seit langer Zeit nicht mehr verfolgt. Zudem wurde die Pferdekoppel 1999 ebenfalls in die Naturschutzgebietsausweisung einbezogen. Insofern wird auch hier die bisherige Darstellung als Gemeinbedarfsfläche aufgegeben.

5.3 Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen

Für das System der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraße ergeben sich durch die Wohngebietsentwicklung keine Änderungen. Erschließungsstraßen innerhalb des neuen Wohngebietes sind nicht darzustellen. Zur Anbindung an die Hauptverkehrsstraße Brandenbaumer Landstraße werden die vorhandenen Erschließungsstraßen Am Ährenfeld und Blütenweg genutzt. Die Herstellung einer zusätzlichen Straßenanbindung an die Brandenbaumer Landstraße ist gemäß Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 07.44.00 ebenso wenig erforderlich wie ein Ausbau der vorhandenen Straßenanbindung.

5.4 Flächen für Entsorgungsanlagen

Am Ostrand des Geltungsbereichs planen die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) ein Regenwasserklär- und -rückhaltebecken (RKB) als Ersatz für ein älteres Regenrückhaltebecken, das in der südwestlich gelegenen Niederung des Krögerlandgrabens im Naturschutzgebiet „Wakenitz“ liegt und aufgegeben werden muss. Das neue Becken dient daher vor allem der Entsorgung von Niederschlagswasser aus anderen, vorhandenen Wohngebieten, nimmt dabei aber auch das Niederschlagswasser aus der Straße Am Ährenfeld auf. Aufgrund der geringen Flächengröße erfolgt auf der FNP-Ebene eine Darstellung als Anlage für Entsorgungsanlagen durch Lagesymbol.

5.5 Öffentliche Grünflächen und Hauptwanderwege

Öffentliche Grünflächen im und am neuen Wohngebiet

Wesentliches landschaftsplanerisches Ziel für das neue Wohngebiet ist die Entwicklung parkartig gestalteter Grünflächen zur Gliederung des Wohnquartiers und zur Herstellung einer wohngebietsübergreifenden Grün- und Wegeverbindung. Der im Flächennutzungsplan bisher auf dem „Rodelberg“ vorgesehene Standort für einen Kinderspielplatz wird entsprechend den Planungen für das neue Wohngebiet auf die künftige Wohnbaufläche verschoben und dort durch ein entsprechendes Lagesymbol dargestellt. Der zwischen Sportplatz und Schulgelände vorhandene Gehölzstreifen soll als parkartige Grünverbindung mit Fuß- und Radweg entwickelt werden und wird dementsprechend im FNP als öffentliche Parkanlage dargestellt. Im Nordosten bindet die Grün- und Wegeverbindung an den vorhandenen Fuß- und Radweg zum Grünzug „Brandenbaumer Feld“ an; im Südwesten besteht über den „Rodelberg“ eine Anbindung an den Wakenitz-Wanderweg. Bei der Gestaltung wird hier ein naturnaher Charakter angestrebt, dennoch wird für die Anlage des Rad- und Fußweges die Entfernung von Teilflächen des vorhandenen Baum- und Strauchbewuchses erforderlich.

Die die neue Wohnbaufläche nach Südosten und Südwesten umschließende öffentliche Grünfläche, die im FNP bisher als Teil des Sportplatzes ausgewiesen war, verbleibt im Landschaftsschutzgebiet und wird künftig als eigenständige Grünfläche dargestellt. Sie soll als extensiv zu pflegende Pufferzone zwischen Wohngebiet und angrenzendem Naturschutzgebiet angelegt und naturnah gestaltet werden.

Sonstige Grünflächen

Der „Rodelberg“ wird gemäß seiner bisherigen Nutzung weiterhin als Grünfläche dargestellt. Es ist beabsichtigt, diese Fläche in das LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ einzubeziehen. Für die bisher als Gemeinbedarfsflächen dargestellten Kleingärten am westlichen Rand des Plangebietes erfolgt entsprechend ihrer Nutzung eine Plandarstellung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“.

Hauptwanderweg

Die beiden im südlichen und nordöstlichen Umfeld des Plangebietes gelegenen straßenunabhängigen Hauptwanderwege an der Wakenitz bzw. im Grünzug Brandenbaumer Feld sind bisher nicht miteinander verbunden. Mit der geplanten Anlage des Fuß- und Radwegs im Zuge der o.g. Grünverbindung durch das neue Wohngebiet sowie durch Anschluss an den nordöstlich vorhandenen Fuß- und Radweg zur Brandenbaumer Landstraße und den südwestlich vorhandenen Weg über den „Rodelberg“ zur Wakenitz wird diese Lücke geschlossen.

5.6 Flächen für die Landwirtschaft

Die bisher als Wohnbaufläche östliche Grünlandfläche und die als Gemeinbedarfsfläche „Schwimm- und/oder Sporthalle“ dargestellte Pferdekoppel werden entsprechend der derzeitigen Nutzung als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

5.7 Nachrichtliche Übernahmen und Vermerke

Naturschutzgebiet „Wakenitz“

Teilflächen des Plangeltungsbereichs liegen innerhalb des Naturschutzgebietes „Wakenitz“. Die Schutzgebietsgrenzen sind nachrichtlich in die Plandarstellung der 117. FNP Änderung aufgenommen worden. Hier gelten die Vorgaben der NSG-Verordnung vom 20.04.1999.

Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

In die Planzeichnung der 117. FNP Änderung ist das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ weitestgehend in der Abgrenzung nachrichtlich übernommen worden, die sich aus der „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ vom 13. Juli 1970 in der Fassung vom 9. März 2016“ ergibt. Hier gelten die Vorgaben der LSG-Verordnung sowie die Verbote des § 61 LNatSchG, der für bestehende Landschaftsschutzgebiete gilt, die vor dem Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes vom 16. Juni 1993 durch Verordnung unter Schutz gestellt worden sind.

Am Ost- und Südrand des geplanten Wohngebietes ist die von der unteren Naturschutzbehörde in Aussicht genommene Neuabgrenzung des LSG wiedergegeben. Darüber hinaus ist die beabsichtigte Erweiterung des LSG um die Fläche des Rodelbergs vermerkt.

Der endgültige Grenzverlauf des LSG wird im Zuge des erforderlichen naturschutzrechtlichen Verfahrens zur Änderung der Schutzgebietsverordnung festgelegt und dann abschließend nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

Bau(höhen)beschränkungen nach Luftverkehrsgesetz

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

Umkreises ist bereits im geltenden FNP in nachrichtlicher Übernahme eingetragen und wird entsprechend auch in den FNP-Änderungsplan übernommen.

Nicht in den FNP übernommen wird hingegen eine über das Plangebiet verlaufende Richtfunkverbindung für den Mobilfunk, da der geltende FNP für das gesamte Stadtgebiet keine Richtfunktrassen darstellt. Die nachrichtliche Übernahme der Trasse erfolgt im Bebauungsplan 07.44.00 mit Erläuterungen der daraus resultierenden Beschränkungen in der zugehörigen Begründung.

6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den unter Kap. 7.3 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Ziele und Inhalte der FNP-Änderung

Im zentralen Bereich des Plangebietes ist auf dem ehemaligen Schulgelände der Johannes-Kepler-Schule und dem benachbarten Sportplatz eine Wohnbebauung für bis zu 220 Wohneinheiten in unterschiedlicher Dichte und Höhe geplant. Durch die Wohngebietsentwicklung wird im südöstlichen Teilbereich eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“ überplant, die für die Realisierung des Wohngebietes aus dem Schutzgebiet entlassen werden muss. Mit der Umsetzung des geplanten Bauwerkskonzeptes für das neue Wohngebiet und den dazugehörigen Erschließungsstraßen, Tiefgaragen und sonstigen Nebenanlagen sind Bodenversiegelungen verbunden, die z.T. Flächen mit oberflächennah anstehendem Grundwasser betreffen. Stellenweise geht der vorhandene Baum- und Gehölzbestand verloren. Dadurch und durch den Abbruch der Schulgebäude gehen Lebensräume für geschützte Tierarten verloren. Der nicht von Bau- und Erschließungsflächen oder Abbruchmaßnahmen betroffene Baum- und Gehölzbestand im neuen Wohngebiet bleibt erhalten und wird teilweise zur öffentlichen Grünfläche entwickelt, durch die ein Hauptwanderweg angelegt wird, der an bestehende Wanderwege an der südlich gelegenen Wakenitz und den nordöstlich gelegenen Grünzug Brandenbaumer Feld anschließt.

Im westlichen und nordöstlichen Teil des Geltungsbereichs werden bisherige bauliche Entwicklungsziele für eine Schwimm- oder Sporthalle bzw. eine Wohnbaufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen zugunsten einer Darstellung als Grünflächen (im Westen) und als landwirtschaftliche Flächen (im Nordosten und Westen).

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

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

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1998: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht. Weiterhin liegt der Geltungsbereich am Rand eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum und eines Gebietes, das die Voraussetzungen einer Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt. Diese beiden Gebiete erstrecken sich mehr oder weniger flächengleich im Verlauf der Wakenitz mit Randbereichen von der Wallbrechtstraße bis nach Groß Grönau. Die Unterschutzstellung als NSG ist zwischenzeitlich erfolgt.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II von 2003: Im Landschaftsrahmenplan sind das Landschaftsschutzgebiet "Wakenitz und Falkenhusen" und das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ dargestellt. Das NSG stellt flächengleich auch einen Schwerpunktbereich für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dar.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck vom 04.03.2008: Im Plan „Entwicklungskonzept“ ist der Gehölzstreifen am Südost- und Südwestrand des Sportplatzes als gesetzlich geschützter Knick dargestellt, an den sich außerhalb des Plangebietes weitere gesetzlich geschützte Biotope anschließen. Einzelmaßnahmen sind für das Plangebiet und sein Umfeld nicht vorgesehen. Im Plan „Schutzgebietskonzept“ werden das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ in seiner damaligen Abgrenzung und das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ dargestellt.

Das vertiefende Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ (2010) stellt den Sportplatz und die südöstlich und -westlich vom Geltungsbereich gelegenen Wiesen, den Spielplatz, die Kleingartenanlagen und die dortigen Wegeverbindungen als Bestandteil des Erholungsgebietes Wakenitz dar. Das Gebiet erstreckt sich über den gesamten Verlauf der Wakenitz im Stadtgebiet und ist bedeutsam für die inner- und überörtliche Naherholung. Nordöstlich des Geltungsbereichs und der Brandenbaumer Landstraße reicht ein Ausläufer des Grünzuges „Brandenbaumer Feld“ mit einer Wegeverbindung an die Brandenbaumer Landstraße und die dortige Fußgängerampel heran.

6.3 Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung

Hinsichtlich der umweltbezogenen Auswirkungen der Planung lassen sich die Planinhalte der 117. FNP-Änderung grundsätzlich in drei Bereiche gliedern. Während durch die geplante Wohnbauflächenausweisung im Bereich des ehemaligen Schulgeländes mit Sportplatz grundlegende umweltbezogene Veränderungen vorbereitet werden, werden im westlichen und im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes Bauflächen zugunsten einer Flächenausweisung für die derzeitige Bestands- und Nutzungssituation (Grünflächen bzw. Flächen für die Landwirtschaft) zurückgenommen, sodass hier keine negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten sind. Daher werden die nachfolgenden Ausführungen zu den voraussichtlichen umweltbezogenen Auswirkungen der Planung getrennt nach diesen Teilbereichen dargelegt (siehe 6.3.1 bis 6.3.3). Die anschließenden Ausführungen des Umweltberichtes beziehen sich jeweils auf das gesamte Plangebiet (siehe 6.3.4 bis 6.8).

6.3.1 Zentraler Teilbereich: Wohnbaufläche auf ehemaligen Schul- und Sportplatzflächen

Vorbemerkungen: Für diesen Teilbereich wird parallel zur 117. FNP-Änderung der B-Plan 07.44.00 - Am Ährenfeld – aufgestellt. Daher basieren die nachfolgenden Ausführungen für diesen Teilbereich im Wesentlichen auf dem für den B-Plan erarbeiteten Umweltbericht.

Da für das hier geplante Regenklärbecken ein eigenständiger landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt wird, wurde in der Umweltprüfung nur grob auf die zu erwartenden Umweltauswirkungen eingegangen. Auf die Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich für die damit verbundenen Umweltauswirkungen wurde im Hinblick auf die konkretere Eben der landschaftspflegerischen Begleitplanung verzichtet.

Die Beschreibung der Ausgangssituation für diesen Teilbereich bezieht sich auf den Zustand zu Beginn des Planungsverfahrens. Der Anfang 2017 durchgeführte Abriss von Schulgebäuden und Sporthalle und die Entsiegelung von Schulhofflächen und Wegen bleibt dabei ebenso unberücksichtigt wie die in diesem Zusammenhang erfolgte Fällung einiger Bäume. Als Ausgangssituation wird der Zustand vor Durchführung der Abriss-, Entsiegelungs- und Fällmaßnahmen angenommen.

a) Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Boden

Auf dem ehemaligen Schulhofgelände und dem Sportplatz ist der Boden durch Gebäude, Schulhof- und Wegeflächen auf insgesamt ca. 0,86 ha vollständig versiegelt, weitere ca. 0,86 ha in diesem Bereich sind teilversiegelt. Insgesamt beträgt die voll- und teilversiegelte Fläche im Bereich des geplanten Wohngebietes ca. 1,72 ha. Die hier vorhandenen Verkehrsflächen sind vollständig versiegelt.

Gemäß einer historischen Erkundung und einer anschließenden „Orientierenden Untersuchung Altlasten mit Baugrundvoruntersuchung“, Stand 02.05.2016, für das Schulhofgelände und den Sportplatz kann davon ausgegangen werden, dass hier keine relevanten Altlasten vorhanden sind.

Oberflächennah wurden hier fast überall Auffüllungen zwischen 0,1 m bis zu 1,1 m Mächtigkeit vorgefunden, überwiegend aus Feinsanden, in einzelnen Bereichen auch aus Ziegelresten oder Betonbruch festgestellt. Unterhalb der Auffüllungen stehen überwiegend Feinsande, Schluffe und Geschiebemergel an. Im nördlichen und westlichen Teil des geplanten Wohngebietes überwiegen dabei Schluffe und Geschiebemergel, im mittleren Teil des Plangebietes überwiegen Feinsande. Im südöstlichen Teil wurden nur Feinsande erbohrt, unterbrochen von einer ca. 0,5 – 0,7 m mächtigen Schicht aus Torf / Torfmudde, die am Ostrand des Sportplatzes ca. 1,0 – 1,5 m unter GOK und am Südrand des Sportplatzes zur Wakenitz hin ca. 4,0 m unter GOK anstand.

Der Hinweis des Umweltamtes auf eine Altablagerung mit Müllablagerungen im Bereich des geplanten Wohngebietes konnte im Rahmen der historischen Erkundung nicht bestätigt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Bodenauffüllungen zur Profilierung des Geländes im Zusammenhang mit dem Bau der Schule und des Sportplatzes aufgebracht wurden.

Bei einer bis durchschnittlich 0,4 m tief reichenden Auffüllung im Bereich südöstlich des Schulgebäudes (Sportplatz, Umfeld Turnhalle, Zufahrt) und am Standortbereich von zwei früheren Heizöltanks auf dem Schulgelände ist mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Boden zu rechnen, die jedoch ausschließlich abfallrechtlich relevant sind, so dass Bodenaushub in diesen Bereichen ggf. nicht wieder eingebaut werden darf, sondern sachgerecht entsorgt werden muss. Für zukünftige Erdbaumaßnahmen sind zur Erhöhung der Planungssicherheit weitere eingrenzende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 empfehlenswert, um die Möglichkeit der Wiederverwendung des Bodenmaterials bzw. die Minimierung etwaiger Entsorgungskosten im Rahmen eines Bodenmanagementplans zu prüfen.

Auch wenn mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Boden zu rechnen ist, sind sie jedoch ausschließlich abfallrechtlich relevant. Bodenaushub in diesen Bereichen darf ggf. nicht wieder eingebaut, sondern muss sachgerecht entsorgt werden. Für künftige Erdbaumaßnahmen sind zur Erhöhung der Planungssicherheit weitere eingrenzende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 empfehlenswert, um die Möglichkeit der Wiederverwendung des Bodenmaterials bzw. die Minimierung etwaiger Entsorgungskosten im Rahmen eines Bodenmanagementplans zu prüfen.

Insgesamt konnten die Gutachter aber aufzeigen, dass für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser bei gleichbleibender Nutzung kein Gefährdungspotential abzuleiten ist. Auch bei einer Umnutzung des ehemaligen Schulgeländes und des Sportplatzes in ein Wohnge-

biet ist kein Gefährdungspotential ersichtlich. Damit liegen dort keine Altlasten nach Bodenschutz- und Baurecht vor. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Wasser

Oberflächennahes Grundwasser steht nur im östlichen, tiefer gelegenen und sandigeren Grundstücksteil (Sportplatz) an mit Grundwasserständen um 0,7 m u. GOK. Im höheren westlichen Bereich des ehemaligen Schulgeländes wurde ein Grundwasserstand bis 5 m tief unter Gelände ermittelt. Der Spiegel des oberen Grundwasserleiters liegt im Mittel auf NN +5 m. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserfließrichtung in Richtung Südwesten bzw. Süden zum Vorfluter Wakenitz gerichtet ist, in den auch Entwässerungsgräben münden.

Im Rahmen der Errichtung eines Notbrunnens nördlich des Schulgebäudes 1969 wurde ein zweiter Grundwasserspiegel in ca. 50 bis 54 m unter GOK erbohrt, der überwiegend von Ton und Geschiebemergelschichten mit zwischengelagerten Sand- und Kiesschichten in ca. 36 m Mächtigkeit überdeckt ist. Dieser tieferliegende Grundwasserspiegel wies 1969 einen Druckwasserspiegel von ca. 7 m unter GOK auf.

Oberflächengewässer sind hier nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden

Durch die geplante Wohnbebauung und die Festsetzungen des B-Plans 07.44.00 für Bebauung und neue Erschließungsflächen wird eine zulässige Überbauung auf insgesamt ca. 1,94 ha vorbereitet. Gegenüber der ursprünglichen Versiegelung auf dem ehemaligen Schulgelände und dem Sportplatz (ca. 1,72 ha, s.o.) ist der Zuwachs an befestigter Fläche zwar verhältnismäßig gering, der Anteil an vollversiegelter Flächen nimmt jedoch deutlich zu.

Art der Neuversiegelung	Quartier 1 einschl. Planstraße A	Quartier 2 einschl. Planstraße B und Wegen im Park	Neuversiegelung insgesamt
Vollversiegelung neu	2.175 m ²	960 m ²	3.135 m²
Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen	4.140 m ²	0 m ²	4.140 m²
Teilversiegelung neu	2.380 m ²	1.200 m ²	3.465 m²

Im südöstlichen Quartier 1 (ehemaliger Sportplatz) sind Flächen mit relativ oberflächennahem Grundwasser betroffen.

Im Bereich des geplanten Regenklärbeckens ist der Boden fast ausschließlich mit Grand befestigt. Das Becken wird voraussichtlich gedichtet hergestellt, weiterhin ist eine Umfahrung mit wassergebundener Decke vorgesehen. Als Zufahrt soll die bereits vorhandene befestigte Zufahrt vom Wendepplatz genutzt werden. Insofern sind hier keine negativen Veränderungen für den Boden zu erwarten.

Wasser

Sofern Unterkellerungen im Quartier 1 gebaut werden, kann es während der Bauphase zu zeitlich begrenzten Grundwasserabsenkungen kommen. Dauerhafte Wasserhaltungen sind dagegen nicht zu erwarten, da die Ausführung in einer wasserdruckhaltenden Wanne (weiße Wanne) vorgesehen werden müsste.

Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Vorreinigung im Regenklärbecken bzw. einer unterirdischen Vorreinigungsanlage an zwei Stellen in den östlich (außerhalb des Plangebiets gelegenen) Krögerlandgraben abgeleitet werden, der in die nahegelegene Wakenitz mündet. Nach Angaben der untere Wasserbehörde kann eine ungedrosselte Einleitung erfolgen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch die Bebauung eines Geländes mit bereits vorhandenen überbauten oder befestigten Flächen wird der Verlust von natürlich gewachsenem Boden von vornherein gemindert.

Darüber hinaus sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant:

- Schutz des Bodens vor vermeidbaren temporären Beeinträchtigungen

Die stellenweise ggf. auszubauenden mäßig belasteten Böden in den o.g. Bereichen werden bei den Bautätigkeiten separat beurteilt und fachgerecht entsorgt. Die bei Überbauung zu beachtenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung werden berücksichtigt.

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

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

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

- Vermeidung von Schadstoffemissionen und Eintrag in das Grundwasser während der Bauphase

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Teilgebiete WR 4 bis WR 8 und der Planstraße A, in dem das Grundwasser relativ dicht unter dem Gelände ansteht.

- Teilversiegelung auf öffentlichen Wegen und oberirdischen Stellplätzen und ihre Zufahrten

Die neu anzulegenden Wege in den Grünflächen und die oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den geplanten Baugrundstücken sollen mit wasser- und luftdurchlässigen versickerungsfähigen Befestigungen hergestellt werden.

➤ Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers

Durch die Vorreinigung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers vor der Ableitung Richtung Krögerlandgraben können bisherige Belastungen aufgrund der ungeklärten Ableitung vom Schulgelände gemindert werden.

➤ Rückhaltung, Verdunstung und Teilversickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Geltungsbereich

Durch die Dachbegrünungen und begrünten Tiefgaragenflächen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich zurückgehalten und verdunstet. Das auf Terrassen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort versickert werden. So bleibt ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers von den neu versiegelten Flächen dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten. Eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken ist nicht möglich, da die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich dies nicht zulassen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen und auszugleichen. Die Quantifizierung des erforderlichen Ausgleichsumfangs für alle Schutzgüter basiert auf dem Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' vom 09.12.2013¹.

Infolge der Neuversiegelung ergibt sich für das Schutzgut Boden folgender Ausgleichsbedarf:

Art der Neuversiegelung	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Vollversiegelung neu	3.135 m ²	1 : 0,5	1.568 m ²
Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen	4.140 m ²	1 : 0,2	828 m ²
Teilversiegelung neu	3.580m ²	1 : 0,3	1.074 m ²
		insgesamt:	3.470 m²

Da das geringverschmutzte Niederschlagswasser im Gebiet nicht versickert werden kann und auch keine naturnah gestaltete Regenklär- und Rückhaltebecken vorgesehen sind, wird für das Schutzgut Wasser ebenfalls ein Ausgleichsbedarf erforderlich. Dieser bemisst sich nach dem Umfang der Neuversiegelung:

Art der Neuversiegelung	Eingriffsfläche	Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf
Vollversiegelung neu	3.135 m ²	1 : 0,2	627 m ²
Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen	4.140 m ²	1 : 0,1	414 m ²
Teilversiegelung neu	3.580 m ²	1 : 0,1	358 m ²
		insgesamt:	1.399 m²

¹ Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170

Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Rückbau von Grandflächen und Entwicklung einer extensiv gepflegten, artenreichen Wiese in der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“

Der für die Schutzgüter Boden und Wasser erforderliche Ausgleich in Höhe von 4.869 m² wird vollständig durch die Aufwertung von bisherigen Sportplatzflächen in der geplanten privaten Grünfläche am südöstlichen und –westlichen Rand des Quartiers 1 geleistet. Die bisherigen Grandflächen werden inklusiv Unterbau entfernt und mit unbelastetem Boden ausgetauscht. Die Fläche wird mit einer standortgemäßen Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (Regio-Saatgut) angesät und extensiv gepflegt (Mahd 1x/ Jahr, Abfuhr des Mähgutes).

b) Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Klima

Das ehemalige Schulgelände mit seinem Baumbestand und der Sportplatzbereich gehören zu einem durch Grünflächen, Kleingartenanlagen sowie Niederungsbereichen der Wakenitz und des Krögerlandgrabens geprägten Raum. Das Lokalklima ist hier geprägt durch geringere Tagestemperaturen und höhere Nachttemperaturen im Vergleich zu Siedlungsgebieten sowie von einer höheren Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten und durch zeitweise Nebelbildung.

Die südlich und südöstlich angrenzenden Niederungsbereiche haben als Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten und als Luftaustauschbahnen grundsätzlich Ausgleichsfunktionen für die umgebenden Siedlungsgebiete. Der Anteil des Geltungsbereichs an diesen klimatischen Ausgleichsfunktionen wird insgesamt als untergeordnet eingeschätzt, zumal im direkten Umfeld keine großen zusammenhängenden und dicht bebauten Siedlungsgebiete liegen, für die diese Ausgleichsfunktionen besonders wichtig wären.

Luft

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht im Stadtteil St. Gertrud ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor. Im Verlauf der stark befahrenen Brandenbaumer Landstraße bestehen Vorbelastungen durch den Schadstoffausstoß. Der Baumbestand auf dem ehemaligen Schulgelände und am Sportplatz hat Bedeutung für die Filterung von Stäuben aus der Luft und weist kleinräumig eine lufthygienische Ausgleichsfunktion auf.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Klima

Durch die Zunahme bebauter Flächen und den Teilverlust von Baum- und Gehölzbeständen wird sich die mikroklimatische Situation im Gebiet verändern. Spürbare negative Auswirkungen vor Ort sind dadurch aber nicht zu erwarten. Auch die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz Niederung für die umgebenden Siedlungsgebiete werden dadurch nur unwesentlich beeinflusst.

Luftgüte

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind insgesamt aber nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch Befeuchtung können mögliche Staubemissionen während der Bauphase soweit wie möglich vermieden werden.

Durch die Erhaltung von Baum- und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich, Dachbegrünungen und Begrünung von Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden lokalklimatische Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

Maßnahmen zum Ausgleich für die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht erforderlich.

c) Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)Ausgangssituation

Als Grundlage für die Darstellung des Vegetationsbestands im Bereich des geplanten Wohngebietes wurde 2016 eine Biotoptypenkartierung und –bewertung durchgeführt sowie das bestehende Baumkataster aktualisiert und ergänzt.

Hinsichtlich seiner Biotopausstattung weist das Gelände zwei unterschiedliche Teilbereiche auf, zum einen das durch markante Baum- und Gehölzbestände charakterisierte ehemalige Schulgelände, zum anderen den südöstlich angrenzenden Sportplatz mit Rasenspielfeld, Grandflächen und randlichen Gehölzstreifen. Nachfolgend werden die hier vorkommenden Biotopstrukturen und ihr naturschutzfachlicher Biotopwert stichpunktartig beschrieben.

Biotoptypen im Bereich des geplanten neuen Wohngebietes	Biotopwert
Schulgelände	
Größere Einzelbäume und Baumgruppen auf dem gesamten Schulgelände verteilt, überwiegend heimische Baumarten wie Spitz- und Berg-Ahorn, Birke, Kiefer.	3 mittel
Zwei größere baumgeprägte urbane Siedlungsgehölze (SGy) am Nordwest- und Südostrand des Schulgeländes. Am Nordwestrand feldgehölzartig mit Baumarten wie Hainbuche, Lärche, Kirsche, Berg-Ahorn, Buche, Eiche, Birke und Linde. Spärlicher Strauchunterwuchs u.a. aus Liguster, Weißdorn, Hartriegel und Eibe. Zwischen Sportanlagen und Schulgelände linear ausgeprägt mit hohen Anteilen aus Kiefer, Birke und Eichen, Teilweise stark verbreiteter Brombeerbewuchs. haben auf diesen Flächen. Am Westrand auch feuchte ausgeprägt mit Silber-Weide, Grauweide, Erle, Robinie, Sal-Weide, Spitz-Ahorn und Fichte vertreten. Brombeeren sind zumindest in Teilbereichen ebenfalls stark vertreten.	3 mittel
Sehr kleiner Tümpel (FKy) innerhalb des o.g. Gehölzstreifens zwischen Schulgelände und Sportplatz, phasenweise trockenfallend, nicht geschützt	3 mittel
Kleinflächige ruderaler Grasflur (RHg) auf Böschung, u.a. mit Wiesen- und Ruderalarten (z.B. Wiesen-Schafgarbe, Spitz-Wegerich, Kleine Braunelle, Krauser Ampfer, Echtes Johanniskraut, Thymian)	3 mittel
Beete mit Ziergehölzen und -stauden (SGs) , meist an den Gebäuden. Bis zur Aufgabe des Schulbetriebs überwiegend intensiv gepflegt und in der Regel nicht besonders artenreich ausgeprägt	1 sehr gering
Rasenflächen (SGr) , kleinere und größere Flächen, artenarm intensiv gepflegt (bis zur Aufgabe des Schulbetriebs).	1 sehr gering
vollversiegelte Flächen wie Schulhöfe, Wege und Stellplätze	kein Biotopwert

Biotoptypen im Bereich des geplanten neuen Wohngebietes	Biotopwert
Sportplatz und Randstrukturen	
Am Südostrand eine Baumhecke (HFb) , die durch hohe alte Silberweiden sowie z.B. Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Eichen, Strauchweiden, Robinie, Birke, Hainbuche, Ziersträucher und Brombeeren geprägt ist, übergehend in eine typische Feldhecke (HFy) , weniger baumgeprägt, ähnlicher Artenbestand, dazu Erlen.	3 mittel
Sportplatz mit artenarmen Rasenflächen (SEb) und teilversiegelten Flächen (Grand)	1 sehr gering
Baumreihen auf nordöstlicher Böschung und am Fuß- und Radweg zur Brandenbaumer Landstraße, ältere Laubbäume (Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Hainbuche, Robinie) zwischen Wendepunkt Am Ährenfeld und	3 mittel

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den erforderlichen Abriss der Schulgebäude und Entfernung der befestigten Flächen für die geplante Neubebauung und durch den Bau von Wohnhäusern und die Anlage von Tiefgaragen, Straßen und Wegeflächen sind 67 Bäume betroffen, teils Einzelbäume, teils in Baumgruppen oder -reihen. Für eine ausreichende Belichtung der Gebäude am westlichen Rand des Quartiers 2 sollen zudem bis zu 7 Bäume mit starkem Kronenüberhang herausgenommen werden. Insgesamt sind 74 Bäume durch die Planung betroffen. Weiterhin geht ein Teil des Gehölzstreifens zwischen Schulgelände und Sportplatz mit dem kleinen Tümpel für die geplante Grün- und Wegeverbindung verloren. Ansonsten sind geringwertigere Biotopstrukturen wie Rasenflächen und Zierbeete betroffen. Nachfolgend sind die betroffenen Strukturen und Flächen zusammengestellt.

Biotoptyp	betroffener Umfang
Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	
Bäume (einzeln, in Reihen oder Gruppen)	74 Stck.
urbanes Siedlungsgehölz (SGy)	3.276 m ²
rudérale Grasflur (RHg)	46 m ²
sonstiges Kleingewässer (FKy)	8 m ²
Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz	
Zierbeete mit Zierstauden und Sträuchern	1.982 m ²
Rasen artenarm (SGr, SEb)	20.724 m ²

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

➤ (Teil)Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen

Bäume außerhalb von Abrissbereichen, geplanten Bauflächen mit direktem Umfeld, Straßen, Stellplätzen und Wegen werden im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzt. Gleiches gilt für die beiden Siedlungsgehölze, von denen der Bestand im Nordwesten flächenhaft vollständig erhalten bleibt, während der Gehölzstreifen zwischen Schulgelände und Sportplatz aufgrund der dort geplanten Grün- und Wegeverbindung in Teilen (max. zur Hälfte) für die

geplante Wegführung beseitigt werden wird. Die Baufenster werden im Bebauungsplan so festgelegt, dass sie außerhalb des Kronentraufbereichs und fast ausschließlich außerhalb des Wurzelraumbereichs (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) der zu erhaltenden Gehölzbestände liegen.

➤ Schutz verbleibender Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Gehölzbeständen sind die verbleibenden Gehölze während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Der Wurzelraumbereich dürfen nicht befahren werden, Bodenmassen und anderes Baumaterial darf nicht in den Kronentraufbereichen gelagert werden. Ggf. erforderliche Gehölzschnitte und andere Maßnahmen der Baumpflege oder zum Wurzelschutz erfolgen nach der DIN 18920 und den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege.

Schädigungen von Baumbeständen im Einflussbereich temporärer Grundwasserabsenkungen werden durch Bewässerungsmaßnahmen während der gesamten Bauphase vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 ist für den Verlust der o.g. Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ein Ausgleich vorzusehen. Gemäß den dort genannten Anforderungen und den Regelungen der Lübecker Baumschutzsatzung ergibt sich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen folgender Ausgleichsbedarf:

Biotoptyp	Verlust	Ausgleichs-faktor	Ausgleichsbedarf
Bäume (einzeln, in Reihen oder Gruppen)	74 Stck.	gemäß Baumschutzsatzung	74 Stck.
urbanes Siedlungsgehölz (SGy)	3.276 m ²	1 : 2	6.552 m ²
ruderales Grasflur (RHg)	46 m ²	1 : 1	46 m ²
sonstiges Kleingewässer (FKy)	8 m ²	1 : 2	16 m ²

Es sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

➤ Anpflanzung von 38 Bäumen

Gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans sind in den Straßenverkehrsflächen, den öffentlichen und privaten Grünflächen, der Fläche für das Regenklärbecken und auf den Baugrundstücken insgesamt 38 Bäume als Teilausgleich für den Baumverlust anzupflanzen. Verwendet werden einheimische standortgerechte Laubbäume. Auch wenn für die Baumanpflanzungen größere Pflanzqualitäten vorgeschrieben werden als nach der Lübecker Baumschutzsatzung mindestens erforderlich (16 cm anstelle von 14 cm Stammumfang), kann der Verlust dadurch nicht vollständig ausgeglichen werden.

- Entwicklung einer extensiv gepflegten, artenreichen Wiese in der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“

Der mit 72 m² umfänglich gering Flächenausgleich für Tümpel und ruderale Grasflur wird im Bereich des privaten Grünflächenstreifens am südöstlichen und –westlichen Rand des Quartiers 1 geleistet. Die bisherigen Grand- und artenarmen Rasenflächen werden zu einer extensiv gepflegten artenreichen Wiesenfläche entwickelt.

Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans:

- Anpflanzung von Bäumen im Stadtgebiet Lübeck

Weitere 36 Bäume werden vom Bereich Stadtgrün der Hansestadt Lübeck an geeigneten Standorten im Stadtgebiet von Lübeck angepflanzt.

- Gehölzanpflanzungen und Sukzession auf Ökopoollfläche „Neue Koppel“ in Niendorf-Moorgarten

Der weitere Ausgleich erfolgt auf der städtischen Ökopoollfläche „Neue Koppel“. Hier werden die erforderlichen Gehölzanpflanzungen und der restliche flächenhafte Ausgleichsbedarf durch natürliche Sukzession umgesetzt in vollem Umfang von 6.552 m² umgesetzt.

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

Die Ergebnisse mit Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere auf europarechtlich geschützte Tierarten sind in einem faunistischen Fachgutachten zusammengestellt (siehe Kap. 6.7.1). Als Grundlage für die Darstellung der Fauna und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung wurden im Bereich des geplanten Wohngebietes und seinem Umfeld Bestandserhebungen für die Arten(gruppen) Fledermäuse, Haselmaus, Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Fledermäuse und Haselmäuse wurden kartiert, für die anderen Arten erfolgten Potenzialabschätzungen.

Ausgangssituation

Für Fledermäuse, europarechtlich streng geschützt, bietet der strukturreiche und wechselnde Biotopbestand im Geltungsbereich und seinem Umfeld ein als reichhaltig zu bezeichnendes Artenrepertoire. Insgesamt konnten mindestens sechs verschiedene Arten im Geltungsbereich und seinem Umfeld nachgewiesen werden. Am häufigsten kommen Zwerg- und Mückenfledermäuse im Plangebiet vor, für die mindestens ein Balzrevier im Plangebiet identifiziert wurde. Weiterhin wurden auf dem Gelände die in Schleswig-Holstein gefährdeten Arten Rauhaufledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler sowie die Wasserfledermaus nachgewiesen. Das gefährdete Braune Langohr kann potenziell im Gebiet auftreten.

Das Gelände mit seinem Baumbestand bietet potenziell auch geeignete Quartiere für den Großen Abendsegler (Sommer- und Winterquartiernutzung) sowie für Zwergfledermaus und Braunes Langohr (jeweils nur Sommerquartiernutzung). Auch in den Gebäuden konnten Quartiere von Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus sowie Braunes Langohr nicht ausgeschlossen werden. Geeignete und bedeutende Jagdhabitats befinden sich in und entlang der Grünstreifen nördlich und nordöstlich des Sportplatzes, sowie auf dem Schulhof und dem Schulvorplatz. Eine Flugstraßenfunktion konnte zwar nicht festgestellt werden, wird aber vermutet.

Ein Vorkommen der Haselmaus, ebenfalls europarechtlich streng geschützt und in Schleswig-Holstein stark gefährdet, wurde in dem geschlossenen Gehölzstreifen zwischen ehemali-

gem Schulgelände und Sportplatz nachgewiesen. Der Bestand bietet aufgrund seiner Gehölzartenzusammensetzung und der Verbindung zu weiteren Gehölzen in der Umgebung gute Lebensraumbedingungen.

Die Brutvogelfauna auf dem Gelände weist aufgrund des Struktureichtums des Plangebiets, der ungestörten Lage der Gehölze und die Nähe zu hochwertigen Habitaten wie der Wakenitz oder der Krögerlandgraben-Niederung eine vergleichsweise hohe Artenvielfalt auf. Neben verbreiteten und häufigen Arten der Gehölze, Gebäude und Gras- und Staudenfluren können auch Brutvorkommen von selteneren, gefährdeten Arten wie Trauerschnäpper, Star, Grünspecht und Baumpieper angenommen werden. Insgesamt können 52 Arten als Brutvögel und 24 Arten als Nahrungsgäste potentiell im Plangebiet vorkommen. Im Wirkraum des Vorhabens außerhalb des Plangebietes sind weitere anspruchsvolle Spechtarten wie Schwarz-, Mittel- und Kleinspecht, Wasservogel wie etwa Teich- und Blässralle oder die Stockente sowie Vorkommen von Rohrammer und Sumpfrohrsänger zu erwarten. Seeadler, Rotmilan, Turmfalke, Eisvogel und weitere seltene Arten können den Wirkraum und teilweise auch die Planfläche selbst als sekundäres Nahrungshabitat nutzen.

Weitere, europarechtlich geschützte Arten sind im Gebiet nicht anzunehmen.

Darüber hinaus sind Vorkommen weiterer national geschützter Arten im Geltungsbereich anzunehmen, wie z.B. Ringelnatter (stark gefährdet), Waldeidechse und Blindschleiche sowie Erdkröte und Grasfrosch. Vorkommen der streng geschützten und gefährdeten Zauneidechse sind dagegen nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume fehlen und keine Hinweise dafür vorliegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Direkte Betroffenheiten von Individuen der Fledermäuse und Brutvögel bei den Gebäudeabbrüchen und den dafür erforderlichen Fällmaßnahmen wurden durch die Durchführung der Arbeiten im Januar 2017 und eine vorherige Untersuchung der Gebäude auf Fledermauswinterquartiere vermieden.

Bei Durchführung der weiteren Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Bautätigkeiten können insbesondere Fledermäuse, Haselmaus und Brutvögel mit ihren Brutgelegen, aber auch die andere o.g. Arten verletzt oder getötet werden.

Durch den Abriss der Bestandsgebäude und den Verlust des überplanten Baum- und sonstigen Gehölzbestandes gehen Lebensstätten für Gebäude- und Gehölzbrüter, Lebensraum für die Haselmaus sowie Quartiere und Jagdhabitats von Fledermäusen dauerhaft verloren. Der Umfang der betroffenen Biotopstrukturen ist unter c) aufgeführt. Bei Verlust größerer Bäume ab 50 cm Stammdurchmesser können auch potenzielle Winterquartiere des Großen Abendseglers betroffen sein. Durch die Überbauungen und Umstrukturierungen sind weiterhin auch Ringelnatter (gefährdet gemäß Roter Liste SH), Erdkröte, Blindschleiche und Waldeidechse betroffen.

Lichtemissionen durch eine Außenbeleuchtung in der Nähe von verbleibenden Gehölzflächen oder Baumbeständen können zu Störungen der lichtempfindlichen Fledermausarten Wasserfledermaus und Braunes Langohr und zur Entwertung ihrer Lebensraumstrukturen führen.

Für die anderen im Bereich des neuen Wohngebietes vorkommenden Tierarten haben Störungen aus den Bautätigkeiten und durch die folgenden Nutzungen (Lärm, Bewegung, ggf. Staubentwicklung) keine erheblichen Auswirkungen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG sind für die geschützten Brutvögel, Fledermäuse und die Haselmaus folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

Im Hinblick auf mögliche Betroffenheiten geschützter Arten werden im Bebauungsplan spezifische Zeiträume für Fäll- und Rodungsmaßnahmen festgelegt.

- Verwendung von Leuchtmitteln im Geltungsbereich mit geringstmöglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse

Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse im Bereich des neuen Wohngebietes und seinem Umfeld sollen für die Beleuchtung im öffentlichen Raum des Plangebietes Leuchtmittel eingesetzt, die eine minimale Lockwirkung auf Insekten und geringstmögliche Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse haben. Derzeit erfüllen diese Anforderungen z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

- Ersatzgehölze für Haselmaus (CEF-Maßnahme²)

Zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion werden Gebüschanpflanzungen mit geeigneten Nahrungsgehölzen im Geltungsbereich und seinem Umfeld vorgenommen. Vorgesehen sind Unter- und Ergänzungspflanzungen im Bereich der Baum-/Feldhecke am Südost- und -westrand des Geltungsbereichs und an einem westlich gelegenen Knick. Um die ökologische Lebensraumfunktion für die Art aufrecht zu erhalten, erfolgen die Anpflanzungen mindestens eine Vegetationsperiode vor Durchführung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen in dem geschlossenen Gehölzstreifen zwischen ehemaligem Schulgelände und Sportplatz.

- Ersatzquartiere für Trauerschnäpper (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für den Verlust möglicher Bruthöhlen in den verlorengehenden Gehölzbeständen werden insgesamt 10 artspezifische Nistkästen an verbleibenden Gehölzbeständen im Geltungsbereich aufgehängt. Ein Anbringen im Umfeld ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn sich im Geltungsbereich zu wenig geeignete Standorte befinden.

- Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme, nur bei Bedarf)

Wenn bei zu fällenden Bäumen ab 50 cm Stammdurchmesser Baumhöhlen mit einer Eignung als Wochenstuben- oder Winterquartiere für Fledermäuse festgestellt werden, sind die Stammabschnitte mit Höhlen im Geltungsbereich zu erhalten oder artspezifische Fledermaus-Quartiere in gleicher Anzahl vor Ort anzubringen. Ob und in welchem Umfang dies erforderlich wird, kann jedoch erst bei konkreter Prüfung vor Beginn der Fäll- und Rodungsmaßnahmen ermittelt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich

- Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel, Amphibien und Reptilien

Für die betroffenen Brutvögel der Siedlungen werden Nisthilfen für Höhlenbrüter (20 Kästen), Nischenbrüter (10 Kästen) und für Sperlinge (3 Sperlingskoloniekästen, vorzugsweise in den

² CEF = **C**ontinuous **E**cological **F**unctionality: vorgezogen durchzuführende Maßnahmen zur durchgängigen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion

Neubauten integriert) im Plangebiet angebracht. Ein Anbringen im Umfeld ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn sich im Geltungsbereich zu wenig geeignete Standorte befinden.

Weiterhin werden innerhalb des geplanten Wohngebietes 38 Einzelbäume angepflanzt. Der weitere Ausgleichsbedarf in Höhe von 65 Bäumen wird durch Baumanpflanzungen im Stadtgebiet von Lübeck umgesetzt.

Grasfrosch und Erdkröte sowie Waldeidechse und Blindschleiche profitieren von den geplanten ergänzenden Anpflanzungen für die Haselmaus an Knicks und Brombeergebüschen in der Umgebung des Geltungsbereichs, und von der Entwicklung der extensiv gepflegten Wiese auf bisherigen Grand- und Sportrasenflächen, so dass diese Maßnahmen als multifunktionaler Ausgleich für diese Arten gewertet werden.

e) Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Die Landschaft im Bereich des geplanten Wohngebietes wird durch die Lage zwischen Wohnbebauung und Wakenitzniederung geprägt. Das weitläufige und durchgrünte Schulgelände mit seinem markanten Großbaumbestand und der tiefer liegende Sportplatz mit randlichem Knick setzen sich optisch von der dichteren benachbarten Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet im Nordwesten, mehrgeschossige Block- bzw. Zeilenbebauung im Nordosten) ab und bilden einen sanften Übergang der Siedlung zur freien Landschaft. Besonders prägend sind dabei die Gehölzbestände auf dem Schulgelände und am Rand des Sportplatzes, die die Sportfläche und die mehrgeschossigen Schulgebäude vollständig landschaftlich einbinden. Von den Geh- und Radwegen im Umfeld des Plangebietes sind die Bebauung und die Sportfläche daher optisch kaum wahrnehmbar. Durch die bisherige Geräuschkulisse von Schule und Sportplatz wurde die bauliche Nutzung jedoch regelmäßig gewahrt mit entsprechenden Störungen in die freie Landschaft hinein.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der weitläufige Charakter des Schulgeländes und des Sportplatzes geht durch die geplante dichtere Wohnbebauung verloren. Der Siedlungsrand schiebt sich weiter an den Niederungsbereich heran. Die bauliche Dichte im neuen Wohngebiet wird etwas höher liegen als die der angrenzenden Zeilenbebauung. Die geplanten Gebäudehöhen gehen über die umliegenden Gebäudehöhen hinaus. Erhebliche negative optische Wirkungen in die angrenzende Einfamilienhausbebauung und in die freie Landschaft sind aufgrund der verbleibenden randlichen Gehölzbestände aber nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

➤ Erhaltung von Gehölzstrukturen

Durch die Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzflächen im neuen Wohngebiet und an seinen Rändern werden die optischen Auswirkungen auf die Umgebung gemindert. Erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigungen nach Osten und Süden werden durch die Erhaltung der gesetzlich geschützten randlichen Baum- und Feldhecke vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich

Unter Berücksichtigung der Teilerhaltung des Baum- und Gehölzbestandes werden keine Ausgleichsmaßnahmen für das Landschafts- und Ortsbild erforderlich.

f) Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Ausgangssituation

Lärmbelastung

Von der Brandenbaumer Landstraße mit einer täglichen Verkehrsbelastung (DTV/ Kfz/24h) von derzeit über 16.000 Kfz/24h gehen Verkehrslärmemissionen aus, die das Plangebiet betreffen. Die für die Planung eines neuen allgemeinen Wohngebietes und einer Kita anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18.005 (Beiblatt 1) von tags 55 und nachts 45 dB(A) werden im Plangebiet jeweils um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Auch für die Teile des geplanten Wohngebietes, die als reines Wohngebiet festgesetzt werden, werden die Orientierungswerte von tags 50 und nachts 40 dB(A) weitestgehend eingehalten. Lediglich auf den beiden Doppelhausgrundstücken am nördlichen Rand des reinen Wohngebietes wird eine Überschreitung von 1 dB(A) prognostiziert.

Von den Anliegerstraßen (Am Ährenfeld und Blütenweg) gehen aufgrund der geringfügigen Verkehrsbelegung keine relevanten Lärmemissionen auf das neue Wohngebiet aus.

Durch die Nutzung des vorhandenen Sportplatzes entsteht Sportlärm (z.B. durch Zuschauer, Sportler, ggf. Lautsprecher, An- und Abfahrten, Parkgeräusche etc.), der die umliegenden Wohngebiete betrifft. Da die Anlage jedoch vorwiegend zu Schulsportzwecken genutzt wird, ist die Belastung der umliegenden Wohnnutzungen gering, zumal auch der nördlich und westlich angrenzenden dichte Gehölzbestand zur Lärminderung beiträgt.

Das südlich angrenzende Gebiet „Wakenitz“ zählt zu den ruhigen Gebieten (hier: „Erholungsgebiet“) und ist gemäß § 47d BImSchG und der Lärmaktionsplanung der Hansestadt Lübeck vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Belastung mit Luftschadstoffen

- siehe Ausführungen zu Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft -

Erholung

Auf dem Sportplatz und in der Sporthalle der Johannes-Kepler-Schule finden bzw. fanden Freizeitaktivitäten durch Vereinssport statt, zudem ist der Sportplatz auch allgemein zugänglich für die Öffentlichkeit. Das Schulgelände stand für die allgemeine Naherholung nicht zur Verfügung. Im Umfeld des Plangebiets erstreckt sich das Erholungsgebiet „Wakenitz“ mit vielfältigen Möglichkeiten für die Naherholung. Vom „Rodelberg“ verläuft ein Geh- und Radweg zum uferbegleitenden Wanderweg an der Wakenitz. Nördlich des Sportplatzes besteht eine straßenunabhängige Geh- und Radwegverbindung zwischen der Straße Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße, die über die dortige Fußgängerampel an einen Geh- und Radweg im Grünzug „Brandenbaumer Feld“ anbindet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Lärmbelastung

Durch die Aufgabe des Sportplatzes entfällt die damit verbundene Lärmbelastung für die Umgebung.

Zusätzliche Lärmauswirkungen für benachbarte Wohngebiete

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich kommt es für die benachbarten Anwohner während der Bauzeit zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Die Bauzeit wird voraussichtlich einen Zeitraum von Frühjahr 2018 bis Ende 2019/Anfang 2020 (ggf. auch darüber hinaus) umfassen. Da die Auswirkungen nur zeitlich begrenzt auftreten, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 07.44.00 sind bei vollständiger Umsetzung der Planung im benachbarten Straßennetz zusätzlich bis zu 710 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Davon betroffen ist die Wohnbebauung am Blütenweg und nordöstlich der Straße Am Ährenfeld (einzustufen als Allgemeines Wohngebiet) sowie die Wohnbebauung im Einfamilienhausgebiet im Bereich der Straße Resedakante südwestlich der Straße Am Ährenfeld (einzustufen als Reines Wohngebiet). Nach gutachterlicher Prüfung der von diesem Neuverkehr ausgelösten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen wurde festgestellt, dass die für die betroffenen Wohngebäude zwar teilweise deutliche Pegeländerungen um 5-7 dB(A) zu erwarten sind, aber die gemäß DIN 18.0005 jeweils anzusetzenden Orientierungswerte am Tag durchgängig und mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs am Blütenweg auch nachts eingehalten werden. Da der für die betreffende Fassade ermittelte Nachtwert mit gerundet 46 dB(A) nur um 1 dB(A) über den Orientierungswert von 45 dB(A) liegt und der Orientierungswert an den straßenabgewandten Fassaden unterschritten wird, wird die geringfügige Überschreitung hier für zumutbar erachtet. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Pegelunterschiede von 1 dB(A) in der Regel als nicht wahrnehmbar eingestuft wird. Für die Anwohner der Wohngebäude auf Höhe der Einmündung Blütenweg / Brandenbaumer Landstraße wird sich die Verkehrszunahme infolge der Entwicklung des Wohngebietes aufgrund des bereits heute hohen Verkehrsaufkommens in der Brandenbaumer Landstraße nicht signifikant auswirken. Die hier gemäß gutachterlicher Einschätzung zu erwartenden Pegeländerungen von weniger als 1 dB(A) liegen ebenfalls im nicht wahrnehmbaren Bereich.

Zusätzliche Lärmbelastungen für das Erholungsgebiet Wakenitz

Eine nennenswerte zusätzliche Lärmbelastung für das Erholungsgebiet durch die Planung ist nicht zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr als relevante Lärmquelle wird zum größten Teil auf kurzem Weg von der Straße Am Ährenfeld in Tiefgaragen geführt. Der Erschließungsverkehr der ca. 44 Wohneinheiten im Quartier 1 ist so gering, dass dadurch keine nachhaltige erhebliche Störung des Erholungsgebietes zu erwarten ist. Mit Aufgabe des Sportplatzes an dieser Stelle entfällt zudem eine Lärmquelle in diesem Bereich.

Lärmbelastungen für die künftigen Bewohner

Wie oben bereits ausgeführt, werden die gemäß DIN 18.005 anzuwendenden Orientierungswerte nahezu auf allen Baugrundstücken im geplanten Wohngebiet eingehalten, so dass die künftigen Bewohner keinen erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt sein werden. Die für die o.g. Doppelhausgrundstücke prognostizierte geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte um 1 dB(A) ist insbesondere auch deshalb vertretbar, da die Außenwohnbereiche der beiden Wohnhäuser bei einer anzunehmenden Ausrichtung nach Südwesten jeweils auf der lärmabgewandten Gebäudeseite liegen werden.

Erholung

Durch den Abriss der Sporthalle und die Überplanung des Sportplatzes entfallen Möglichkeiten zur Freizeitnutzung.

Mit der geplanten zentralen Grün- und Wegeverbindung wird ein zusätzlicher Anschluss an die vorhandenen Wegebeziehungen in den Erholungsraum Wakenitz geschaffen sowie eine durchgängige straßenunabhängige Wegebeziehung zwischen der Wakenitz und dem nord-östlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ hergestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Lärm

Aufgrund der geringen Lärmbelastungen sind im geplanten Wohngebiet keine Festsetzungen und sonstige Maßnahmen zum aktiven und passiven Schutz vor Lärm erforderlich. Handlungsbedarf zum Schutz der benachbarten Anwohner aufgrund des vorhabenbedingten Neuverkehrs besteht nicht.

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

Erholung

Für den Wegfall des Sportplatzes Am Ährenfeld ist im näheren Umfeld an der Wattstraße Ersatz geschaffen worden.

g) Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Kulturgüter

Kulturgüter sind im Bereich des geplanten Wohngebiets derzeit nicht bekannt. Da im Umfeld der betroffenen Flächen verschiedene archäologische Einzelfunde aus der jüngeren Steinzeit bis zum Mittelalter und der Neuzeit aufgetreten sind, ist nicht auszuschließen, dass archäologische Kulturdenkmale auch hier vorkommen könnten.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind im Bereich des geplanten Wohngebietes nicht vorhanden. In direkter Nähe befinden sich bewohnte Gebäude, die ggf. im Wirkbereich der Bautätigkeiten liegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Kulturgüter

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bautätigkeiten im Boden auf archäologische Funde gestoßen wird.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes

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

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck über die geplanten Bodeneingriffe zu informieren. Sofern im Zuge der Bautätigkeiten Hinweise auf archäologische Fundstellen auftreten, sind diese gemäß den Bestim-

mungen des Denkmalschutzgesetzes der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die Fundstellen ggf. zu sichern.

6.3.2 Westlicher Teilbereich: Ausweisung von Grünflächen und einer Fläche für die Landwirtschaft

a) Ausgangssituation

Boden und Wasser: Aufgrund der Lage kann angenommen werden, dass die natürlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse hier grundsätzlich denen der höher gelegenen Teile des benachbarten Schulgeländes ähneln (s.o.). Anzeichen für hoch anstehendes Grundwasser bestehen hier nicht, da die Flächen nur bis an den Oberkante der südlichen Wakenitzniederung heranreichen. Der Versiegelungsanteil ist im Bereich der Kleingärten sind Gebäude- und Terrassen wahrscheinlich vergleichbar mit dem Schulgelände, im Bereich von „Rodelberg“ und Pferdekoppel dagegen sehr gering. Gewässer kommen hier allenfalls als künstliche Gartenteiche vor. Der Biotopwert dieses Bereichs ist überwiegend gering, abgesehen vom o.g. Knick (mittlerer Biotopwert).

Pflanzen und Tiere: Der Vegetationsbestand umfasst größere offene Flächen mit Extensivrasen im Bereich des „Rodelbergs“, der auch einen nennenswerten Kräuteranteil allerdings verbreiteter Arten aufweist, und einem artenarmen bis mäßig artenreichen Grünland im Bereich der Pferdekoppel, das gräserdominiert ist und nur eine kurze Grasnarbe aufweist. Die beiden Flächen werden durch einen dichten Knick ohne ausgeprägten Wall getrennt, der zum „Rodelberg“ stellenweise stark verbreitet ist. Die Kleingärten haben einen relativ hohen Anteil an intensiv gepflegten Rasenflächen oder Gemüsebeeten und sind meist von Schnitthecken eingefasst. Der Gehölzbestand ist relativ gering und wird teils von Obstgehölzen, häufig aber auch von nicht heimischen Nadelgehölzen geprägt. Großbäume sind selten. Nur im Randbereich der Kleingartenanlage zur Pferdekoppel und nach Süden oder auf länger brachgefallenen Parzellen befinden sich naturnahere Strukturen wie hochgewachsene Grasfluren und aufkommende Gehölze. Am Südrand der Kleingartenflächen besteht ein Übergangsbereich mit brachgefallener Wiese und aufkommenden Weidengehölzen, der an das südlich (außerhalb des Plangebietes) gelegene Feucht- und Nassgrünland angrenzt.

An artenschutzrechtlich relevanten Tierarten sind häufige, unempfindliche Brutvogelarten der Gehölze und Gebäude zu erwarten, Fledermäuse können hier Nahrungshabitate und ggf. Quartiere in Kleingartenlauben finden, u.U. kommt hier auch die Haselmaus vor. Weiterhin können Amphibienarten wie Teichmolch, Grasfrosch, Erdkröte, aber auch Ringelnatter (stark gefährdet), Waldeidechse und Blindschleiche sowie Erdkröte und Grasfrosch vorkommen. Streng geschützte und gefährdete Zauneidechse sind dagegen nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume fehlen und keine Hinweise dafür vorliegen.

Klima / Luft: Die Situation unterscheidet sich nur unwesentlich von der Ausgangssituation im Bereich des ehemaligen Schulgeländes. Durch die größere Entfernung zur Brandenbaumer Landstraße ist der Grad der Luftschadstoffbelastung durch Kfz-Abgase hier geringer.

Landschaft: Die Landschaftsstruktur ist als kleinteiliger und vielfältiger Übergangsbereich einzustufen. Die Kleingartenflächen gehören zu einer sich nach Norden und Westen ausdehnenden Kleingartenanlage mit kleinteiliger Gliederung und Prägung durch Wege, Zäune, Hecken, Kleingartenlauben etc.. Die Pferdekoppel und der „Rodelberg“ bilden mit Schulgelände und Sportplatz den grünen Übergangsbereich aus zwischen Wohnquartieren und Wakenitz Niederungslandschaft.

Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit: Die Lärmbelastung von der Brandenbaumer Landstraße ist hier kaum spürbar, der Bereich ist ruhig ausgeprägt und hat Bedeutung für die Erholung.

Kultur- und andere Sachgüter: Wie oben bereits ausgeführt, können archäologische Kulturdenkmale hier grundsätzlich vorkommen. Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind hier nicht vorhanden.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die 117. FNP-Änderung wird der im Bereich von Kleingärten und Pferdekoppel bisher vorgesehene Standort für eine Schwimm- oder Sporthalle aufgegeben. Statt Flächen für den Gemeinbedarf werden Grünflächen, teilweise mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“, sowie eine Fläche für die Landwirtschaft im Bereich der Pferdekoppel ausgewiesen. Da dies dem Bestand entspricht, sind durch die Planung in diesem Bereich keine nachteiligen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

6.3.3 Nordöstlicher Teilbereich: Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft

a) Ausgangssituation

Boden und Wasser: Die Fläche liegt deutlich tiefer als die angrenzende Verkehrsfläche der Brandenbaumer Landstraße und der Zeilenbebauung und gehört somit zum Niederungsbebereich des Krögerlandgrabens. Daher kann angenommen werden, dass die natürlichen Boden- und Grundwasserverhältnisse hier grundsätzlich denen im Bereich des Sportplatzes ähneln (s.o.). Anzeichen für hoch anstehendes Grundwasser bestehen hier jedoch nicht. Versiegelte Flächen bestehen hier nicht, Gewässer sind ebenfalls nicht vorhanden. Direkt östlich verläuft der wasserführende Krögerlandgraben.

Pflanzen und Tiere: Die Fläche wird beweidet und weist einen eher artenarmen, gräserdominierten Bestand auf. In der Nähe zum angrenzenden Fuß- und Radweg haben sich auf der nördlichen Böschung zur Brandenbaumer Landstraße teilweise flächige Brombeergebüsche ausgebildet. Weitere Gehölzbestände sind in diesem Teilbereich nicht vorhanden. Der Biotopwert dieses Bereichs ist recht gering.

Die Fläche bietet Teillebensraum für Amphibien der bereits genannten Arten, für Brutvögel des Offenlandes ist dieser Bereich allerdings aufgrund der geringen Größe und Störungen von den Siedlungsflächen und von der Brandenbaumer Landstraße nicht geeignet.

Klima / Luft: Durch die Nähe zur Brandenbaumer Landstraße ist von einer erhöhten Luftschadstoffbelastung durch Kfz-Abgase auszugehen.

Landschaft: Die Fläche gehört zur Niederungslandschaft des Krögerlandgrabens, die aufgrund ihrer relativ kleinteiligen Gliederung durch Gehölze, Gewässer, Holzzäune und Feuchtgrünlandbereich verhältnismäßig strukturreich und naturnah ausgeprägt ist und eine besondere Eigenart aufweist.

Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit: Die Lärmbelastung von der Brandenbaumer Landstraße wirkt direkt in den Teilbereich hinein. Möglichkeiten der Erholungsnutzung bestehen in diesem Teilbereich nicht.

Kultur- und andere Sachgüter: Wie oben bereits ausgeführt, können archäologische Kulturdenkmale hier grundsätzlich vorkommen. Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind hier nicht vorhanden.

b) Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die 117. FNP-Änderung wird die vorgesehene Wohnbaufläche mit möglichem Standort für eine Schwimm- oder Sporthalle aufgegeben zugunsten einer Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft. Dies entspricht dem Bestand, daher sind durch die Planung in diesem Bereich keine nachteiligen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung oder zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

6.3.4 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Der Mensch steht sowohl als Teil seiner Lebensumwelt als auch durch seine Nutzungsansprüche in einem besonderen Verhältnis zum Naturhaushalt und damit zu den Schutzgütern. Die vom Menschen ausgelösten Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter haben immer auch Rückwirkungen auf den Menschen und die für ihn relevanten Nutzungen.

So wurden die Bodenverhältnisse im Plangebiet durch Auffüllungen, Bebauungen und Kleingartennutzung verändert. Die stellenweise auf dem Schulgelände anzutreffenden lokalen Bodenverunreinigungen erfordern im Hinblick auf die dortige zukünftige Wohnnutzung eine Entsorgung des betroffenen Bodens. Bestehende Lärmbelastungen durch Verkehr und Sport setzen die Lebensraumeignung für die Vogelwelt in dem vorhandenen wertvollen Baumbestand und den sonstigen Gehölzstrukturen herab. Andererseits stellen menschliche Bauten wie die Schulgebäude oder Kleingartenlauben im Plangebiet grundsätzlich geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse dar.

Für die bestehenden Wechselbeziehungen und –wirkungen im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Vorhaben keine grundlegend neuen negativen Wechselwirkungen und Verschlechterungen der bestehenden Wechselbeziehungen ausgelöst werden.

6.3.5 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung bliebe das ehemalige Schulgelände in seinem jetzigen Zustand (nach Abbruch der Gebäude) zunächst ungenutzt und würde sich als Brachfläche entwickeln. Der Sportplatz könnte weiter genutzt werden.

Vor dem Hintergrund des derzeitigen dringenden Wohnungsbedarfs in Lübeck ist der Standort jedoch fest als Potenzialfläche zur Wohnbauflächenentwicklung eingepplant. Da der

Standort an Siedlungsflächen anschließt und erschlossen ist, die Flächen im Eigentum der Hansestadt Lübeck sind und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden keine Belange geäußert wurden, die einer Wohngebietsentwicklung grundsätzlich entgegenstehen würden, ist davon auszugehen, dass hier auch bei Nichtdurchführung dieser Planung eine bauliche Nachnutzung zumindest für das Schulgelände vorangebracht werden würden. Dies ist insbesondere auch deshalb zu erwarten, da trotz des inzwischen erfolgten Gebäudeabrisses noch für einige Jahre von einem überwirkenden Bestandsschutz und damit von einer Wiederbebaubarkeit im Rahmen des § 34 BauGB auszugehen ist.

Für die westlich und östlich gelegenen Teilbereiche ist auch ohne Durchführung der 117. FNP Änderung eine Veränderung wenig wahrscheinlich. Der Umsetzung einer baulichen Entwicklung steht seit Ausweisung des Naturschutzgebietes im Jahr 1999 eine sehr hohe Hürde entgegen.

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

6.5.1 Zentraler Teilbereich: Wohnbaufläche auf ehemaligen Schul- und Sportplatzflächen

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

- Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Ausbau und Entsorgung der ggf. mäßig belasteten Böden auf dem ehemaligen Schulgelände erfolgen fachgerecht unter Beachtung der einzuhaltenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung.

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

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

- Teilversiegelung auf Stellplätzen und Wegen

Herstellung der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Wege in den Grünflächen mit wasser- und luftdurchlässigen versickerungsfähigen Befestigungen.

- Schutz von Oberflächengewässern und Grundwasser vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase.

Vorreinigung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers vor der Ableitung in den Krögerlandgraben.

- Rückhaltung, Verdunstung und Teilversickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Geltungsbereich

Durch Dachbegrünungen und begrünte Tiefgaragenflächen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Geltungsbereich zurückgehalten und verdunstet. Das auf Terras-

sen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert, sodass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers von den neu versiegelten Flächen dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten bleibt.

➤ Minderung von lokalklimatischen Auswirkungen

Durch die Erhaltung von Baum- und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich, Dachbegrünungen und Begrünung von Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden lokalklimatische Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

➤ Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen und Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen

Die geplante Bebauung wird so konzipiert, dass größere Teile des vorhandenen Baumbestandes und der Gehölzflächen erhalten bleiben. Während der Baumaßnahmen werden Beeinträchtigungen der Bestände durch geeignete Schutzmaßnahmen soweit wie möglich vermieden.

Schädigungen von Baumbeständen im Einflussbereich temporärer Grundwasserabsenkungen werden durch Bewässerungsmaßnahmen während der gesamten Bauphase vermieden.

➤ Schutz von Tieren vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung möglicher Betroffenheiten geschützter Arten (Haselmaus, Fledermäuse, Brutvögel) werden im Bebauungsplan spezifische Zeiträume für Fäll- und Rodungsmaßnahmen festgelegt.

Mögliche Störungen lichtempfindlicher Fledermäuse durch die Beleuchtung im neuen Wohngebiet werden durch den Einsatz fledermausfreundlicher Leuchten und Leuchtmittel vermieden.

➤ Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion für geschützte Tierarten (CEF-Maßnahmen)

Für die Arten Haselmaus und Trauerschnäpper werden vor Durchführung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen geeignete Ersatzlebensraumstrukturen im Geltungsbereich und seinem Umfeld geschaffen. In Vernetzung mit verbleibenden Gehölzstrukturen werden im südlichen Randbereich des Plangebietes und in seinem westlichen und östlichen Umfeld Haselmaus Nahrungsgehölze angepflanzt, für den Trauerschnäpper werden artspezifische Nistkästen an verbleibenden Gehölzbeständen angebracht. Soweit Fledermauswochenstuben- oder Winterquartier im zu fällenden Baumbestand betroffen sind, wird vor Ort geeigneter Ersatz geschaffen. Ob und in welchem Umfang dies erforderlich wird, kann jedoch erst bei konkreter Prüfung vor Beginn der Fäll- und Rodungsmaßnahmen ermittelt werden.

➤ Einbindung des neuen Wohngebiets in die umgebende freie Landschaft

Durch die Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzflächen im und am neuen Wohngebiet werden die optischen Auswirkungen auf die Umgebung gemindert und vermieden.

➤ Ersatz für den überplanten Sportplatz und seine Bedeutung für Freizeit und Erholung

Für den Wegfall des Sportplatzes Am Ährenfeld ist im näheren Umfeld an der Wattstraße Ersatz geschaffen worden.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

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

Für insgesamt 74 betroffene Bäume im Geltungsbereich wurde nach Baumschutzsatzung ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 74 Bäumen ermittelt. Zum Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereichs 38 Bäume auf Baugrundstücken, Grün- und Verkehrsflächen sowie der Fläche für das Regenklärbecken angepflanzt, der weitere Bedarf an 65 Ersatzbäumen wird vom Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck auf geeigneten Standorten im Stadtgebiet kompensiert. Verwendet werden einheimische standortgerechte Laubbäume mit Pflanzqualitäten von mind. 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

Der Ausgleichsbedarf für Gehölzflächen in Höhe von 6.552 m² wird auf der städtischen Ökopoollfläche „Neue Koppel“ in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten vorgesehen. Die ca. 11 km westlich des Plangeltungsbereichs gelegene, rd. 26 ha große Fläche in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten ist von drei Seiten von Wald (Bartelsholz) umgeben und liegt im Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Sie wurde von der Hansestadt Lübeck für Ausgleichszwecke angekauft. Landschaftsplanerisch ist sie v.a. für die Entwicklung von Wald durch unterschiedliche Maßnahmen wie z.B. Gehölzanpflanzungen oder Neuwaldbildung durch Sukzession vorgesehen.

Der erforderliche Gehölzausgleich im Umfang von 6.552 m² wird dort durch Gehölzanpflanzungen erbracht.

- Ausgleichsmaßnahmen für Boden, Wasser, sonstige flächige Biotopstrukturen, Amphibien, Reptilien

Der für die Schutzgüter Boden, Wasser und sonstige flächige Biotopstrukturen erforderliche Ausgleich in Höhe von insgesamt 4.623 m² wird vollständig durch die Aufwertung von bisherigen Sportplatzflächen in der geplanten privaten Grünfläche am südöstlichen und – westlichen Rand des Quartiers 1 geleistet. Die bisherigen Grand- und artenarmen Sportrasenflächen werden zu einer extensiv gepflegten artenreichen Wiesenfläche entwickelt.

Für Amphibien und Reptilien erfolgt der Ausgleich multifunktional durch o.g. Biotopaufwertungen im Zuge der Gehölzanpflanzungen für die Haselmaus und die Entwicklung der extensiv gepflegten Wiese am Rand und im Umfeld des Geltungsbereichs des B-Plans.

6.5.2 Westlicher und östlicher Teilbereich der 117. FNP-Änderung

Im westlichen Teilbereich (Ausweisung von Grünflächen und einer Fläche für die Landwirtschaft) und nordöstlichen Teilbereich (Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft) sind keine Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen erforderlich und vorgesehen.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der siedlungsstrukturellen Einbindung des bisherigen Schulgeländes in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandenen Wohngebieten sind andere Nutzungen als die geplante Entwicklung von Wohnbauflächen auf dieser Fläche nicht realistisch. Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die Nachnutzung einer aufgegebenen Infrastrukturfläche als Baufläche im Einklang mit den übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung steht und die Errichtung von Wohnungen an dieser Stelle einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohn-

raumbedarfs in der Hansestadt Lübeck leistet. In Abwägung mit eben diesem dringenden Wohnraumbedarf wird auch die Einbeziehung großer Teilflächen des ehemaligen Sportplatzes in die Wohnbauflächenentwicklung Vorrang vor einer vollständigen Renaturierung und Grünflächenentwicklung der betreffenden Flächen eingeräumt. Die mit Bauleitplanung vorgesehene Grünflächenentwicklung am südöstlichen und südwestlichen Rand des bisherigen Sportplatzgrundstückes stellt mit der Schaffung eines 20 m breiten Ausgleichs- und Pufferstreifens eine Kompromisslösung dar, bei der die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes aus den dargelegten Gründen in Teilen zurückgestellt werden. Im Gegenzug wird der zwischen Schul- und Sportplatzgrundstück vorhandenen Gehölzstreifen nicht in die Wohnbauflächenentwicklung einbezogen, sondern wird weitgehend erhalten und in den Bauleitplänen als öffentliche Parkanlage gesichert.

Im westlichen und östlichen Teilbereich der 117. FNP-Änderung überlagern sich derzeit veraltete Bauflächendarstellungen für eine Sport- oder Schwimmhalle sowie eine Wohnbaufläche mit ausgewiesene Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebietsflächen. Der Durchsetzung baulicher Flächennutzungen jedweder Art stehen insbesondere auf den Flächen des Naturschutzgebietes wie auch des künftig in das Landschaftsschutzgebiet einbezogenen Flächen so hohe Hürden entgegen, dass derartige anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht in Betracht kommen.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung unter 7.3 -

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

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

6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die sachgerechte Durchführung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan 07.44.00 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist von den Vorhabenträgern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. unter Zuhilfenahme von Fachgutachtern nachzuweisen. Gleiches gilt für außerhalb des Plangebietes durchzuführende Maßnahmen, die den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Ausgleich zugeordnet werden.

Darüber hinaus sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Monitoringmaßnahmen erforderlich.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld - werden aufgestellt, um auf dem Gelände der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule und dem benachbarten Sportplatz nach Aufgabe der Nutzung ein Wohngebiet mit zugehörigen Erschließungsstraßen und öffentlichen und privaten Grünflächen zu entwickeln.

Aus diesem Anlass werden auch westlich und östlich angrenzende Flächen mit überplant, die teilweise im Landschaftsschutzgebiet und teilweise im Naturschutzgebiet liegen, für die im Flächennutzungsplan noch Bauflächen dargestellt sind. Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1989) kamen diese Standorte noch für eine Schwimm- oder Sporthalle in Betracht und waren daher als Fläche für den Gemeinbedarf bzw. Wohnbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung ausgewiesen worden. Da diese Zielsetzungen zwischenzeitlich überholt und bauliche Nutzungen aufgrund der Schutzgebietsausweisungen nicht mehr umsetzbar sind, werden mit der 117. FNP-Änderung Flächenausweisungen entsprechend der vorhandenen Nutzungsstruktur getroffen. Die im Westen bisher als Gemeinbedarfsflächen überplante Pferdekoppel und eine Teilfläche der dortigen Kleingartenanlage werden als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Grünfläche „Kleingärten“ ausgewiesen. Die im Osten als Wohnbaufläche ausgewiesene Weide im Niederungs- und Naturschutzgebiet wird ebenfalls als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Durch diese Planungen sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Insofern beziehen sich die nachfolgenden Ausführungen auf das bisherige Schul- und Sportplatzgelände als den zentralen Bereich der 117. FNP-Änderung, der vorwiegend als Wohnbaufläche entwickelt werden soll.

Durch die Aufgabe des Schul- und Sportbetriebes besteht für die Hansestadt Lübeck auf den brachgefallenen Flächen die Möglichkeit, im Sinne der Innenentwicklung ein neues Wohngebiet zu entwickeln und damit einen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs zu leisten. Geplant sind Mehrfamilienhäuser in nordwestlichen Teilbereich (ehemaliges Schulgelände) sowie Einfamilien(reihen)häuser im südöstlichen Teil des Geländes (ehemaliger Sportplatz). Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 200 – 220 Wohneinheiten entstehen. Der südliche und westliche Teil des Sportplatzes ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“. In Abwägung des bestehenden dringenden Wohnbedarfs mit den Belangen des Naturschutzes hat die Hansestadt Lübeck die Entscheidung getroffen, auf diesem Gelände eine Wohnbebauung zu entwickeln und die dafür überplanten Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet auszugliedern. Für den aus dem neuen Wohngebiet und den umliegenden Bereichen entstehenden Bedarf an Kindertagesbetreuung wird im Plangebiet auch eine Kindertagesstätte angesiedelt. Die geplante Wohnbebauung ist auf einer Fläche von insgesamt ca. 3,8 ha vorgesehen, einschließlich 0,9 ha für die verkehrliche und technische Erschließung (Straßen und Fläche für ein Regenklärbecken). Auf ca. 0,6 ha werden öffentliche Grünflächen für die Anlage eines Spielplatzes, zur Gliederung des Gebiets und als Wegeverbindung zwischen den nördlich gelegenen Stadtquartieren und dem südlich gelegenen Erholungsraum der Wakenitz angelegt. Das Wohngebiet ist weitgehend verkehrsberuhigt geplant. Im nordwestlichen Quartier mit mehrgeschossigem Wohnungsbau werden fast alle benötigten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Am Ost- und Südrand der Einfamilienhausbebauung verbleibt ein 20 m breiter Streifen im Landschaftsschutzgebiet unbebaut und wird als Grünfläche (naturnahe Wiese) entwickelt, die zugleich als Pufferzone zwischen Wohngebiet und benachbartem Naturschutzgebiet „Wakenitz“ dienen soll.

Der Boden auf dem ehemaligen Schul- und Sportplatzgelände ist bereits auf insgesamt ca. 0,86 ha durch Gebäude, Schulhöfe, Parkplätze und Wege vollversiegelt, weitere 0,86 ha sind v.a. auf dem Sportplatz mit Grand befestigt. Relevante Altlasten sind auf dem Gelände nicht

zu erwarten, vereinzelt wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte angetroffen, die im Zuge der geplanten Bebauung ausgebaut und abfallrechtlich entsorgt werden. Der Grundwasserstand liegt im nordwestlichen Bereich ca. 5 m unter dem Gelände, im südöstlichen Bereich mit 0,7 m unter Gelände relativ oberflächennah. Das Grundwasser fließt zur östlichen Krögerlandniederung bzw. südlichen Wakenitzniederung.

Auswirkungen auf den Boden und Grundwasser entstehen durch die geplante Neubebauung mit Tiefgaragen, sonstigen Nebenanlagen sowie durch zwei neue Erschließungsstraßen und Wege in den Grünflächen. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelung im Gebiet ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung im Umfang von insgesamt rd. 1,1 ha (davon Vollversiegelung auf 0,31 ha bisher unversiegelten und 0,41 auf bisher teilversiegelten Flächen sowie Teilversiegelung auf 0,36 ha bisher unversiegelten Flächen). Grundwasserabsenkungen erfolgen nur temporär während der Bauphase. Das anfallende Niederschlagswasser kann nur teilweise auf den Grundstücken versickern, es wird ansonsten gesammelt und nach Vorreinigung in den Krögerlandgraben abgeleitet.

Durch die Nutzung des ehemaligen Schul- und Sportplatzgeländes für die Wohnbebauung werden Auswirkungen auf Boden und Grundwasser vermieden. Durch die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser auf begrünten Gebäudedächern und Tiefgaragen sowie durch Teilversiegelung auf Nebenanlagen werden Auswirkungen auf Boden und Wasser vermindert.

Der erforderliche Ausgleich für die Neuversiegelung in Höhe von ca. 0,49 ha wird durch die Entsiegelung von Grandflächen und Entwicklung der Fläche zur extensiv gepflegten Wiese im LSG-Pufferstreifen am Südostrand des geplanten Wohngebiets erbracht.

Für das Lokalklima hat das künftige Wohngebiet mit seinen Gehölzbeständen aufgrund der Nähe zu großen unbebauten Bereichen und der Wakenitzniederung nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Luftgüte ist im Stadtteil St. Gertrud von mittlerer Qualität. Der Baumbestand auf dem ehemaligen Schul- und Sportplatzgelände hat eine kleinräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion im Hinblick auf die stark befahrene Brandenbaumer Landstraße.

Durch den Teilverlust vorhandener Baumbestände auf dem Schulgelände können sich mikroklimatisch Veränderungen ergeben, negative Auswirkungen vor Ort und auf die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz-Niederung für die umgebenden Siedlungsgebiete sind aber nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere stellt das ehemalige Schulgelände aufgrund der großen Baum- und geschlossenen Gehölzbestände, deren Struktureichtum und der relativen Ungestörtheit trotz der vorhandener Versiegelung ein vergleichsweise gutes Lebensraumangebot dar. Das Gebiet weist eine vergleichsweise hohe Artenvielfalt auch mit selteneren gefährdeten und geschützten Arten auf. So wurden sechs Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen, von denen Zwerg- oder Mückenfledermäuse mindestens ein Balzrevier im Gebiet haben. Bei den Brutvögeln sind die wertgebenden Arten Trauerschnäpper, Star, Grünspecht und Baumpieper anzunehmen. Weiterhin wurde die gefährdete und streng geschützte Haselmaus im ehemaligen Schulgelände nachgewiesen.

Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt entstehen vor allem durch den Teilverlust im Bereich des zentralen Gehölzstreifens zwischen Schulgelände und Sportplatz und einem Verlust von insgesamt 74 Bäumen. Dadurch geht Lebensraum für Brutvögeln, u.a. dem Trauerschnäpper, sowie für die Haselmaus verloren. Durch die Gebäudeabbrüche sind auch Brutplätze von Gebäudebrütern betroffen. Ein Quartiersverlust von Fledermäusen wird nicht angenommen; jedoch ist bei zu fällenden Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr

als 50 cm vorher zu prüfen, ob hier evtl. Höhlen mit Eignung als Winterquartier oder Wochenstuben vorhanden sind.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Biotopstrukturen und Tierlebensräume wurde das städtebauliche Konzept und die Anordnung der Gebäudestandorte auf eine größtmögliche Erhaltung vorhandener Baumbestandes ausgerichtet. Verbleibende zusammenhängende Gehölzbestände und Einzelbäume werden im Bebauungsplan mit einer Erhaltungsbindung belegt. Baugrenzen halten zur Kronentraufe dieser Bäume i.d.R. einen Mindestabstand von 1,50 m ein. Zum Schutz der genannten geschützten Arten gelten besondere Beschränkungen für Fäll- und Rodungsarbeiten. Fällmaßnahmen werden auf den Winter beschränkt, anschließende Rodungsmaßnahmen dürfen erst Ende des Sommers zwischen Mitte August und Ende September durchgeführt werden.

Zur Aufrechterhaltung der ökologischen Lebensraumfunktion für den Trauerschnäpper und die Haselmaus sind zeitlich vor den Fäll- und rodungsmaßnahmen geeignete Nistkästen im Gebiet und Umfeld aufzuhängen bzw. geeignete Haselmausersatzgehölze im Gebiet und dem östlichen und westlichen Umfeld anzupflanzen (sogenannte CEF-Maßnahmen).

Als Ausgleich für die Baumverluste und betroffenen flächigen Gehölzbestände sind innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 38 Bäume anzupflanzen, weiterhin sind hier oder im direkten Umfeld Nistkästen für Gebäude, Nischen- und Höhlenbrüter aufzuhängen. Der restliche Ausgleichsbedarf in Höhe von 68 Ersatzbäumen wird in Abstimmung mit dem Bereich Stadtgrün an geeigneten Standorten im Lübecker Stadtgebiet angepflanzt werden. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf für Eingriffe an flächige Gehölzbestände im Umfang von ca. 0,66 ha sind Gehölzanpflanzungen auf der städtischen Ökopoollfläche „Neue Koppel“ in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten vorgesehen.

Das Landschafts- und Ortsbild ist gekennzeichnet durch die Lage zwischen Wohnbebauung und Wakenitzniederung. Das Schul- und Sportplatzgelände wird durch markante Baum- und Gehölzbestände gegliedert und randlich eingefasst. Durch die weitgehende Erhaltung der randlichen Gehölzbestände zur freien Landschaft im Osten, Süden und Westen wird die bis zu viergeschossige geplante Wohnbebauung landschaftsbildverträglich eingebunden. Am Übergang der südöstlichen Reihenhausbebauung führt die Anlage einer naturnahen Wiese mit Baumanpflanzungen auf dem 20 m breiten Streifen vor der randlichen Feldhecke zu einem sanften Übergang zu den benachbarten Niederungsbereichen. Negative optische Auswirkungen werden vermieden, Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Für das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Erholung besteht im Plangebiet eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen von der stark befahrenen Brandenbaumer Landstraße sowie durch Sportlärm vom Sportplatz. Das südlich angrenzende Gebiet „Wakenitz“ zählt zu den ruhigen Gebieten (hier: „Erholungsgebiet“) und ist gemäß § 47d BImSchG und der Lärmaktionsplanung der Hansestadt Lübeck vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Während der Bauphase kommt es zu zeitlich begrenzten zusätzlichen Lärmbelastungen für die Anwohner der umliegenden Wohnbebauung, die auch das Erholungsgebiet Wakenitz betreffen kann. Der bisherige Sportlärm wird künftig für die vorhandene wie für neu entstehende Wohnbebauung entfallen. Der durch das neue Wohngebiet erzeugte Verkehr führt für die Anwohner der angrenzenden bisher nur wenig befahrenen Straßen Am Ährenfeld und Blütenweg zu einer Zunahme der Lärmbelastung., dabei werden die für reine und allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte jedoch weitestgehend eingehalten bzw. liegen für die Anwohner der Brandenbaumer Straße im nicht wahrnehmbaren Bereich. Für die künftigen Bewohner des neuen Wohngebietes werden die Orientierungswerte der DIN

18.005 sowohl tags als nachts meist deutlich unterschritten. Für das Erholungsgebiet Wakenitz sind keine nennenswerten zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten, da der Großteil des Verkehrs auf kurzem Weg in das neue Wohngebiet geführt wird, und der Anwohnerverkehr für die näher gelegene Reihenhausbebauung mit ca. 44 Wohneinheiten sehr gering ausfällt. Maßnahmen zum Lärmschutz sind insgesamt nicht erforderlich.

Die Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung in der Sporthalle und auf dem Sportplatz werden künftig entfallen. Mit der geplanten öffentlichen Grün- und Wegeverbindung durch das Gebiet wird ein zusätzlicher Anschluss an die vorhandenen Wegebeziehungen in den Erholungsraum Wakenitz geschaffen sowie eine durchgängige straßenunabhängige Wegebeziehung zwischen der Wakenitz und dem nordöstlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ hergestellt.

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

7. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

7.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 und die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden am 02.12.2013 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen in der Zeit vom 06.07.2015 bis einschließlich 20.07.2015. Ergänzend wurde am 08.07.2015 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine für die Flächennutzungsplanung relevanten Anregungen und Bedenken vorgebracht. Die auf Sternwarte bezogenen Anregungen zur Planung bedurften keiner weiteren Berücksichtigung, da der Verein der Sternfreunde Lübeck e.V. zwischenzeitlich Abstand von der Planung eines Neubaus im künftigen Wohngebiet Am Ährenfeld Abstand genommen hat.

Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 22.03.2016 gemäß § 16 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 25.06.2016 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 07.44.00 und gegen die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 22.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.04.2016 aufgefordert worden. Den Unterlagen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung lag dabei ein Vorentwurf zur 117. Änderung des Flächennutzungsplans (Stand: 15.03.2016) bei. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgebracht:

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurde die Erweiterung des Plangebietes ange-regt, um die dort die bisherigen Bauflächenausweisungen auf ausgewiesenen NSG- und LSG Flächen zurückzunehmen; der Anregung wurde im weiteren Verfahren gefolgt. Der For-derung einer durchgängig mindestens 20 m breiten Pufferzone zwischen der neuen Wohn-baufläche und dem benachbartem NSG wurde im Bebauungsplan und in der FNP-Änderung durch entsprechende Verbreiterung der Grünfläche am südöstlichen und südwestlichen Rand des neuen Wohngebietes berücksichtigt. Die Abgrenzung der Pufferzone wird in die-sem Bereich künftig zugleich die neue Abgrenzung des LSG darstellen, die nachrichtlich in den FNP übernommen wird. Der Hinweis auf die besondere Bedeutung der das Plangebiet querenden Grün- und Wegeverbindung als Verbindung zum übergeordneten Wegesystem im nördlichen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ und zum südlichen Erholungsgebiet „Wake-nitz“ wird in der Überarbeitung des Entwurfes zur 117. FNP-Änderung durch entsprechende Darstellung Rechnung getragen.

Der BUND Schleswig-Holstein spricht sich grundsätzlich gegen eine Wohnbebauung auf den im LSG liegenden Flächen und für eine Entwicklung des Sportplatzes als Naturerlebnisraum aus, um mögliche Beeinträchtigungen durch die geplante Wohnnutzung für das NSG zu vermeiden. Diese Anregung wird in Abwägung mit dem öffentlichen Interesse an der Ent-wicklung dringend benötigter Wohnbauflächen nicht berücksichtigt.

Die untere Wasserbehörde und die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) weisen auf die er-schwerten Rahmenbedingungen am Standort für die Regenwasserentsorgung hin. Das von der EBL am östliche Rand des Plangebietes geplante Regenklär- und Rückhaltebeckens wird auf der Ebene des Flächennutzungsplans durch ein entsprechendes Lagesymbol be-rücksichtigt.

Von der für die Kita-Bedarfsplanung zuständigen Jugendhilfeplanung wird auf das Erforder-nis eines Kita-Standortes im Plangebiet hingewiesen, um neu entstehende sowie bereits vorhandene Bedarfe decken zu können.

Änderung der Planung nach den frühzeitigen Beteiligungen gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung und nachfolgender Abstimmungen wurde der Vorentwurf der 117. FNP-Änderung in der Fassung vom 15.03.2016 in folgenden Punk-ten geändert:

- Erweiterung des Geltungsbereichs der 117. FNP-Änderung in westlicher Richtung über den Geltungsbereich des Bebauungsplans 07.44.00 hinaus, um auf den betreffenden Flä-chen die bisherige Darstellung von Gemeinbedarfsflächen zugunsten der Darstellung von Grün- und Kleingartenflächen zurückzunehmen,
- Ergänzung der Darstellung eines Kita-Standortes im Norden des Plangebietes an der Straße Am Ährenfeld,

- Darstellung der das Wohngebiet querenden Grün- und Wegeverbindung als öffentliche Parkanlage in Verbindung mit der Darstellung als Hauptwanderweg zur Anbindung an den Grünzug „Brandenbaumer Feld“ und den Erholungsgebiet „Wakenitz“,
- Verlagerung der Darstellung eines Spielplatzstandortes vom Rodelberg an den südlichen Rand der neuen Wohnbaufläche.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 18.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.09.2017 aufgefordert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden vor allem zum Regelungsgehalt des Bebauungsplanes vorgebracht. Die planungsrelevanten Anregungen zur FNP-Änderung beschränkten sich auf folgende Punkte:

Die untere Naturschutzbehörde der Hansestadt Lübeck hat angeregt, die bisher vorgesehene Grünflächen-Darstellung der Pferdekoppel im westlichen Teil der 117. FNP-Änderung aufzugeben und stattdessen entsprechend der Nutzung eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft vorzusehen. Diesem Vorschlag wurde gefolgt. Der Anregung, die Baumreihen an der Brandenbaumer Landstraße als geschützten Biotop nach § 30 BNatSchG nachrichtlich zu übernehmen, wurde nicht gefolgt, da der FNP für das gesamte Stadtgebiet keine solchen Darstellungen bzw. Übernahmen beinhaltet.

Von den Entsorgungsbetrieben wurde eine Entlassung der Flächen für Regenklärbeckens (RKB) aus dem LSG angeregt, da hier möglich Probleme für Unterhaltungsmaßnahmen gesehen werden. Eine Entlassung betreffenden Flächen aus dem LSG kommt nicht in Betracht, da die Anlage eine Regenklärbeckens und dessen Unterhaltung an dieser Stelle nicht im grundsätzlichen Widerspruch zu den Zielen des LSG steht.

Der Anregung, eine über das Plangebiet verlaufende Trasse einer Richtfunkverbindung für den Mobilfunk nachrichtlich in den FNP-Änderungsplan zu übernehmen, wurde nicht nachgekommen, da der Flächennutzungsplan keine Richtfunktrassen darstellt bzw. nachrichtlich übernimmt und die Übernahme einer einzelnen Trasse in den FNP nicht in Betracht kommt.

Änderung der Planung für den Entwurf zur öffentlichen Auslegung

Im Ergebnis der Behördenbeteiligung und nachfolgender Abstimmungen wurde der Entwurf der 117. FNP-Änderung in der Form geändert, dass die Fläche der Pferdekoppel (südöstlich der Wohnbebauung am Primelpfad) nicht mehr als Grünfläche, sondern als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt wird. Darüber hinaus wurde der Änderungsplan um die nachrichtliche Übernahme der Baubeschränkungszone für den Flughafen ergänzt.

7.2 Rechtsgrundlagen

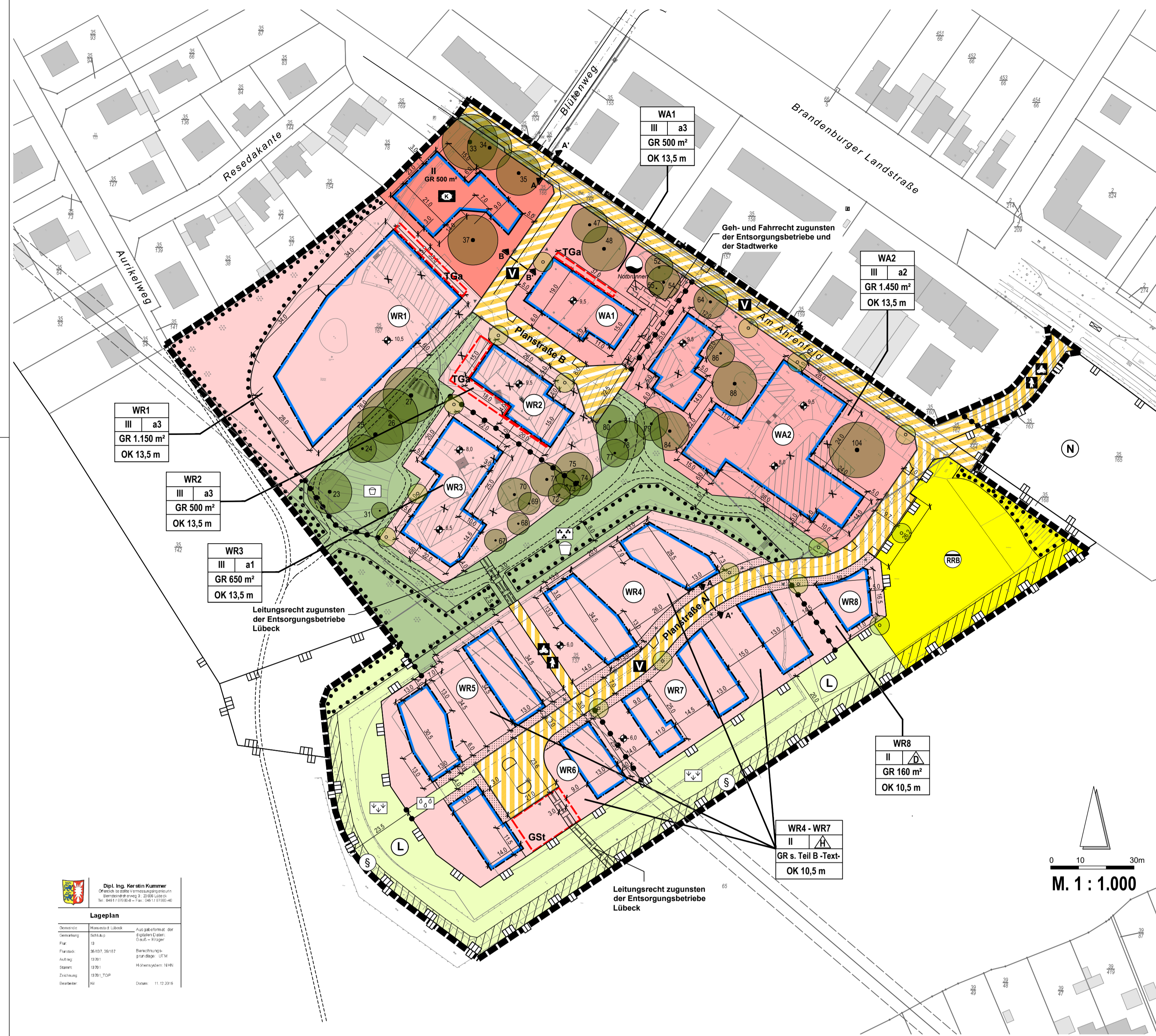
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) *Hinweis: Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 245 c Abs. 1 Satz 1 BauGB in der aktuellen Fassung (zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017) wird das Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.*
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

- 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 Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 34349)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)

7.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- Verkehrsuntersuchung Projekt Johannes-Kepler-Quartier, Am Ährenfeld –Marli/ Brandenbaum, Urbanus und Ingenieurbüro Brandt, Juni 2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier der Hansestadt Lübeck, - Teil 1: Verkehrsgeräuschmissionen -, 28.07.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier der Hansestadt Lübeck, - Teil 2: Verkehrsgeräuschmission durch planinduzierten Neuverkehr -, 06.10.2017 mit ergänzender Stellungnahme vom 07.11.2017
- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck; Stand 02/2010
- Klimawandel in Lübeck, Thematischer Landschaftsplan zur Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck, Entwurf, Stand: 30.10.2014
- Historische Erkundung (Phase 1), Bebauungsplan 07.44.00 Am Ährenfeld, Lübeck, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, 04.02.2015
- Orientierende Untersuchung Altlasten (Phase 2a) und Baugrundvoruntersuchung Bebauungsplan 07.44.00 Am Ährenfeld, Lübeck, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, 02.05.2016
- Biotoptypenkartierung und Baumkartierung für den B-Plan 07.44.00, Stand: 01.11.2017
- Hansestadt Lübeck, Kepler-Schule, Artenschutzrechtliche Untersuchung der Fledermäuse 2015/2016 zum Abriss, Büro BBS Greuner-Pönicke, 15.09.2016
- Hansestadt Lübeck, B-Plan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier“, Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro BBS Greuner-Pönicke, 01.11.2017

07.44.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN
Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

WA1 Nummerierung von Teilgebieten
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GR zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
OK Höhe baulicher Anlagen in Metern über Geländeneiveau

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
a1 Abweichende Bauweise (siehe Teil B-Text)
nur Doppelhäuser/Hausgruppen zulässig
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Fläche für den Gemeinbedarf
 - Kinderfestgestalt
- VERKEHRSPHÄREN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
 - Rad- und Fußweg

FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung
- Regenrückhalte-/Klärbecken
- Notbrunnen

GRÜNLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche / Private Grünfläche
- Spielplatz
- Grün- und Wegeverbindung mit Spielangeboten
- Naturnahe Wiese
- Notwasserweg

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen (Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 07.44.00)
- Pflanzung von Einzelbäumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Flächen, auf denen Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen sind (siehe Teil B-Text) (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- TGa Tiefgarage
- GS Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Zweckbestimmungen (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 9 Abs. 1 Ziffer 9 BauGB)
- Bemaßung von Festsetzungen in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Landschaftsschutzgebiet, in Aussicht genommene Neuaufgrenzung (§ 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG) (Änderung der LSG-Verordnung im Verfahren)
- Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- bereits beseitigte Gebäude
- Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
- Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen vorhandene oder geplante Höhen in Metern über NN
- Richtfunktrasse mit Bauhöhenbeschränkung

PLANUNTERLAGE

- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- Gebäude Bestand

5.3 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an festgesetzte öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzuräumen. Gleiches gilt für die rückwärtigen Grenzen der Reihen- oder Doppelhausgrundstücke in den Teilgebieten WR 4 bis WR 8, die an andere Baugrundstücke angrenzen. An den Grenzen zum Landschaftsschutzgebiet sind durchgängig mindestens 1,5 m hohe Hecken zu pflanzen.
Der Pflanzmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind private Grundstückszufahrten und -zugänge zu öffentlichen Verkehrsflächen und Zugänge zu öffentlichen Grünflächen; Zugänge zur privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ sind unzulässig.

5.4 Das Grundstück für das Regenrückhaltebecken ist an den äußeren Grenzen zur Planstraße A, zum Teilgebiet WR 8 und zur angrenzenden privaten Grünfläche mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen von mindestens 1,2 m Höhe einzuräumen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

5.5 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzuräumen. Bei mehr als 10 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 8,0 m großen Baumscheibe und mit mindestens 12 m² Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.

5.6 Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder durch berankte Einfassungen einzuräumen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 50% der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes extensiv zu begrünen. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 50%-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses.

6.2 Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Gleiches gilt für Zufahrten zu Tiefgaragen mit Ausnahme der Rampen.

6.3 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WR 1 bis WR 8 ist das auf Terrassen- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, sofern eine Versickerung nicht durch Tiefgaragen oder ungünstige Bodenverhältnisse ausgeschlossen ist.

6.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist zugleich Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Sie ist naturnah als extensive Wiese anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Vorhandene Flächenbefestigungen sind einschließlich Unterbau zu entfernen. Auf der Fläche sind insgesamt 10 standortgerechte, großkronige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Darüber hinaus sind in den öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt 12 mittel- bis großkronige heimische Laubbäume gleicher Qualität zu pflanzen.

6.5 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen ist jeweils ein standortgerechter, mittel- bis großkronige heimische Laubbau mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Darüber hinaus sind in den öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt 12 mittel- bis großkronige heimische Laubbäume gleicher Qualität zu pflanzen.

- 6.6 Als Maßnahmen zum Artenschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Maßnahmen durchzuführen:
- a) Umpflanzung der Feldhecke am südöstlichen und -westlichen Rand der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ mit für die Haselmaus geeigneten Nahrungsgehölzen,
 - b) Anbringen von 10 Nistkästen für Trauerschnäpper in Gehölzstrukturen
 - c) Anbringen von 20 artspezifischen Nistkästen für Höhlenbrüter an Gehölzbeständen,
 - d) Anbringen von 10 Nistkästen für nischenbrütende Vogelarten sowie 3 Sperlingskolliekästen an Gebäuden.

Die unter a) und b) aufgeführten CEF-Maßnahmen sind vor Beginn von Fall- und Rodungsmaßnahmen in den Gehölzflächen durchzuführen.

Von dem festgesetzten Maßnahmenumfang kann abgewichen werden, wenn der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen wird, dass die Maßnahmen teilweise oder vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, aber im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet durchgeführt werden.

6.7 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nach unten abstrahlende Leuchten und inselnenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit gelbem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

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

7.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet:

- a) flächige Gehölzpflanzung im Umfang von insgesamt 6.552 m² auf der Okopofläche „Neue Koppe“ in Lübeck, Gemarkung Niendorf-Moorgarten,
- b) Anpflanzung von insgesamt 65 standortgerechten, großkronigen heimischen Laubbäumen auf von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen im Lübecker Stadtgebiet.

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

8. Fassadenmaterialien

8.1 Innerhalb der Teilgebiete WA 2, WR 1 und WR 3 sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Fassaden- und Dachgestaltung zu verwenden. Gleiches gilt jeweils für Hausgruppen / Reihenhäuser in den Teilgebieten WR 4 bis WR 7 sowie für das Doppelhaus im WR 8.

9. Dächer

9.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 6.1 zu begrünen.

9.2 Bei der Aufstellung von Solaranlagen auf Dachflächen darf deren Oberkante maximal 1,0 m über die Oberkante der Dachhaut bzw. bei flach geneigten Dächern maximal 1,0 m über die jeweilige Traufhöhe hinausragen. Dabei müssen die Anlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen (Traufen) einhalten. Ausnahmeweise können Höhen von bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn die Kollektoren zur ihrer Rückseite und zu den beiden daran anschließenden Seiten jeweils durch eine Attika abgeschirmt werden, sodass die Solaranlagen maximal 1,0 m über die Oberkante der Attika hinausragen.

9.3 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch Aufzugräume um bis zu 2,0 m sowie durch sonstige untergeordnete Bauteile wie Lüftungsanlagen um höchstens 1,0 m überschritten werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) überschritten wird. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen aufweisen. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenentwicklung sind unzulässig; davon ausgenommen sind bis zu 5,0 m hohe dachgebundene Mobilfunkantennen.

10. Einfriedungen

10.1 An den Grundstücksgrenzen, für die gemäß Festsetzung 5.3 und 5.4 eine Bindung zur Pflanzung von Hecken festgesetzt ist, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in Form durchsichtiger Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m, an der Grenze der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ von maximal 1,50 m zulässig.

11. Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafel darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

11.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

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

B Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung. Im Bereich der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Richtfunktrasse dürfen Gebäude oder Baukonstruktionen wie z.B. Balkone eine Bauhöhe von 21 m nicht überschreiten.

C Aus Gründen des Artenschutzes gelten für Fall-, Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen folgende zeitliche Einschränkungen:
Bäume außerhalb Fall- und Rodungsarbeiten:
01.12. bis 28.09.02. des jeweiligen Folgejahres
(bei Stammdurchmesser ≤ 50 cm vorher Besatz mit Fledermäusen prüfen)
flächige Gehölzbestände, Fallarbeiten, Herunterschneiden:
01.12. bis 28.09.02. des jeweiligen Folgejahres
(Bäume mit Stammdurchmesser ≤ 50 cm s.o.),
Schnittgut unverzüglich abräumen
Stubben räumen: 15.08. bis 30.09.

D Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

E Bei Bodeneingriffen kann mit archäologischen Kulturdenkmälern gerechnet werden. Treten bei Bodenarbeiten Hinweise auf archäologische Funde auf, ist die Abteilung Archäologie der Denkmalschutzbehörde Lübeck unverzüglich zu informieren.

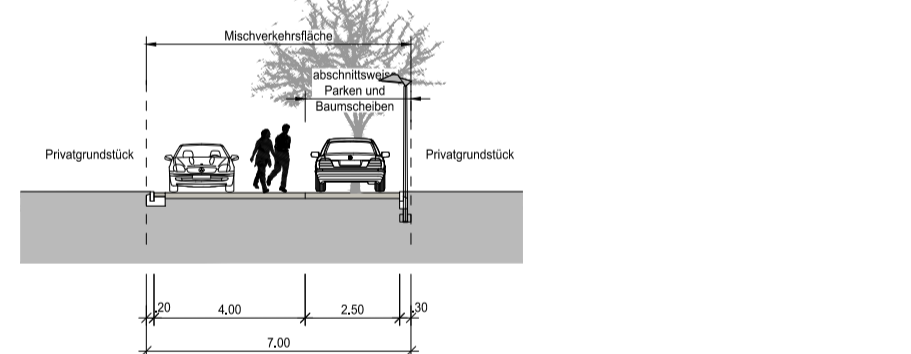
Verfahrensvermerke

- Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Baumaßnahmen der Hansestadt Lübeck vom 02.12.2013. Die verbindliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Lübecker Stadtplanung am 30.05.2015 erfolgt.
- Die vollständige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 06.07.2015 bis einschließlich 20.07.2015 durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 22.03.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss hat am 13.08.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in der Lübecker Stadtplanung öffentlich bekannt gegeben.
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Bürgerstadt hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Bürgerstadt hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (veränderten) Beschluss gebilligt.
- (Aufforderung): Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgedruckt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Bürgerstadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Servicezeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am öffentlich bekannt gemacht worden. Die Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der Abwägungsergebnisse (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und die Erörterung dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswegungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit am in Kraft getreten.

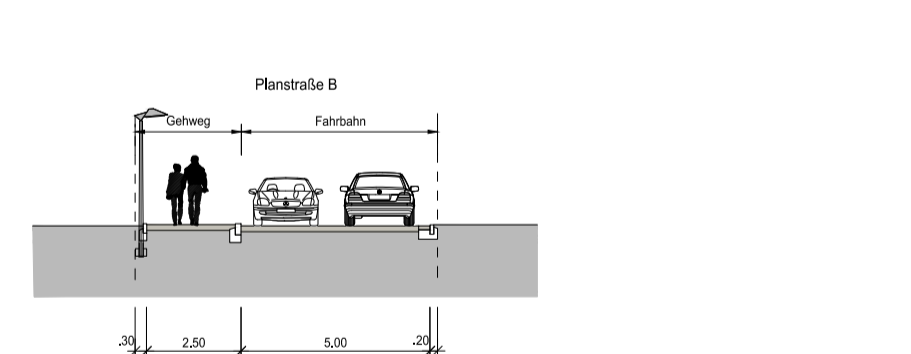
DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

REGELQUERSCHNITTE M 1:200

Profil A-A'



Profil B-B'



NEBENZEICHNUNG ZU BESEITIGENDE BÄUME UND GEHÖLZFLÄCHEN



TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

- Im allgemeinen Wohngebiet sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet können nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.
- Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Gebäudetiefe gemäß Festsetzung 3.2.
 - Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 30 % überschritten werden. Gleiches gilt für die zulässige Grundfläche auf der Gemeinbedarfsfläche für eine Kinderfestgestalt.
- Insgesamt darf die zulässige Grundfläche durch Terrassen und Balkone sowie durch die Grundflächen der m § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1 und WR 2 jeweils um bis zu 75 % sowie in den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 jeweils um bis zu 100 % überschritten werden.

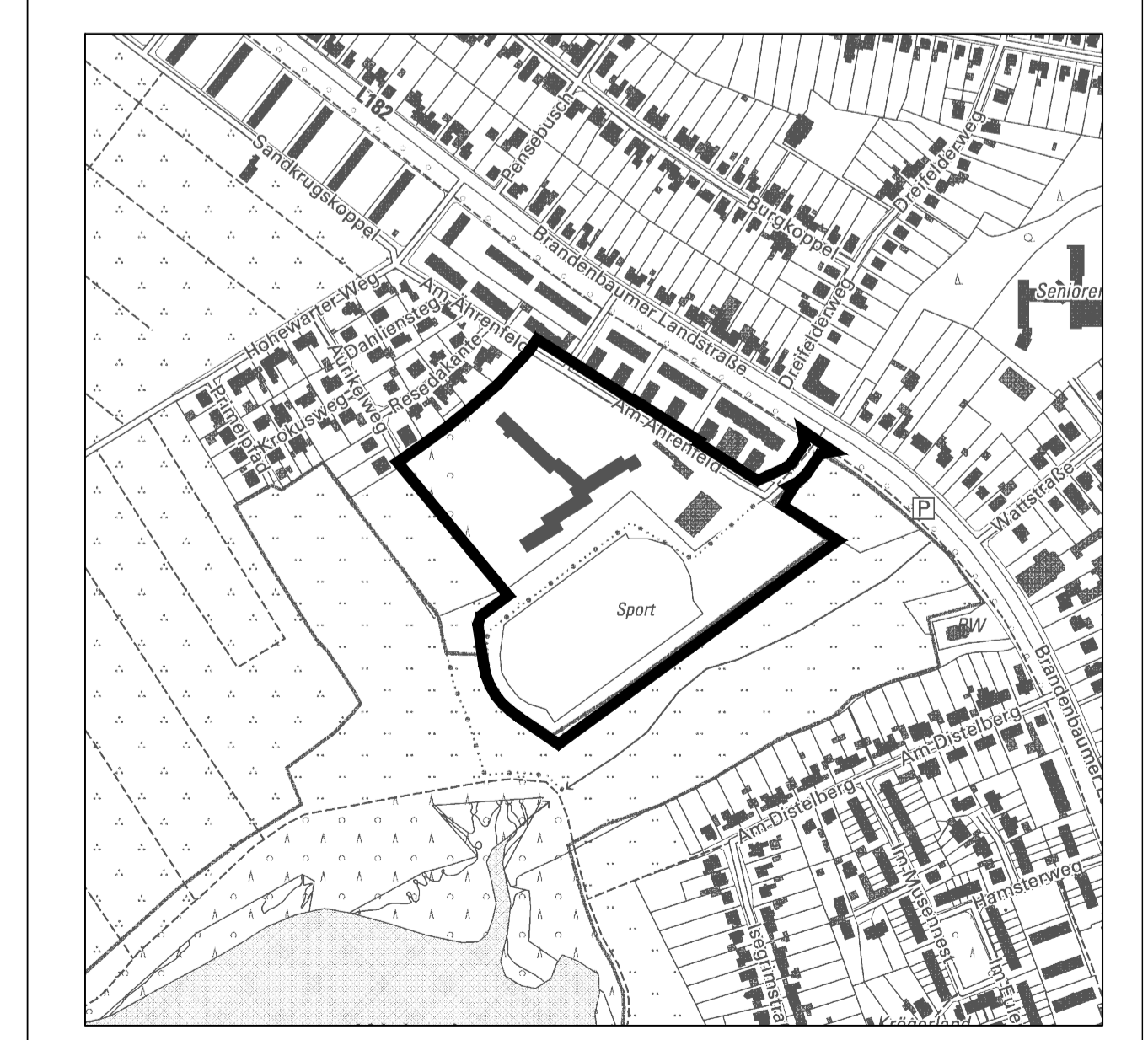
3. Bauweise, überbaubare Grundflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 gelten folgende Längenbeschränkungen für Gebäude als abweichende Bauweise:
 - a1: max. 20 m Gebäudelänge bei einer Außenwandlänge von max. 15 m,
 - a2: max. 25 m Gebäudelänge bei einer Außenwandlänge von max. 20 m,
 - a3: max. 35 m Gebäudelänge bei einer Außenwandlänge von max. 25 mAls Außenwandlänge gilt dabei die Länge einer durchgängigen Außenwand ohne Versprünge in der Flucht. Die Gebäudelänge ergibt sich aus der Summe der Außenwände einer Gebäudesette. Überschreitet die Gebäudelänge die jeweils zulässige Außenwandlänge, so müssen die Außenwände der betreffenden Gebäudesette bei der abweichenden Bauweise a3 in der Flucht um mindestens 3,0 m, in allen anderen Fällen um mindestens 4,0 m gegeneinander versetzt sein.
- In den Teilgebieten WR 4 bis WR 7 sind nur Reihenhäuser mit einer Breite von jeweils mindestens 5,5 m und einer Tiefe von höchstens 12,0 m zulässig.
- In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge zulässig, sofern hierdurch ein Abstand von 4,0 m zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht unterschritten wird.

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

- In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 sind oberirdische Garagen mit Ausnahme von Carports unzulässig. Stellplätze dürfen hier nur bis zu einem Anteil von höchstens 20 Prozent der baurechtlich erforderlichen Anzahl als oberirdische Stellplätze angelegt werden.
 - In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 sind oberirdische Stellplätze, Carports und sonstige Nebenanlagen in den Kronenräumen der Bäume, für die der Bebauungsplan einzeln oder flächig eine Erhaltungsbinding festsetzt, unzulässig.
 - Tiefgaragen (teile) außerhalb von Gebäuden müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen und sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege auf den Tiefgaragen.
 - In den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 sind oberirdische Garagen unzulässig.
 - In den Teilgebieten WR 4, WR 5, WR 7 und WR 8 sind Stellplätze ausschließlich auf den Flächen zwischen der jeweiligen nördlichen Baugrenze und der nördlichen Grundstücksgrenze zulässig.
 - Die im Teilgebiet WR 6 festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden den Baugrundstücken im WR 6 zugeordnet. Auf den betreffenden Grundstücken sind oberirdische Stellplätze außerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig.
 - In den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenseitigen Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Gleiches gilt für die 3,0 m breiten Grundstücksflächen beiderseits der Grünfläche (Notwasserweg) in Verlängerung der Planstraße A.
5. Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)
- Der vorhandene Baumbestand auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Teilgebiet WR 1 ist als geschlossener Gehölzbestand zu erhalten und an seinem östlichen Rand durch eine Unterpflanzung mit Sträuchern zu ergänzen.
 - Bei Abgang von (Einzel-)Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbinding festsetzt, ist gleichzeitiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.

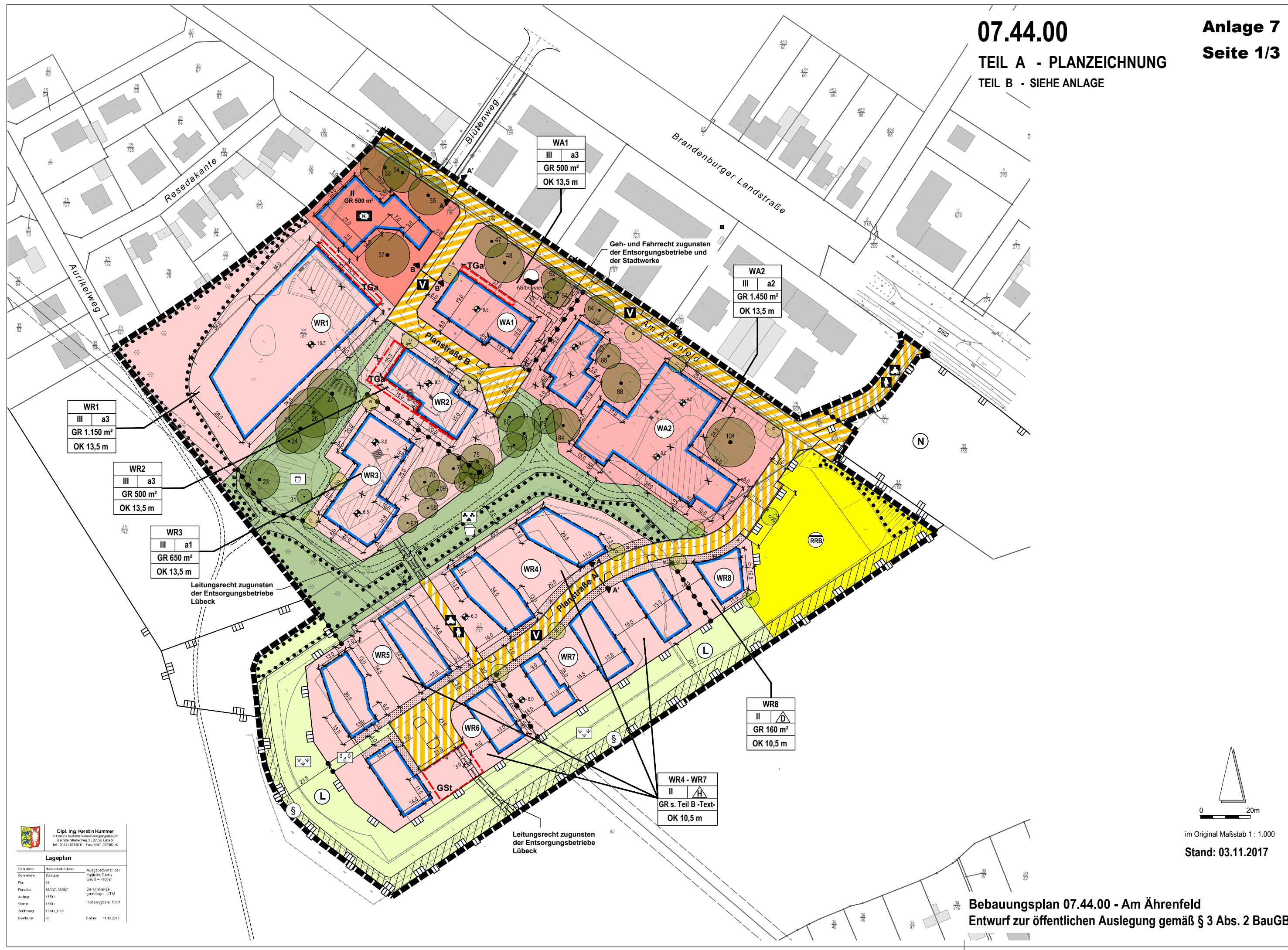
SATZUNG DER HANSESTADT LÜBECK BEBAUUNGSPLAN 07.44.00 AM ÄHRENFELD



Stand des Verfahrens: Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Satzung: 03.11.2017

Anlage 6

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



WR1
III a3
GR 1.150 m ²
OK 13,5 m

WR2
III a3
GR 500 m ²
OK 13,5 m

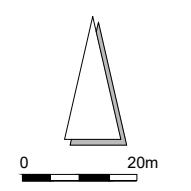
WR3
III a1
GR 650 m ²
OK 13,5 m

WA1
III a3
GR 500 m ²
OK 13,5 m

WA2
III a2
GR 1.450 m ²
OK 13,5 m

WR8
II
GR 160 m ²
OK 10,5 m

WR4 - WR7
II
GR s. Teil B -Text-
OK 10,5 m



im Original Maßstab 1 : 1.000

Stand: 03.11.2017

Lageplan

Gemeinde	Hausdorf Lübeck	Ausgabeformat der digitalen Daten	GewS - Krüger
Flur	13		
Flurstück	36137, 36167	Berechnungsgrundlage	UTM
Auftrag	13701	Hebelsystem	NHN
Stamm	13701		
Zählung	13701_30-P		
Bestand	03	Datum	11.12.2015

PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Signaturen gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - WA1 Nummerierung von Teilgebieten



MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GR** zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO)
- III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- OK** Höhe baulicher Anlagen in Metern über Geländeneiveau



BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

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

- a1** Abweichende Bauweise (siehe Teil B -Text)
-  nur Doppelhäuser/Hausgruppen zulässig
-  Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)




FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Kindertagesstätte




VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

-  Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
-  Rad- und Fußweg






FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

-  Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit Angabe der Zweckbestimmung
-  Regenrückhalte-/Klärbecken
-  Notbrunnen

GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

-  Öffentliche / Private Grünfläche
-  Spielplatz
-  Grün- und Wegeverbindung mit Spielangeboten
-  Naturnahe Wiese
-  Notwasserweg

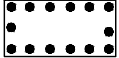
07.44.00


Anlage 7


Seite 2/3

PLANZEICHENERKLÄRUNG

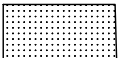
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a, 25b BauGB)


 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

48  Erhaltung von Einzelbäumen (Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 07.44.00)

 Pflanzung von Einzelbäumen

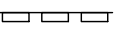
SONSTIGE PLANZEICHEN

 Flächen, auf denen Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen sind (siehe Teil B -Text) (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

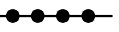
 Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa Tiefgarage

GSt Gemeinschaftsstellplätze


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

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

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


 Bemaßung von Festsetzungen in Metern

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN


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

 Geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG


DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

 bereits beseitigte Gebäude

 Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche

 Parkplätze auf öffentlichen Verkehrsflächen

 vorhandene oder geplante Höhen in Metern über NHN

 Richtfunktrasse mit Bauhöhenbeschränkung

PLANUNTERLAGE

 Flurstücksgrenze

 Flurstücksnummer

 Gebäude Bestand

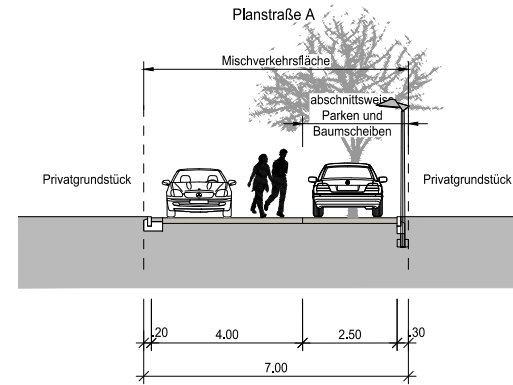
Bebauungsplan 07.44.00 - Am Ährenfeld
Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 03.11.2017

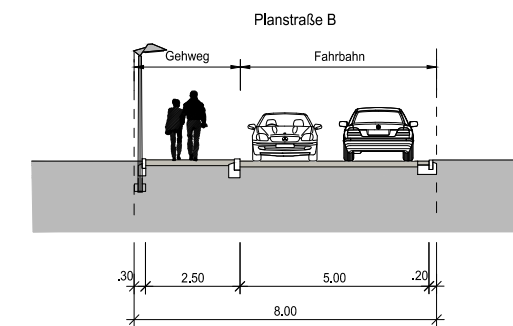
**DARSTELLUNG OHNE
NORMCHARAKTER**

REGELQUERSCHNITTE
M 1:200

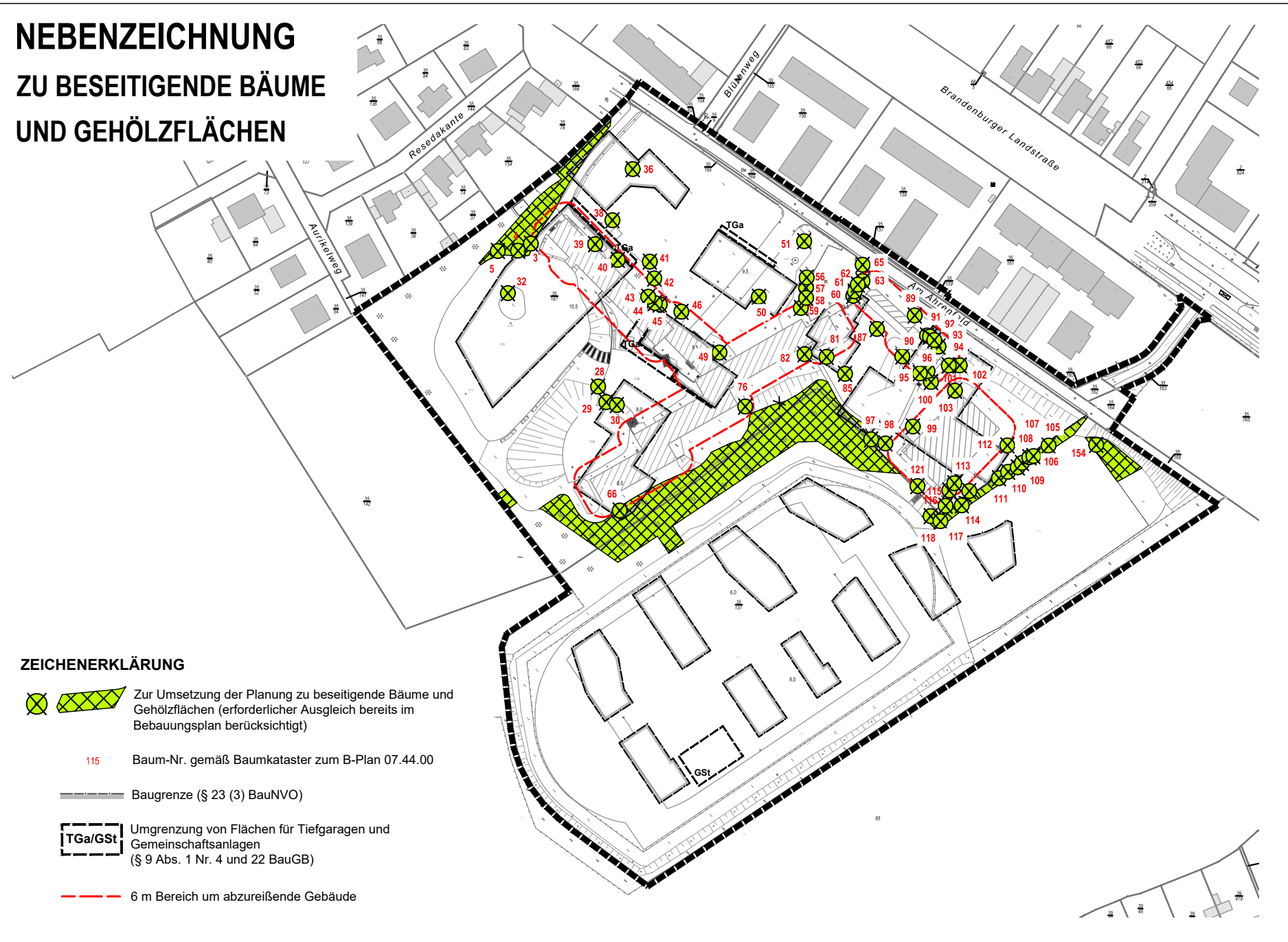
Profil A - A'



Profil B - B'



**NEBENZEICHNUNG
ZU BESEITIGENDE BÄUME
UND GEHÖLZFLÄCHEN**



ZEICHENERKLÄRUNG

- Zur Umsetzung der Planung zu beseitigende Bäume und Gehölzflächen (erforderlicher Ausgleich bereits im Bebauungsplan berücksichtigt)
- 115 Baum-Nr. gemäß Baumkataster zum B-Plan 07.44.00
- Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- 6 m Bereich um abzureißende Gebäude

BEBAUUNGSPLAN 07.44.00**Anlage 8****- Am Ährenfeld -****Teil B - Text****Entwurf zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB / Stand: 03.11.2017****I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung und Bindungen für Wohnnutzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet können nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.3 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet können Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.
- 1.4 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.
- 1.5 Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

- 2.1 Soweit eine Grundflächenzahl oder eine zulässige Grundfläche nicht festgesetzt ist, ergibt sich die zulässige Grundfläche aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der maximalen Gebäudetiefe gemäß Festsetzung 3.2.
- 2.2 Im reinen und im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Terrassen und Balkonen um bis zu 30 % überschritten werden. Gleiches gilt für die zulässige Grundfläche auf der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte.

Insgesamt darf die zulässige Grundfläche durch Terrassen und Balkone sowie durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen in den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1 und WR 2 jeweils um bis zu 75 % sowie in den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 jeweils um bis zu 100 % überschritten werden.
- 2.3 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 ist oberhalb des dritten Vollgeschosses jeweils nur ein Staffelgeschoss zulässig, dessen Grundfläche 50 Prozent der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreitet und dessen Außenwände zu mindestens einer Längs- und einer Querseite um mindestens 3 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückgesetzt sind.

- 2.4 In den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses jeweils nur ein Staffelgeschoss zulässig, dessen westliche Außenwand um mindestens 4,0 m, bei Gebäudetiefen von bis zu 9,0 m um mindestens 3,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurückgesetzt ist.

3. Bauweise, überbaubare Grundflächen, (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- 3.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 gelten folgende Längenbeschränkungen für Gebäude als abweichende Bauweise:

- a1: max. 20 m Gebäudelänge bei einer Außenwandlänge von max. 15 m,
- a2: max. 25 m Gebäudelänge bei einer Außenwandlänge von max. 20 m,
- a3: max. 35 m Gebäudelänge bei einer Außenwandlänge von max. 25 m

Als Außenwandlänge gilt dabei die Länge einer durchgängigen Außenwand ohne Versprünge in der Flucht. Die Gebäudelänge ergibt sich aus der Summe der Außenwände einer Gebäudeseite. Überschreitet die Gebäudelänge die jeweils maximal zulässige Außenwandlänge, so müssen die Außenwände der betreffenden Gebäudeseite bei der abweichenden Bauweise a3 in der Flucht um mindestens 3,0 m, in allen anderen Fällen um mindestens 4,0 m gegeneinander versetzt sein.

- 3.2 In den Teilgebieten WR 4 bis WR 7 sind nur Reihenhäuser mit einer Breite von jeweils mindestens 5,5 m und einer Tiefe von höchstens 12,0 m zulässig.

- 3.3 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 ist ein Überschreiten der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge zulässig, sofern hierdurch ein Abstand von 4,0 m zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht unterschritten wird.

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

- 4.1 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 sind oberirdische Garagen mit Ausnahme von Carports unzulässig. Stellplätze dürfen hier nur bis zu einem Anteil von höchstens 20 Prozent der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl als oberirdische Stellplätze angelegt werden.

- 4.2 In den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1, WR 2 und WR 3 sind oberirdische Stellplätze, Carports und sonstige Nebenanlagen in den Kronentraufbereichen der Bäume, für die der Bebauungsplan einzeln oder flächig eine Erhaltungsbindung festsetzt, unzulässig.

- 4.3 Tiefgaragen(teile) außerhalb von Gebäuden müssen eine mindestens 40 cm hohe vegetationsfähige Überdeckung aufweisen und sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Terrassen und Wege auf den Tiefgaragen.

- 4.4 In den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 sind oberirdische Garagen unzulässig.

- 4.5 In den Teilgebieten WR 4, WR 5, WR 7 und WR 8 sind Stellplätze ausschließlich auf den Flächen zwischen der jeweiligen nordöstlichen Baugrenze und der nordöstlichen Grundstücksgrenze zulässig.

- 4.6 Die im Teilgebiet WR 6 festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze werden den Baugrundstücken im WR 6 zugeordnet. Auf den betreffenden Grundstücken sind oberirdische Stellplätze außerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze unzulässig.
- 4.7 In den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 sind Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenseitigen Grundstücksflächen in einer Tiefe von 3,0 m (gemessen ab Straßenbegrenzungslinie) unzulässig. Gleiches gilt für die 3,0 m breiten Grundstücksflächen beiderseits der Grünfläche (Notwasserweg) in Verlängerung der Planstraße A.

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

- 5.1 Der vorhandene Baumbestand auf der Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Teilgebiet WR 1 ist als geschlossener Gehölzbestand zu erhalten und an seinem östlichen Rand durch eine Unterpflanzung mit Sträuchern zu ergänzen.
- 5.2 Bei Abgang von (Einzel-)Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist gleichartiger Ersatz mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- 5.3 Die Baugrundstücke sind an den äußeren Grenzen, die an festgesetzte öffentliche Grün- und Verkehrsflächen angrenzen, mit 0,8 m bis 1,5 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Gleiches gilt für die rückwärtigen Grenzen der Reihen- oder Doppelhausgrundstücke in den Teilgebieten WR 4 bis WR 8, die an andere Baugrundstücke angrenzen. An den Grenzen zum Landschaftsschutzgebiet sind durchgängig mindestens 1,5 m hohe Hecken zu pflanzen.
- Der Pflanzenmittelpunkt der Hecken muss jeweils einen Mindestabstand von 50 cm zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen. Von der Pflanzbindung ausgenommen sind private Grundstückszufahrten und -zugänge zu öffentlichen Verkehrsflächen und Zugänge zu öffentlichen Grünflächen; Zugänge zur privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ sind unzulässig.
- 5.4 Das Grundstück für das Regenrückhaltebecken ist an den äußeren Grenzen zur Planstraße A, zum Teilgebiet WR 8 und zur angrenzenden privaten Grünfläche mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen von mindestens 1,2 m Höhe einzugrünen. Die Hecken sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.
- 5.5 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohen Hecken aus heimischen Laubgehölzen einzugrünen. Bei mehr als 10 Stellplätzen ist die Stellplatzanlage darüber hinaus durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 8,0 m² großen Baumscheibe und mit mindestens 12 m³ Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster auf der jeweiligen Stellplatzanlage zu pflanzen.
- 5.6 Sofern Abfallbehälter nicht in Gebäuden oder Nebenanlagen integriert werden, sind ihre Standflächen an den Außenkanten mit mindestens 1,0 m hohe Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder durch berankte Einfassungen einzugrünen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 6.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind zu mindestens 50% der Gesamtdachfläche des jeweiligen Gebäudes extensiv zu begrünen. Bei der Ausbildung von Staffelgeschossen bezieht sich der 50%-Anteil auf die Dachfläche des Staffelgeschosses zuzüglich der Dachfläche des darunter liegenden Geschosses.
- 6.2 Oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Gleiches gilt für Zufahrten zu Tiefgaragen mit Ausnahme der Rampen.
- 6.3 In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WR 1 bis WR 8 ist das auf Terrassen- und Wegeflächen sowie auf untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, sofern eine Versickerung nicht durch Tiefgaragen oder ungünstige Bodenverhältnisse ausgeschlossen ist.
- 6.4 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Naturnahe Wiese“ ist zugleich Fläche für Ausgleichsmaßnahmen. Sie ist naturnah als extensive Wiese anzulegen, zu pflegen und zu entwickeln. Vorhandene Flächenbefestigungen sind einschließlich Unterbau zu entfernen. Auf der Fläche sind insgesamt 10 standortgerechte, großkronige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen.
- 6.5 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen ist jeweils ein standortgerechter, mittel- bis großkronige heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen. Darüber hinaus sind in den öffentlichen Verkehrsflächen insgesamt 12 mittel- bis großkronige heimische Laubbäume gleicher Qualität zu pflanzen.
- 6.6 Als Maßnahmen zum Artenschutz sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Unterpflanzung der Feldhecke am südöstlichen und -westlichen Rand der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ mit für die Haselmaus geeigneten Nahrungsgehölzen,
 - Anbringen von 10 Nistkästen für Trauerschnäpper in Gehölzstrukturen
 - Anbringen von 20 artspezifischen Nistkästen für Höhlenbrüter an Gehölzbeständen,
 - Anbringen von 10 Nistkästen für nischenbrütende Vogelarten sowie 3 Sperlingskolo-niekästen an Gebäuden.
- Die unter a) und b) aufgeführten CEF-Maßnahmen sind vor Beginn von Fäll- und Rodungsmaßnahmen in den Gehölzflächen durchzuführen.
- Von dem festgesetzten Maßnahmenumfang kann abgewichen werden, wenn der unteren Naturschutzbehörde nachgewiesen wird, dass die Maßnahmen teilweise oder vollständig außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, aber im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Plangebiet durchgeführt werden.
- 6.7 Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse sind für die Außenbeleuchtung nach unten abstrahlende Leuchten und insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringst möglicher Störwirkung zu verwenden, wie z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

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

- 7.1 Zum Ausgleich für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft werden die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen dem Wohngebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf sowie den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen insgesamt zugeordnet:
- a) Flächige Gehölzanpflanzung im Umfang von insgesamt 6.552 m² auf der Ökopoolfläche „Neue Koppel“ in Lübeck, Gemarkung Niendorf-Moorgarten,
 - b) Anpflanzung von insgesamt 65 standortgerechten, großkronigen heimischen Laubbäumen auf von der Stadt zur Verfügung gestellten Flächen im Lübecker Stadtgebiet.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 84 ABS. 3 LBO)

8. Fassadenmaterialien

- 8.1 Innerhalb der Teilgebiete WA 2, WR 1 und WR 3 sind jeweils einheitliche Materialien und Farben zur Fassaden- und Dachgestaltung zu verwenden. Gleiches gilt jeweils für Hausgruppen / Reihenhauszeilen in den Teilgebieten WR 4 bis WR 7 sowie für das Doppelhaus im WR 8.

9. Dächer

- 9.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von nicht mehr als 10 Grad auszuführen und gemäß Festsetzung 6.1 zu begrünen.
- 9.2 Bei der Aufstellung von Solaranlagen auf Dachflächen darf deren Oberkante maximal 1,0 m über die Oberkante der Dachhaut bzw. bei flach geneigten Dächern maximal 1,0 m über die jeweilige Traufhöhe hinausragen. Dabei müssen die Anlagen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen (Traufen) einhalten. Ausnahmsweise können Höhen von bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn die Kollektoren zur ihrer Rückseite und zu den beiden daran anschließenden Seiten jeweils durch eine Attika abgeschirmt werden, sodass die Solaranlagen maximal 1,0 m über die Oberkante der Attika hinausragen.
- 9.3 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch Aufzugräume um bis zu 2,0 m sowie durch sonstige untergeordnete Bauteile wie Lüftungsanlagen um höchstens 1,0 m überschritten werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe (Oberkante baulicher Anlagen) überschritten wird. Technische Aufbauten müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m zu den äußeren Dachabschlüssen aufweisen. Dachaufbauten mit einer deutlichen Höhenentwicklung sind unzulässig; davon ausgenommen sind bis zu 5,0 m hohe dachgebundene Mobilfunkantennen.

10. Einfriedungen

- 10.1 An den Grundstücksgrenzen, für die gemäß Festsetzung 5.3 und 5.4 eine Bindung zur Pflanzung von Hecken festgesetzt ist, sind zusätzliche bauliche Einfriedungen nur in

Form durchsehbaren Draht- und Metallzäunen mit einer Höhe von maximal 1,2 m, an der Grenze der Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken“ von maximal 1,50 m zulässig.

11. Werbeanlagen

11.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur an den straßenseitigen Außenwänden zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Die Größe der Werbetafeln darf jeweils 1,0 m² nicht überschreiten.

11.2 Bewegliche und blendende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

III. HINWEISE

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

B Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung. Im Bereich der nachrichtlich in die Planzeichnung übernommenen Richtfunktrasse dürfen Gebäude oder Baukonstruktionen wie z.B. Baukräne eine Bauhöhe von 21 m nicht überschreiten.

C Aus Gründen des Artenschutzes gelten für Fäll-, Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen folgende zeitliche Einschränkungen:

Bäume außerhalb flächiger Gehölzbestände:	<u>Fäll- und Rodungsarbeiten:</u> 01.12. bis 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (bei Stammdurchmesser ≤ 50 cm vorher Besatz mit Fledermäusen prüfen)
---	---

flächige Gehölzbestände, Feldhecke/Knick	<u>Fällarbeiten, Herunterschneiden:</u> 01.12. bis 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres (Bäume mit Stammdurchmesser ≤ 50 cm: s.o.), Schnittgut unverzüglich abräumen <u>Stubben roden:</u> 15.08. bis 30.09.
--	---

D Bei Baumaßnahmen im Kronen- und Wurzelraumbereich von zu erhaltenden Bäumen und Gehölzbeständen sind die Anforderungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten.

E Bei Bodeneingriffen kann mit archäologischen Kulturdenkmälern gerechnet werden. Treten bei Bodenarbeiten Hinweise auf archäologische Funde auf, ist die Abteilung Archäologie der Denkmalschutzbehörde Lübeck unverzüglich zu informieren.

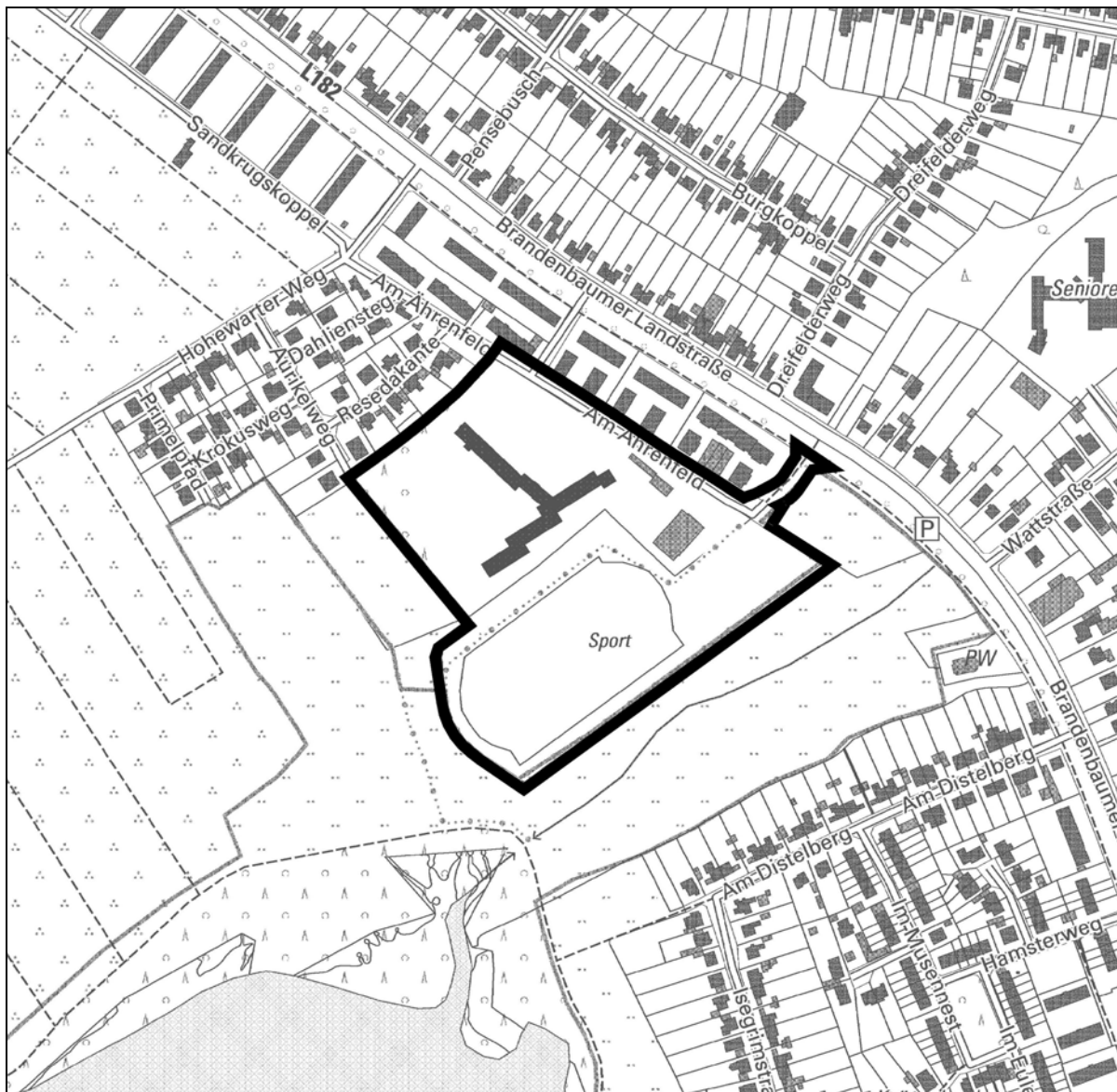
Begründung

zum

Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld –

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Stand: 03.11.2017



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

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Anlass und Erfordernis der Planaufstellungen	4
1.3	Planungsrechtliches Verfahren	4
2.	Ausgangssituation	5
2.1	Bisherige Entwicklung und Nutzung	5
2.2	Natur und Umwelt	6
2.3	Denkmalschutz	8
2.4	Eigentumsverhältnisse	8
2.5	Bisheriges Planungsrecht	8
3.	Übergeordnete Planungen	9
3.1	Ziele und Grundsätze der Landesplanung	9
3.2	Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck	9
3.3	Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2016	10
3.4	Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck	10
3.5	Landschafts- und Naturschutzgebiete	11
3.6	UNESCO-Welterbe-Managementplan	11
3.7	Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck	12
4.	Ziele und Zwecke der Planung	12
5.	Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Festsetzungen	13
5.1	Flächenbilanz	13
5.2	Künftige Entwicklung und Nutzung	13
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.2.3	Baugestalterische Festsetzungen	18
5.3	Erschließung	18
5.3.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	18
5.3.2	Fahrrechte zugunsten Dritter	21
5.4	Ver- und Entsorgungsanlagen	21
5.4.1	Versorgungsleitungen und -anlagen	21
5.4.2	Schmutz- und Regenwasserentsorgung	21
5.5	Grün, Natur und Landschaft	23
5.5.1	Öffentliche Grünflächen	23
5.5.2	Private Grünflächen	23
5.5.3	Pflanz- und Erhaltungsbindungen	24
5.5.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
5.6	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan	25
6.	Umweltbericht	26
6.1	Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte	26

6.2	Planungsrelevante Ziele des Umwelt- und Naturschutzes aus Fachgesetzen und Fachplanungen	27
6.3	Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung	28
6.3.1	Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser	29
6.3.2	Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft	33
6.3.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen (Arten- und Lebensgemeinschaften)	34
6.3.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere (Arten- und Lebensgemeinschaften)	37
6.3.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft	41
6.3.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	42
6.3.7	Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter	44
6.3.8	Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern	45
6.3.9	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete	45
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Null-Prognose)	45
6.5	Zusammenfassung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	46
6.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	48
6.7	Zusätzliche Angaben	48
6.7.1	Gutachten und umweltbezogene Informationen	48
6.7.2	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	48
6.7.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	48
6.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes	49
7.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	52
7.1	Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung	52
7.2	Wohnfolgebedarfe	52
7.3	Verkehrliche Auswirkungen	53
7.4	Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen	54
8.	Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes	54
8.1	Städtebauliche Verträge	54
8.2	Bodenordnende Maßnahmen	54
9.	Finanzielle Auswirkungen	55
10.	Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten	55
10.1	Verfahrensübersicht	55
10.2	Rechtsgrundlagen	60
10.3	Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen	60

Anhang:

- Anhang 1: Städtebauliches Konzept, Stand 03.11.2017
- Anhang 2: Grenzverlauf des LSG (Bestand und Planung) und Vegetationsausstattung im Geltungsbereich
- Anhang 3: Baumbestand im Geltungsbereich und Betroffenheit durch die Planung

1. Einleitung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Stadtteil St. Gertrud, Stadtbezirk Marli / Brandenbaum. Es umfasst das ehemalige Schulgrundstück der Johannes-Kepler-Schule mit dem südwestlich angrenzenden Sportplatz sowie Verkehrsflächen der Straße Am Ährenfeld und des Fuß- und Radwegs zwischen Am Ährenfeld und Brandenbaumer Landstraße.

Begrenzt wird das ca. 5,1 ha große Plangebiet

- im Nordwesten durch Einfamilienhausgrundstücke südöstlich der Straße Resedakante,
- im Nordosten durch Wohngrundstücke mit Zeilenbebauung zwischen Brandenbaumer Landstraße und der Straße Am Ährenfeld,
- im Osten und Südosten durch Grünlandflächen in der Niederung des Krögerlandgrabens sowie
- im Südwesten durch Grünlandflächen der Wakenitzniederung sowie eine Wiese (sogeannter „Rodelberg“).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst im Einzelnen die folgenden Flurstücke und Flurstücksteile: 35/9 tlw., 35/137, 35/157, 35/159, 35/160, 35/162, 35/163, 35/164, 35/166, 35/167 sowie 35/169 tlw. aus Flur 13 der Gemarkung Schlutup.

1.2 Anlass und Erfordernis der Planaufstellungen

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 und die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplans ist die 2016 erfolgte Aufgabe des Schulbetriebes der Johannes-Kepler-Schule und die dadurch mögliche Nachnutzung des Schulgeländes mit benachbartem Sportplatz im Sinne der Innenentwicklung für die Entwicklung von dringend erforderlichen Wohnbauflächen zur Deckung des bestehenden Wohnbedarfs in der Hansestadt Lübeck (siehe 3.3). Geplant sind die Entwicklung eines Wohngebietes mit Mehrfamilienhäusern in nördlichen sowie Einfamilien(reihen)häusern im südlichen Teil. Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 200 – 220 Wohneinheiten entstehen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes sind erforderlich, da die geplanten Nutzungen nach geltendem Planungsrecht nicht genehmigungsfähig sind (siehe 2.4).

1.3 Planungsrechtliches Verfahren

B-Plan-Aufstellung im Normalverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in einem Normalverfahren mit allen nach den §§ 3 und 4 BauGB erforderlichen Beteiligungsverfahren einschließlich Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Abschluss des Verfahrens nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften

Da das B-Plan-Verfahren und die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vor dem 13. Mai 2017 förmlich eingeleitet bzw. durchgeführt worden sind, wird das Aufstellungsverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

FNP-Änderung im Parallelverfahren

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 wird auch der Flächennutzungsplan der Hansestadt Lübeck für den Teilbereich Am Ährenfeld im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Geltungsbereich der 117. FNP-Änderung geht in nordöstlicher sowie westlicher Richtung über das Plangebiet des Bebauungsplanes hinaus und überplant Flächen, die bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes (1989) noch als Standort für eine Schwimm- oder Sporthalle in Betracht kamen und daher als Fläche für den Gemeinbedarf mit entsprechender Zweckbestimmung „ausgewiesen worden waren. Da diese Zielsetzung nicht mehr verfolgt wird und die Flächen teilweise im Landschaftsschutzgebiet und teilweise im Naturschutzgebiet liegen, ist die Ausweisung überholt und wird mit der 117. FNP-Änderung angepasst.

Ausgliederung aus dem Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

Der südliche Teil des Plangebietes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“. Die Teilflächen, die im Bebauungsplan als Baugebiete festgesetzt werden sollen, müssen aus dem LSG ausgegliedert werden. Für die Neuabgrenzung des LSG in diesem Bereich ist dementsprechend eine Änderung der „Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“) vom 13.07.1970, zuletzt geändert durch Stadtverordnung vom 14.03.2016, erforderlich. Im gleichen Zug ist eine Erweiterung des Landschaftsschutzgebietes um die direkt westlich an das Plangebiet angrenzende Grünfläche (sogenannter „Rodelberg“) geplant. Das Verfahren der LSG-Änderung wird parallel zu den Bauleitplanverfahren durchgeführt. So soll das förmliche Verfahren der Anhörung nach § 19 Abs. 1 BNatSchG voraussichtlich im November/Dezember 2017 und damit noch etwas vor der für Dezember 2017/Januar 2018 vorgesehenen öffentlichen Auslegung der Bauleitpläne durchgeführt werden. Das LSG-Änderungsverfahren soll vor dem abschließenden Beschluss über die FNP-Änderung und den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan abgeschlossen werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Bisherige Entwicklung und Nutzung

Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das großzügige parkartige und baumüberstandene Gelände der Johannes-Kepler-Schule, in dem auch die Sternwarte untergebracht war, sowie den südöstlich gelegenen zugehörigen Sportplatz. Die Schule ist 2016 geschlossen worden. Im Winter 2016/2017 erfolgte der Abbruch der Schulgebäude und der Sporthalle. Der Sportplatz wird derzeit noch genutzt. Er verfügt über einen Rasenplatz sowie eine Laufbahn und größeren Vorplatz, die beide mit aus rotem Grand befestigt sind.

In der nordwestlichen Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhaussiedlungen mit kleineren Siedlerhäusern; im Nordosten auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Am Ährenfeld bestimmen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise die Siedlungsstruktur.

Die südöstliche, südliche und westliche Umgebung wird durch z.T. beweidete Grünländer und Waldbestand geprägt, die sich zum größten Teil im Landschafts- oder Naturschutzgebiet befinden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt bisher über die Straße Am Ährenfeld, die als Sackgasse mit Wendeplatz im Osten des Plangebietes endet. Sie ist am Nordrand des Plangebietes über die Straße Blütenweg an die Brandenbaumer Landstraße angebunden. Im Verlauf des Straßenzuges Richtung Nordwesten bestehen weitere Anbindungen an die Brandenbaumer Landstraße. Zwischen der Wendestelle am östlichen Ende der Straße Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße besteht zudem eine eigenständige Fuß- und Radwegeverbindung. Der kombinierte Geh- und Radweg stellt zum einen die kürzeste Verbindung des Plangebietes zu der an der Brandenbaumer Straße gelegenen Bushaltestelle dar, zum anderen schließt er an die nördlich der Brandenbaumer Landstraße gelegen Grün- und Wegeverbindung an und verbindet das Plangebiet somit mit dem Grünzug Lauerhofer Feld.

ÖPNV-Anbindung

Das Plangebiet ist über eine in der Brandenbaumer Landstraße auf Höhe der Einmündung Dreifelderweg gelegene Haltestelle des städtischen Linienbusverkehrs an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die ÖPNV-Erschließung genügt den Standards des aktuellen Nahverkehrsplanes der Hansestadt Lübeck.

2.2 Natur und Umwelt

Topographie

Das Gelände im Plangebiet fällt bei Höhen zwischen 12,4 m im Nordwesten und 5,2 m über NHN im Süden mehr oder weniger gleichmäßig Richtung Osten und Süden ab. Der höchste Bereich liegt am Westrand des Schulgeländes. Der nördliche Teil des Schulgrundstückes liegt mit Höhen von 10,5 m etwa auf dem Niveau der Straße Am Ährenfeld und fällt Richtung Osten auf 7,5 über NHN meist gleichmäßig ab. Ein Höhenversprung zwischen dem nördlichen, weitgehend ebenen Teil des ehemaligen Schulgeländes zu einer über 3,0 m tiefer gelegenen Teilfläche westlich des ehemaligen Schulgebäudes wurde teilweise innerhalb des ehemaligen Schulgebäudes durch ein zusätzliches Geschoss bzw. wird teilweise durch eine steile Böschung im südwestlichen Teil der Schulfreiflächen aufgefangen.

Der südöstliche Teil des Geltungsbereichs mit dem Sportplatz liegt mit Höhen um 5,5 m über NHN deutlich tiefer als das ehemalige Schulgelände. Die Höhenunterschiede zwischen dem Schulgelände mit zugehöriger Sporthalle zum Sportplatz werden im Gelände vor allem im Bereich des zwischen diesen Nutzungen gelegenen baumbestandenen Grünstreifens aufgefangen

Aufgrund der Höhenlage von über 5,0 m ü. NHN liegt das Plangebiet außerhalb eines potentiellen Überschwemmungsgebietes oder eines überschwemmungsgefährdeten Gebietes, sodass Belange des Hochwasserschutzes bei der Planung nicht zu berücksichtigen sind.

Boden, Versiegelung, Grundwasser

Die Versiegelung im Geltungsbereich wird bzw. wurde durch das Schulgebäude und die Sporthalle, asphaltierte Schulhöfe (westlich des Schulgebäudes), befestigte Zuwegungen und Stellplätze sowie durch die Verkehrsflächen bestimmt. Die Sportanlagen im Süden werden etwa zur Hälfte von teilversiegelten Grandflächen eingenommen, das Großspielfeld ist als Rasenplatz unversiegelt. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet beträgt überschlägig ca. 35 %.

Auf dem Schulgelände und im Bereich des Sportplatzes sind fast überall 0,1 bis 1,1 m starke oberflächennahe Auffüllungen anzutreffen, überwiegend aus Feinsanden, vereinzelt auch aus Ziegelresten oder Betonbruch. Die stärkeren Auffüllungen wurden im Bereich des Sportplatzes vorgenommen. Darunter schließen sich überall natürliche Bodenverhältnisse an.

Oberflächennahes Grundwasser wurde im westlichen Teil des Plangebiets nicht festgestellt. Im östlichen, tiefer gelegenen Bereich (v.a. Sportplatz) wurde jedoch oberflächennahes Grundwasser ca. 0,7 m unter Geländeoberkante ermittelt. Die südöstlich angrenzenden, tiefer liegenden Wiesen außerhalb des Geltungsbereichs waren im Februar 2016 teilweise überschwemmt. Der Grundwasserspiegel liegt im Mittel auf +5 m über NHN.

Altlasten

Gemäß einer historischen Erkundung und einer anschließenden „Orientierenden Untersuchung Altlasten mit Baugrundvoruntersuchung“ für das Plangebiet (vgl. 6.7.1) kann davon ausgegangen werden, dass keine relevanten Altlasten vorhanden sind.

Eine vermutete Altablagerung mit Müllablagerungen im Bebauungsplangebiet konnte nicht bestätigt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Bodenauffüllungen zur Profilierung des Geländes in Zusammenhang mit dem Bau der Schule und des Sportplatzes eingebracht wurden. Bei der Errichtung des Notbrunnens 1969 wurde eine 1,2 m mächtige Auffüllung erbohrt. Weiterhin waren zwischen 1961 und 1977 im Schulgebäude und in der Sporthalle zwei Heizöltanks in Betrieb.

Für diese Kontaminationsverdachtsflächen wurden keine bzw. eine nur geringfügige Schadstoffbelastung im Boden ermittelt. Analytierte Bodenproben aus Schürfen und Oberböden zeigen teilweise erhöhte PAK- und Schwermetallgehalte. Für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser konnte im Rahmen der durchgeführten Untersuchungen jedoch gezeigt werden, dass bei gleichbleibender Nutzung kein Gefährdungspotential abzuleiten ist. Auch bei einer zukünftigen Umnutzung in ein Wohngebiet ist kein Gefährdungspotential gegeben. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes liegen somit nicht vor. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Potenzielle Kampfmittelbelastung

Gemäß Schreiben des Kampfmittelräumdienstes vom 19.01.2015 sind im Plangebiet keine Kampfmittel zu erwarten.

Vegetationsbestand

Prägend sind die im Plangebiet vorhandenen flächigen Gehölzbestände im Nordwesten und zwischen dem ehemaligen Schulgebäude und dem Sportplatz sowie die angrenzenden Gehölzbestände im Südwesten und Südosten. Der markante Gehölzbestand zwischen Schulgelände und Sportplatz bildet eine deutliche Zäsur im Plangebiet, die für das geplante Wohngebiet erhalten bzw. entwickelt werden soll. Hinzu kommen viele markante Einzelbäume und Baumgruppen auf dem ehemaligen Schulgelände, die z.T. einen beträchtlichen Stammumfang aufweisen. Im Baumkataster der Hansestadt Lübeck (Stand 28.08.2012) und einer darauf aufbauenden aktuellen Erfassung des Baumbestands im Zuge der Planung wurden für das Plangebiet und seinem Umfeld mehr als 200 Bäume erfasst, überwiegend in geschlossenen Beständen, die teilweise 50 – 70 Jahre alt sind und überwiegend als erhaltenswert eingestuft wurden.

Die gehölzfreien Flächen im Geltungsbereich werden überwiegend von artenarmen Rasenflächen oder Sträucherbeeten mit geringem Biotopwert eingenommen.

Natur- und Artenschutz

Der südöstliche Teil des Sportplatzes liegt im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wakenitz und Falkenhusen“. Wie bereits unter 1.3 aufgeführt, sollen die dort als Wohngrundstücke vorgesehenen Bereiche aus dem LSG ausgegliedert werden. Ein ca. 20 m breiter Streifen am Südwest- und Südostrand des Geltungsbereichs soll weiterhin im LSG verbleiben. Das Verfahren zur Änderung der LSG-Schutzgebietsverordnung „Wakenitz und Falkenhusen“ wird parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführt und soll vor dem abschließenden Beschluss über die 117. FNP-Änderung und vor dem Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan 07.44.00 durch Bekanntmachung der Änderungsverordnung abgeschlossen werden.

Der Baumbestand im Plangebiet fällt zum größten Teil unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Hansestadt Lübeck vom 18.12.2006. Weiterhin bietet der Geltungsbereich Lebensraum und Lebensstätten für europäisch besonders geschützte Brutvögel, streng geschützte Fledermäuse und die streng geschützte Haselmaus.

2.3 Denkmalschutz

Schulgebäude und Sporthalle standen nicht unter Denkmalschutz. Archäologische Kulturdenkmale und Fundstellen im Plangebiet sind bisher nicht bekannt. Da im Umfeld aber verschiedene archäologische Fundstellen liegen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch im Geltungsbereich archäologische Kulturdenkmale vorhanden sind.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Das Schulgrundstück und das Sportplatzgrundstück befinden sich im Eigentum der Hansestadt Lübeck; ebenso die Verkehrsflächen der Straße Am Ährenfeld und der Fuß- und Radwegeanbindung an die Brandenbaumer Landstraße. Grundstücke im Privateigentum sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

2.5 Bisheriges Planungsrecht

Teilweise unbeplanter Innenbereich, teilweise Außenbereich

Für das Plangebiet wurde bisher kein Bebauungsplan aufgestellt.

Das Schulgrundstück ist zusammen mit den nordwestlich und nordöstlich angrenzenden Wohngrundstücken Teil eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und somit als Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB anzusehen. Die Sportplatzflächen und die südlich angrenzenden Wiesen und Weiden sind dem Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB zuzuordnen.

Darstellungen des Flächennutzungsplans in der bisher geltenden Fassung

Der Flächennutzungsplan in der bisher geltenden Fassung stellt das Schulgelände einschließlich Sporthalle als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und den Sportplatz als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportplatz“ dar. Im südöstlichen und südwestlichen Teil des Sportplatzes ist das Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Wakenitz und Falkenhusen“ in seiner bisherigen Abgrenzung nachrichtlich übernommen. Die Brandenbaumer Landstraße ist entsprechend ihrer verkehrlichen Funktion als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans werden im Parallelverfahren an die neuen Entwicklungsziele für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 07.44.00 angepasst. Im

Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden darüber hinaus auch die Nutzungsdarstellungen für an das Bebauungsplangebiet angrenzende Flächen geändert, da die hier ursprünglich angestrebte bauliche Entwicklung nicht mehr verfolgt wird (siehe Unterlagen zur 117. FNP-Änderung).

3. Übergeordnete Planungen

3.1 Ziele und Grundsätze der Landesplanung

Das Plangebiet liegt innerhalb des im Regionalplan für den Planungsraum II (Stand 2004) sowie im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck (Stand 2003) festgelegten baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des Oberzentrums Lübeck.

Südwestlich und südöstlich grenzt ein Naturschutzgebiet an (NSG „Wakenitz“). Die Brandenbaumer Landstraße ist als regionale Straßenverbindung dargestellt.

Die Schwerpunkte der wohnbaulichen und gewerblichen Entwicklung sollen sich innerhalb der baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiete befinden. Diesem Grundsatz entspricht die geplante Wohnungsbauentwicklung im Johannes-Kepler-Quartier, das über die Brandenbaumer Landstraße günstig an das überörtliche Straßennetz angebunden ist.

Als Oberzentrum ist Lübeck ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung, ein wohnbaulicher Entwicklungsrahmen ist deshalb nicht einzuhalten. Das Entwicklungspotential des geplanten Quartiers liegt bei ca. 200 – 220 Wohneinheiten und kann somit zu einem nicht unerheblichen Teil zur Deckung des akuten des Wohnungs- und Wohnbauflächenbedarfs der Hansestadt Lübeck beitragen (siehe 3.2)

In der Zielsetzung für die Siedlungsentwicklung hat im Entwicklungskonzept für die Region Lübeck die Innenentwicklung (z.B. Reaktivierung von brach gebliebenen 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.

Auch dieser Zielsetzung entspricht die Planung für das Johannes-Kepler-Quartier, da die Wohnbauflächen auf dem Grundstück der ehemaligen Schule und des angrenzenden Sportplatzes entstehen. Vorhandene Freiraumbeziehungen sollen erhalten und entwickelt werden (mittige Grünverbindung).

3.2 Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das im März 2010 von der Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck beschlossene integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) benennt im Rahmen der Beschreibung des Stadtteilprofils für St. Gertrud u.a. als Themen den „Neubau von günstigem Wohnraum – barrierefrei“ und die Sicherung des „sozialen Gleichgewichts mit neuen Wohnformen“ sowie die Umsetzung eines Radwegekonzeptes mit „örtlichen, überörtlichen Wegen/Routen“

Bezüglich Wohnumfeld und öffentlicher Raum beschreibt das ISEK insbesondere Mängel bei der Pflege der öffentlichen Anlagen, insbesondere der Spielflächen und Wege. Auch der Rad- und Wanderweg entlang der Wakenitz bedarf der Verbesserung.

3.3 Lübeck 2030, Wohnungsmarktkonzept 2013 und Wohnungsmarktbericht 2016

In dem im März 2015 von der Bürgerschaft beschlossenen Konzept „Zukunftsorientierte Stadtentwicklung Lübeck 2030“ ist das Plangebiet Johannes-Kepler-Quartier als Untersuchungsbereich für die Entwicklung von Wohnbauflächen mit erster Priorität dargestellt.

Gemäß dem aktuellen Wohnungsmarktbericht 2016 (Stand: Nov. 2016), der das Wohnungsmarktkonzept 2013 unter Berücksichtigung der aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose aus dem Oktober 2016 fortschreibt, wird Lübeck in den nächsten 10 Jahren bis 2025 voraussichtlich einen über die Bestandserneuerung hinausgehenden zusätzlichen Bedarf von ca. 3.900 Wohnungen haben. Unter anderem aufgrund der voraussichtlich auch in den nächsten Jahren noch anhaltenden Zuzüge wird dabei das Gros der erwarteten Bevölkerungs- und Haushaltszunahme bereits in den nächsten 5 Jahren (bis 2020) auf die Hansestadt Lübeck zukommen. Dementsprechend geht das Wohnungsmarktkonzept von einem Bedarfsschwerpunkt im Bereich des Geschosswohnungsbaus aus. Gleichwohl wird auch für die nächsten Jahre ein erheblicher Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken gesehen, um insbesondere junge Familien am Ort zu halten bzw. entsprechende Zuzüge zu generieren. Der Wohnungsmarktbericht geht dementsprechend von einer Verteilung des zusätzlichen Bedarfs zu zwei Dritteln auf den Geschosswohnungsbau (ca. 2.600 WE bis 2025) und einem Drittel auf den Bau von Einfamilienhäusern (ca. 1.300 WE bis 2025) aus. Diesem Bedarf stehen nach aktueller Zusammenstellung des Wohnungsmarktberichtes von 2016 potenzielle Wohnbauflächen für rd. 3.600 Geschosswohnungen und etwa 1.400 Einfamilienhäuser gegenüber, wobei die Aktivierbarkeit der Potenzialflächen nicht an allen Standorten gewährleistet ist. Unter Berücksichtigung der Bauflächen mit bestehendem Baurecht für Wohnungsbau und all der Flächen, auf denen in den nächsten zwei Jahren voraussichtlich Baurecht geschaffen werden kann, werden gemäß Wohnungsmarktbericht 2016 mittelfristig Bauflächen für rd. 1.800 Wohneinheiten entwickelt werden können (davon 1.400 im Geschosswohnungsbau).

Die im Plangebiet Johannes-Kepler-Quartier nach derzeitigem Planungsstand vorgesehene Entwicklung von 200 – 220 Wohneinheiten tragen wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs bis 2020 bei. Im Wohnungsmarktbericht 2016, in dem alle Potenzialflächen der Wohnbauflächenentwicklung einschließlich der Flächen mit bereits bestehendem Baurecht und bereits laufenden Bauleitplanverfahren zusammengestellt sind, wird der Standort als mittelfristig für eine Bebauung zur Verfügung stehende Wohnbaufläche berücksichtigt.

Bei den im Wohnungsmarktbericht 2016 aufgezeigten Potentialflächen handelt es sich sowohl um Maßnahmenflächen der Innenentwicklung wie auch um die Entwicklung von Wohnbauflächen an den äußeren Siedlungsrändern. Unter Berücksichtigung der landesplanerischen Ziele sollen dabei vorrangig Innenentwicklungsflächen für die Schaffung von Wohnraum genutzt werden. Da sämtliche im Wohnbauflächenbericht 2016 aufgezeigten innenstadtnahen Potenzialflächen mittelfristig für den Wohnungsbau in Anspruch genommen werden sollen, zugleich aber andere Standorte eine deutlich längere Planungs- und Entwicklungszeit erfordern als das Projektgebiet Johannes-Kepler-Quartier, wird die Entwicklung von Wohnbauflächen im Plangebiet insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck für dringend erforderlich erachtet.

3.4 Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplanes ist der südöstlich und südwestlich am Sportplatz verlaufende Gehölzbestand als gesetzlich geschützter Knick dargestellt. Die an-

grenzenden Niederungsflächen im NSG sind ebenfalls teilweise als geschützte Biotop eingetragen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im Landschaftsplan keine geschützten Biotop dargestellt oder sonstige Darstellungen getroffen.

Das Landschaftsplanerische Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ stellt nordöstlich des Plangebietes den übergeordneten Grünzug Brandenbaumer Feld dar. Der Grünzug ist über eine Grün- und Wegeverbindung in Verlängerung des zwischen der Straße Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße verlaufenden Fuß- und Radweges mit dem Plangebiet verbunden.

Südlich schließt das Erholungsgebiet Wakenitz an das Plangebiet an. Eine Wegeanbindung an das Erholungsgebiet besteht bisher lediglich über das nördlich angrenzende Wohngebiet (über Resedakante und Aurikelweg).

3.5 Landschafts- und Naturschutzgebiete

Wie bereits unter 1.3 und 2.2 ausgeführt, liegt eine Teilfläche des Sportplatzes im Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“, das im Jahr 1970 ausgewiesen wurde. Nachfolgend wurden 1999 Teilflächen des bisherigen LSG als Naturschutzgebiet „Wakenitz“ ausgewiesen. Die NSG-Grenze verläuft dabei im Bereich des Sportplatzes unmittelbar auf der südöstlichen und südlichen Grenze des Bebauungsplangebietes. Die nach der NSG-Ausweisung auf dem Sportplatz verbliebene kleine LSG-Teilfläche ist insofern als LSG-„Übergangsfläche“ zwischen strengem Naturschutz und Siedlungsflächen anzusehen. Der Schutzzweck des angrenzenden NSG bezieht sich in erster Linie auf die Erhaltung der Niederungen der Wakenitz-Talraumlanschaft, die von einem hohen Biotop-/ Artenreichtum geprägt ist.

Da die geplante Wohnbebauung auf den zum LSG gehörenden Teilflächen des Sportplatzes nicht mit der Schutzgebietsverordnung und den hier geltenden naturschutzrechtlichen Regelungen nicht vereinbar ist, andererseits aber eine Beschränkung des Wohnungsbaus auf die außerhalb des LSG gelegenen Teilflächen des Sportplatzes keine wirtschaftlich vertretbare Erschließung ermöglichen und somit das Gesamtvorhaben in Frage stellen würde, wurde von der unteren Naturschutzbehörde ein LSG-Änderungsverfahren eingeleitet, um die betreffenden Flächen aus dem LSG auszugliedern. Im Rahmen der dabei durchzuführenden Abwägung war u.a. auch die Bedeutung und der Beitrag der Wohnbauflächenentwicklung im Plangebiet zur Deckung des gesamtstädtischen Wohnungsbedarfs zu berücksichtigen (siehe 3.3). Zwischen dem NSG und der geplanten Wohnbebauung soll dabei ein durchgängig 20 m breiter Flächenstreifen als Pufferzone im LSG verbleiben, um einen ausreichenden Schutz des NSG zu gewährleisten.

Diesem Zweck dient auch die von der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen des o.g. LSG-Änderungsverfahrens angestrebte Erweiterung des LSG im Bereich des „Rodelberges“, sodass zwischen dem neuen Wohngebiet und dem Naturschutzgebiet eine durchgängige, unter Landschaftsschutz stehende Pufferzone geschaffen werden kann.

3.6 UNESCO-Welterbe-Managementplan

Das Plangebiet liegt außerhalb der gemäß Managementplan für die UNESCO-Welterbestätte „Lübecker Altstadt“ ausgewiesenen Pufferzone. Es betrifft auch keine außerhalb der Pufferzone gelegenen Blickbeziehungen auf das UNESCO-Welterbe

3.7 Einzelhandelszentren- und Nahversorgungskonzept der Hansestadt Lübeck

Das nächstgelegene Stadtteilzentrum St. Gertrud – Marli / Kaufhof / Kantstraße befindet sich in ca. 700 bis 1.000 m Entfernung zum Plangebiet und ist somit mit dem Fahrrad sehr gut, aber auch fußläufig noch erreichbar. Die Altstadt als Hauptzentrum der Hansestadt Lübeck liegt ca. 3 km vom Plangebiet entfernt und ist somit per Fahrrad in ca. 15 Minuten zu erreichen. Beide Versorgungszentren sind ebenfalls gut mit dem Linienbus zu erreichen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes für 200 bis 220 Wohneinheiten geschaffen werden. Das geplante Wohnquartier leistet somit einen wichtigen Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs.

Der städtebauliche Entwurf für das geplante Gebiet "Johannes-Kepler-Quartier", der im Bereich Stadtplanung / Bauordnung erarbeitet wurde, liegt der Begründung als Plananhang 1 bei.

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

- Umnutzung des aufgegebenen Geländes der bisherigen Johannes-Kepler-Schule durch die Entwicklung als ruhiges Wohngebiet,
- Umsetzung eines Baukonzeptes für 200 – 220 Wohneinheiten bei unterschiedlichen Bauformen und Wohnungstypen für unterschiedliche Nutzergruppen,
- Sicherung eines Grundstücks für die Errichtung einer Kindertagesstätte zur Deckung neu entstehender und vorhandener Bedarfe,
- städtisch geprägte Einfamilienhausbebauung mit Hausgruppen aus zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäusern im südöstlichen Bereich (Quartier 1),
- Geschosswohnungsbauten in aufgelockerte Baustruktur im nördlichen Teilbereich (Quartier 2) mit freistehenden, bis zu viergeschossigen Einzelbaukörpern, die sich in den vorhandenen Baum- und Gehölzbestand einfügen,
- Unterbringung der erforderlichen Stellplätze im Quartier 2 möglichst weitgehend in Tiefgaragen,
- Gliederung des neuen Wohngebietes durch Erhaltung des zusammenhängenden Gehölzbestandes zwischen Quartier 1 und Quartier 2, Entwicklung als durchgängige öffentliche Grün- und Wegverbindung,
- landschaftliche Einbindung des neuen Wohngebietes durch Erhaltung randlicher Baum- und Gehölzbestände und Entwicklung naturnaher Randflächen zum angrenzenden NSG „Wakenitz“,
- Anbindung der öffentlichen Grün- und Wegeverbindung im Gebiet an den Wakenitz-Hauptwanderweg und den nördlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“,
- Errichtung eines Regenklär- und -rückhaltebeckens am östlichen Rand des Plangebietes als Ersatz für eine im LSG gelegene Anlage.

5. Inhalte der Planung / Begründung und Abwägung der Festsetzungen

5.1 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	ca.	5,08 ha
Reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO	ca.	0,75 ha
Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO	ca.	1,80 ha
Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“		0,21 ha
Straßenverkehrsfläche	ca.	0,21 ha
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:		
- „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“	ca.	0,31 ha
- „Rad- und Fußweg“	ca.	0,03 ha
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen		
- „Abwasser“	ca.	0,29 ha
Öffentliche Grünfläche „Spielplatz“	ca.	0,21 ha
Öffentliche Grünfläche „Grün- und Wegeverbindung mit Spielangeboten“	ca.	0,41 ha
Private Grünfläche „Naturnahe Wiese“	ca.	0,60 ha
Private Grünfläche „Notwasserweg“	ca.	0,01 ha

5.2 Künftige Entwicklung und Nutzung

Vorbemerkung: Das der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung mit Stand 30.06.2015 zugrunde liegende städtebauliche Konzept wurde zwischenzeitlich hinsichtlich der geplanten Bebauungs- und Erschließungsstruktur grundlegend überarbeitet. Beibehalten wurde dabei die Grundidee, zwei Quartiere unterschiedlichen Charakters mit Spielraum für individuelle Bauformen und Nachbarschaften zu entwickeln.

Im südlichen Quartier 1 (bisher Sportplatz) ist eine verdichtete Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Hier sollen zwei- bis dreigeschossige Stadthäuser in Hausgruppen entstehen. Nach derzeitigem Planungsstand sind bis zu 42 Reihenhäuser und ein Doppelhaus vorgesehen, die von einer verkehrsberuhigten Straße mit Anbindung an die Straße Am Ährenfeld auf Höhe des Wendeplatzes erschlossen werden (Planstraße A). Nach Südosten und Süden hin wird die Bebauung durch einen naturnah gestalteten Grünstreifen und den vorhandenen randlichen Knick landschaftlich eingebunden. Dieser Grünstreifen verbleibt im Landschaftsschutzgebiet. Am nordöstlichen Rand des Quartiers ist zudem ein Regenrückhaltebecken vorgesehen, das über die Wendestelle am Ende der Straße Am Ährenfeld erschlossen wird.

Für das nördliche Quartier 2 (ehemaliges Schulgelände) sind überwiegend drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten in unterschiedlichen Bauformen und für unterschiedliche Nutzergruppen vorgesehen. Angestrebt wird eine Mischung aus freifinanzierten und öffentlich geförderten Mietwohnungen (gemäß Bürgerschaftsbeschluss sollen im Geschosswohnungsbau 30 % auf den sozialen Wohnungsbau entfallen) und ggf. auch Eigentumswohnungen. Dabei sollen bei entsprechender Nachfrage auch Baugruppen, zum Beispiel für Mehrfamilien- oder Mehrgenerationenprojekte, ihren Raum finden. Die Erschließung erfolgt über die Straße Am Ährenfeld sowie über eine untergeordnete verkehrsberuhigte Stichstraße im Quartier (Planstraße B). Insgesamt sollen im Quartier 2 je

nach Wohnungsschlüssel ca. 150 – 170 Wohneinheiten entstehen. Am nördlichen Rand des Quartiers ist zudem eine Kindertagesstätte an der Straße Am Ährenfeld auf Höhe der Einmündung Blütenweg vorgesehen.

Eine großzügige Grün- und Wegeverbindung mit Anschluss an den Naherholungsbereich der Wakenitz und die Erhaltung möglichst vieler Gehölzflächen, Baumgruppen und Einzelbäume prägen das neue Wohngebiet. Ein zusammenhängendes Grün- und Freiflächenkonzept sichert die Wohnqualität im geplanten Quartier, öffentliche Grünflächen ergänzen die privaten und halböffentlichen Freiräume.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Teilräumlich gegliedertes Wohngebiet

Entsprechend der Lage der Baugrundstücke im Geltungsbereich wird das neue Wohngebiet nach seiner Art und der darin zulässigen sonstigen Nutzungen gegliedert. So werden die zur Straße Am Ährenfeld gelegenen Baugrundstücke im Quartier 2 als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt (Teilgebiete WA1 und WA2). Auf den rückwärtig gelegenen Baugrundstücken und im südlichen Quartier 1 mit Stadt-Reihenhausbebauung soll das Wohnen weitestgehend im Vordergrund stehen, so dass eine Festsetzung als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO erfolgt (Teilgebiete WR 1 bis WR 3 im Quartier 2, Teilgebiete WR 4 bis WR 8 im Quartier 1)

Zur Sicherung des angestrebten Charakters als ruhiges Wohnquartier erfolgen teilgebietsbezogen Einschränkungen für ansonsten in allgemeinen und reinen Wohngebieten zulässige Nichtwohnnutzungen. Im allgemeinen Wohngebiet werden dementsprechend Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen als mit einem ruhigen Wohngebiet unvereinbare Nutzungen ausgeschlossen. Darüber hinaus wird die Zulässigkeit von sonstigen Gemeinbedarfseinrichtungen und nicht störenden Handwerksbetrieben auf solche Nutzungen beschränkt, die keine wesentlichen Besucherverkehre erzeugen.

Im reinen Wohngebiet erfolgen ebenfalls Beschränkungen der nach § 3 BauNVO zulässigen Nutzungen, um den ruhigen Gebietscharakter zu fördern. So werden die nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ansonsten in reinen Wohngebieten ausnahmsweise zulassungsfähigen gebietsversorgenden Läden, Handwerksbetriebe und Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen.

Aus den gleichen Gründen sollen im gesamten Wohnquartier, d.h. im WA und im WR, Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern von ihnen kein wesentlicher Besucherverkehr ausgeht.

Unzulässigkeit von Ferienwohnungen und von Beherbergungsbetrieben

Da Ferienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnnutzungen häufig Störungen des Dauerwohnens nach sich ziehen, denen im Konfliktfall nur mit Mitteln des Polizei- und Ordnungsrechts begegnet werden kann, werden Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Gleiches gilt für Beherbergungsbetriebe. Der Ausschluss von Ferienwohnungen und Beherbergungsbetrieben trägt außer zur Sicherung der Wohnruhe auch dazu bei, dass die geplanten Wohneinheiten dauerhaft für das Wohnen zur Verfügung stehen und nicht durch finanziell lukrativere Nutzungen der Fremdenbeherbergung verdrängt werden.

Berücksichtigung einer 30%-Quote für den sozialen Wohnungsbau

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft vom 28.01.2016 ist bei der Entwicklung von neuen Baugebieten ein Anteil von 30 % für den sozialen Wohnungsbau vorzusehen. Da das Baugesetzbuch nur die Ausweisung von klar abgegrenzten Flächen zulässt, auf den ganz oder teilweise Wohngebäude mit Mitteln aus dem sozialen Wohnungsbau errichtet werden, ist die Festsetzung einer 30%-Quote planungsrechtlich nicht möglich. Im Rahmen der Grundstücksvergabe durch den Entwicklungsträger KWL kann jedoch sichergestellt werden, dass mindestens 30 % der im Geschosswohnungsbau entstehenden Geschossfläche für den sozialen Wohnungsbau verwendet werden; ausgenommen hiervon sind Grundstücke, die an Baugruppen vergeben werden.

Barrierefreie Wohnbebauung im Wohngebiet

Gemäß § 52 der Landesbauordnung müssen in Wohngebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten – und solche Gebäude sind im Quartier 2 vorgesehen - die Wohnungen mindestens eines Geschosses barrierefrei erreichbar und für die Benutzung mit einem Rollstuhl geeignet sein.

Fläche für den Gemeinbedarf „Kindertagesstätte“

Bei vollständiger Umsetzung der Planung entsteht für das neue Wohngebiet insgesamt ein zusätzlicher Bedarf nach 37 Kita-Plätzen (zur Herleitung der Bedarfe siehe 7.1). Zur Versorgung mit Kinderbetreuungsangeboten für das neue Wohngebiet und auch für die umliegenden Quartiere wird daher an der Straße Am Ährenfeld ein ca. 2.000 m² großes Grundstück als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“ festgesetzt.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der geplanten unterschiedlichen Bebauungsstruktur werden im Plangebiet teilgebietsbezogene Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche (GR), zur maximalen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse) und zur maximalen Gebäudehöhe (Oberkante) getroffen. Für die Reihenhausbebauung in den Teilgebieten WR 4 bis WR 7 (Quartier 1) ergibt sich die zulässige Grundfläche jeweils aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche und der maximal zulässigen Gebäudetiefe.

Im nördlichen Teilbereich (Quartier 2) ermöglicht der Bebauungsplan durch die teilgebietsbezogen festgesetzten Grundflächen auf den Grundstücken mit Geschosswohnungsbau rechnerisch sehr niedrige GRZ-Werte von 0,2 (WR 1) bis maximal 0,3 (WA 2). Im südlichen Teilbereich (Quartier 1) ergeben sich je nach Grundstückstiefe auf den Reihenhausgrundstücken GRZ-Werte zwischen 0,25 (bei Reihenendhäusern) und maximal 0,4 (bei Reihenmittelhäusern); im Mittel liegt die durchschnittliche GRZ hier bei rd. 0,3.

Da bei der Ermittlung der Grundfläche auch die Flächen von Balkonen und Terrassen (Letztere soweit sie unmittelbar an Gebäude anschließen) einzurechnen sind, ermöglicht der Bebauungsplan in allen Teilgebieten des WA und WR Überschreitungen der zulässigen GR durch die vorgenannten Bauteile um bis zu 30 %. Gleiches gilt auf der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte.

Darüber hinaus reicht die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO generell mögliche Überschreitung der zulässigen GR um 50% durch Stellplätze, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie durch Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche reicht in allen Teilgebieten des WR und des

WA nicht aus, um die vorgesehenen Tiefgaragen oder oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie die privaten Erschließungswege und sonstigen benötigten Nebenanlagen realisieren zu können. Daher wird für alle Teilgebiete mit Geschosswohnungsbau (Quartier 2) eine Überschreitungsmöglichkeit durch die o.g. Anlagen um bis zu 75% und in den Teilgebieten mit Reihen- und Doppelhausbebauung (Quartier 1) um bis zu 100 % ermöglicht.

Im Quartier 2 ist die ermöglichte Überschreitung der Erst-GRZ um bis zu 75 % vor allem der hier vorgesehenen Anlage von Tiefgaragen geschuldet. Bei der rechnerisch sehr niedrige GRZ-Werte von 0,2 - 0,3 (s.o.) wird selbst bei einer zulässigen Überschreitung durch Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 75 % eine für Geschosswohnungsbau sehr niedrige Grundstücksversiegelung von maximal 35-45 % erreicht.

Im südlichen Quartier 1 ist eine Überschreitung der festgesetzten zulässigen Grundfläche um 100% durch Nebenanlagen und Stellplätze dadurch begründet, dass eine relativ dichte, flächensparende Reihenhausbebauung auf vergleichsweise kleinen Grundstücken vorgesehen ist. Bei einer zulässigen GZR-Überschreitung durch Stellplätze und Nebenanlagen um bis zu 100 % ergibt sich bei einer mittleren GRZ von 0,3 (s.o.) eine maximale Versiegelungsrate von 60 %, die in Reihenhausgebieten durchaus üblich ist und in Abwägung mit der Zielsetzung einer flächensparenden Bebauung für vertretbar erachtet wird.

Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Versiegelungsgrade erscheinen insbesondere auch deshalb vertretbar, weil das neue Wohngebiet einen in großen Teilen zu erhaltenden Baumbestand aufweist, von unbebauten Grünflächen mit teilweise dichtem Baumbestand eingerahmt wird und sich im Osten, Süden und Westen die freie Landschaft bzw. durchgrünte Kleingärten anschließen.

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurfskonzept wird mit den Festsetzungen zur dritten Dimension der geplanten Bebauung (maximale zulässige Vollgeschosse, maximale Höhe der Gebäude) eine städtebaulich gewünschte höhenmäßige Abstufung der neuen Gebäude erreicht. Geschosse oberhalb der zulässigen Vollgeschosse (je III in Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1 bis WR 3, je II in den Teilgebieten WR 4 bis WR 8) werden daher auf ein Staffelgeschoss beschränkt. Bei den Mehrfamilienhäusern müssen diese gegenüber dem darunterliegenden Geschoss an mindestens zwei Seiten zurückspringen. Bei Reihen- und Doppelhäusern reicht ein Zurücksetzen zu einer Gebäudeseite aus. Im Sinne eines einheitlichen Ortsbildes wird dabei das Zurücktreten auf der südwestlichen und damit sonnenzugewandten Seite vorgegeben, die sich für die Anlage von Dachterrassen besonders anbietet.

Die Festsetzungen zur maximalen Höhe (Oberkante) der Gebäude orientieren sich an der jeweils möglichen Geschossigkeit (Anzahl der Vollgeschosse + Staffelgeschoss). So wird die Gebäudehöhe für die Reihen- und Doppelhausbebauung mit bis zu drei Geschossen einheitlich auf 10,5 m und für den maximal viergeschossigen Geschosswohnungsbau auf 13,5 m begrenzt. Als Bezugspunkte sind baufeld- oder teilgebietsbezogen Geländehöhen (in m über NHN) festgesetzt. Dabei orientieren sich die festgesetzten Bezugshöhen im nördlichen Quartier 2 am Bestand, während für das tiefer gelegen Quartier 1 von einer Aufhöhung des Geländes (im Mittel um 50 cm) ausgegangen wird. Soweit die später hergestellten Geländehöhen von den Höhen der festgesetzten Bezugspunkte abweichen, soll ggf. gemäß § 31 Abs. 2 BauGB von den Höhenfestsetzungen des Bebauungsplans befreit werden.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Als zulässige Bauweise für die geplanten Stadthäuser im Quartier 1 werden entsprechend des Baukonzeptes Hausgruppen (WR 4 bis WR 7) bzw. Doppelhäuser (WR 8) festgesetzt. Ergänzend wird für die Teilgebiete WR 4, WR 5 und WR 6 eine Mindestbreite der

Reihenhäuser von 5,5 m und maximale Gebäudetiefe von 12,0 m festgesetzt, um hier sehr schmale Reihenhaustypen zu vermeiden.

Zur Umsetzung der angestrebten aufgelockerten Bebauungsstruktur im Quartier 2 mit Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten (WA 1, WA 2, WR 1 bis WR 3) und zur Gewährleistung einer abwechslungsreichen Bebauung werden hier drei unterschiedliche abweichende Bauweisen definiert. Dabei wird jeweils die zulässige Länge von Gebäuden sowie die von Außenwänden begrenzt. Überschreitet die Gesamtlänge der Außenwände einer Gebäudeseite die jeweils höchstens zulässige Außenwandlänge, müssen die betreffenden Außenwände durch Versprünge um ein jeweils definiertes Maß gegeneinander versetzt werden. Hierdurch sollen übermäßig lange und ungegliederte Gebäudekubaturen vermieden werden.

Die Anordnung der Baufenster im Quartier 2 (WA 1, WA 2, WR 1 bis WR 3) ist eng angelehnt an den städtebaulichen Entwurf, in dem die Gebäude unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baum- und Gehölzbestandes erfolgte, lässt aber stellenweise auch Spielraum für Abweichungen. Um eine Ausnutzung bis an die Baugrenzen zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,0 m auf bis zur Hälfte der jeweiligen Außenwandlänge überschritten werden, sofern hierdurch ein Abstand von 4,0 m zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen nicht unterschritten wird.

Einschränkungen von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen

Zur konkreten Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes werden auch Festsetzungen zur Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO getroffen.

Für das Quartier 2 (WA 1, WA 2, WR 1 bis WR 3), wo die Kfz-Stellplätze zugunsten des erhaltenswerten Baumbestandes überwiegend in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, wird die Anlage von oberirdischen Garagen und Carports ausgeschlossen und die Anlage von oberirdischen Kfz-Stellplätzen auf höchstens 20 Prozent der bauordnungsrechtlich erforderlichen Anzahl begrenzt. In Kronentraufbereichen von Bäumen, für die Bebauungsplans eine Erhaltungsbindung trifft, wird die Errichtung von oberirdischen Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen generell ausgeschlossen, um die Bäume vor nachhaltigen Schäden zu schützen.

Die Tiefgaragenflächen in diesen Teilgebieten, die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Zu diesem Zweck wird eine vegetationsfähige Mindestüberdeckung von 40 cm festgesetzt. Diese Mindestüberdeckung darf nur für die Anlage von Wegen und Terrassen unterschritten werden.

Die erforderlichen Kfz-Stellplätze im Quartier 1 mit Reihenhausbauung sollen oberirdisch und - soweit auf dem Baugrundstück möglich - vor den Stadthauszeilen angeordnet werden. Ausgenommen davon ist das Teilgebiet WR 6, für das Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen sind, die den Baugrundstücken im WR 6 zugeordnet werden. Im Sinne einer harmonischen Bebauungsstruktur werden oberirdische Garagen und Carports hier ausgeschlossen, da das Erscheinungsbild der Reihenhauszeilen durch vorgelagerte bauliche Nebenanlagen in der Regel empfindlich gestört würde. Um ein ruhiges Straßenbild im Quartier 1 zu gewährleisten, wird die Anlage von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO auf den straßenseitigen Grundstücksflächen entlang der Planstraße A sowie entlang des Notwasserwegs in einer Tiefe von 3,0 m generell ausgeschlossen.

5.2.3 Baugestalterische Festsetzungen

Aufgrund der exponierten Lage zum unmittelbar angrenzenden Grün- und Erholungsraum der Wakenitz sowie im Sinne einer angestrebten harmonischen Bebauung beinhaltet der Bebauungsplan verschiedene baugestalterische Festsetzungen.

Für Gebäude in den Teilgebieten WA 2, WR 1 und WR 3 sowie für Hausgruppen und Doppelhäuser in den Teilgebieten WR 4 bis WR 8 sollen jeweils einheitliche Materialien und Farben für Fassaden verwendet werden. Für Dachaufbauten und Solaranlagen gelten Höhenbegrenzungen und Mindestabstände zu den äußeren Dachabschlüssen. Mobilfunk-Sendeanlagen werden auf eine Höhe bis 5,0 m begrenzt. Unterhalb dieser Schwelle kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes vorliegen. Weiterhin werden Beschränkungen für Werbeanlagen getroffen (Größe, Ausführung).

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in den durch Baum- und Gehölzbestände geprägten Stadt- und Landschaftsraum sind in Ergänzung zu den Heckenpflanzungen, die an den Grenzen zu Grünflächen und öffentlichen Verkehrsflächen vorgeschrieben sind (s.u.), als Einfriedungen nur durchsehbare Draht- und Metallzäune mit einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Gleiches gilt auch für das Grundstück mit dem geplanten Regenklärbecken, wobei Zäune hier aufgrund höherer aus Sicherheitsanforderungen bis zu 1,5 m hoch sein dürfen.

5.3 Erschließung

5.3.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Anbindung an das vorhandene Straßennetz

Ziel der Erschließungsplanung für das neue Wohngebiet ist es, den Ziel- und Quellverkehr des neuen Wohngebietes über eine möglichst kurze Strecke an die Brandenbaumer Landstraße als Hauptverbindungsstraße und damit auch als Hauptzubringerstraße zum Wohngebiet anzubinden, sodass es für die umliegenden Wohnquartiere zu möglichst geringen Zusatzbelastungen durch den Mehrverkehr aus dem neuen Wohngebiet kommt.

Für eine möglichst störungsfreie Anbindung wurde eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet und mit den zuständigen Stellen der Hansestadt Lübeck abgestimmt. Kernfragen waren dabei, ob eine neue bzw. zusätzliche Anbindung an die Brandenbaumer Landstraße erforderlich ist oder ob die vorhandenen Erschließungsstraßen, insbesondere der Blütenweg, leistungsfähig genug sind, den Neuverkehr störungsfrei an die Brandenbaumer Landstraße anzubinden. Auf der Grundlage von aktuellen Verkehrszahlen und von Prognosewerten für die Verkehre, die infolge der geplanten Entwicklung des neuen Wohngebietes zu erwarten sind, wurden mehrere Varianten zur verkehrlichen Abwickelbarkeit über die vorhandenen Straßen Am Ährenfeld und Blütenweg mit und ohne einer neuen Straßenverbindung zur Brandenbaumer Landstraße zwischen Wendeplatz Am Ährenfeld und Bushaltestelle „Dreifelderweg“ geprüft. Neben verkehrstechnischen Kriterien wurden auch Aspekte wie Umsetzungsaufwand und Flächenverbrauch der Verkehrsanlagen in die Untersuchung eingestellt. Im Ergebnis der verkehrstechnischen Untersuchung wurde festgestellt, dass das planungsbedingt zu erwartenden zusätzliche Verkehrsaufkommen von über 700 Kfz/Tag über die vorhandene Anbindung an die Brandenbaumer Straße abgewickelt werden kann. Nach Einschätzung des Gutachters ist dabei auch die Errichtung einer Lichtsignalanlage an der Einmündung des Blütenweges in die Brandenbaumer Landstraße nicht erforderlich. Von den bisherigen Planungsüberlegungen zur Schaffung einer zusätzlichen Straßenanbindung am nordöstlichen

Rand des Plangebietes (auf der Fläche des heutigen Fuß- und Radweges) konnte daher Abstand genommen werden.

Für den Blütenweg wird eine grundhafte Erneuerung von Fahrbahn und Gehwegen im vorhandenen Straßenquerschnitt erforderlich, wobei die Fahrbahn geringfügig auf durchgängig 5,0 m verbreitert werden soll. Eine unter Aspekten des Gehkomforts wünschenswerte Verbreiterung der Gehwege auf jeweils mindestens 2,0 m ist aufgrund der nicht gegebenen Grundstücksverfügbarkeit nicht umsetzbar. Da somit eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche des Blütenweges nicht geplant ist, sondern lediglich ein Umbau auf dem vorhandenen Straßenflurstück, wird die Straße auch nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen.

Die Straße Am Ährenfeld ist zur Abwicklung der neuen Verkehre hingegen zu verbreitern. Die Straße ist heute in Teilen weniger als 6,0 m breit und weist auf der Südseite nur einen 1,0 m schmalen Gehweg auf. Der Bebauungsplan sieht daher im Abschnitt zwischen der neuen Planstraße B und dem Wendehammer eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche um 1,0 m auf der Südseite der Straße vor. Eine zusätzliche Verbreiterung auf der Nordseite, um die vom Gutachter vorgeschlagene Breite von durchgängig 8,0 m zu gewährleisten, wird unter Berücksichtigung geplanter verkehrsberuhigender Maßnahmen und der geplanten Umgestaltung (in großen Teilen als Mischverkehrsfläche) ist nicht zwingend erforderlich und wäre aufgrund der nicht gegebenen Grundstücksverfügbarkeit auch nicht umsetzbar.

Innere Erschließung des Wohngebietes

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über zwei neue Straßen, die an die Straße Am Ährenfeld anschließen und als Sackgassen ausgebildet werden.

Die das südliche Quartier 1 erschließende Planstraße A soll durchgängig als Mischverkehrsfläche mit hoher Aufenthaltsfunktion (insbesondere auch für Kinderspiel) ausgebildet werden. Bei einer Gesamtbreite von 7,0 sind wechselseitig 2,5 m breite Parkstreifen, jeweils mit Baumscheiben an den Enden, vorgesehen.

Die das nördliche Quartier 2 erschließende Planstraße B kann zumindest im nördlichen Teil nur eine untergeordnete Aufenthaltsfunktion aufweisen, da in den betreffenden Straßenabschnitt mehrere Grundstückszufahrten mit größeren Tiefgaragen liegen. Dementsprechend ist hier bei einer Gesamtbreite des Verkehrsraumes von 8,0 m die getrennte Anlage von Fahrbahn (5,0 m + 0,2 m Randstreifen) und Gehweg (2,5 m + 0,3 m Randstreifen inkl. Beleuchtung) vorgesehen. Aufgrund der Erschließungsfunktion für die angrenzende Kita und den Spielplatz soll der Gehweg dabei auf der Westseite verlaufen. Ob das Separationsprinzip auch im südöstlichen Teil der Planstraße fortgesetzt werden soll oder auch hier eine Mischverkehrsfläche mit überwiegender Aufenthaltsfunktion angelegt werden kann, ist noch offen; die Gesamtbreite von 8,0 m ermöglicht dabei beide Ausformungen.

Verkehrsberuhigende Maßnahmen

Die Straße Am Ährenfeld sowie die beiden neu anzulegenden Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Bereiche mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt. Die Festsetzung belässt der Straßenverkehrsbehörde damit einen Gestaltungsspielraum bei der späteren straßenverkehrsrechtlichen Anordnung von verkehrsberuhigten Bereichen nach VZ 325, einer Tempo-30-Zonen sowie von sonstigen Geschwindigkeitsbeschränkungen.

Die Straßen werden vom Entwicklungsträger KWL auf der Grundlage einer mit dem Bereich Stadtgrün und Verkehr abzustimmenden Entwurfsplanung hergestellt.

Fuß- und Radwege

Für Fußgänger und Radfahrer werden die Erschließungsstraßen durch eigenständig geführte Fuß- und Radwege im neuen Wohngebiet ergänzt, die meist durch öffentliche Grünflächen geführt werden und beide Quartiere miteinander verbinden. Diese Wegeführung durch Grünzüge mit vorhandenem Gehölzbestand stellt ein wesentliches Merkmal des städtebaulichen Konzeptes dar. Sie haben nicht nur innere Verbindungsfunktion, sondern binden das neue Wohngebiet und umliegende Wohnquartiere auch straßenunabhängig an die Wanderwege in der südwestlich gelegenen Wakenitzniederung an. Über den vorhandenen, baumüberstandenen Fuß- und Radweg zwischen Wendeplatz Am Ährenfeld und Brandenbaumer Landstraße und die dortige Fußgängerampel wird zudem eine straßenunabhängige Wegeverbindung zwischen dem Grünzug „Brandenbaumer Feld“ und der Wakenitz hergestellt.

Während der bestehende Rad- und Fußweg von der Brandenbaumer Landstraße zum Wendeplatz als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ festgesetzt wird, liegen alle anderen straßenunabhängigen Fuß- und Radwege in festgesetzten öffentlichen Grünflächen.

Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Die nordöstlich des Geltungsbereichs gelegene Haltestelle „Dreifelderweg“ an der Brandenbaumer Landstraße bindet das neue Wohngebiet an das Netz des Stadtverkehrs Lübeck an. Die weiteste Entfernung aus dem neuen Quartier wäre etwa 400 m.

Stellplätze, öffentliche Besucherparkplätze

Der Stellplatzbedarf im südlichen Quartier 1 wird i.d.R. durch oberirdische Stellplätze vor den Reihenhauszeilen auf dem eigenen Grundstück gedeckt. Im südlichen Bereich (WR 6) sind dagegen Gemeinschaftsstellplätze vorgesehen, da die geplanten Grundstückstiefen hier einen Stellplatz vor dem Haus nicht zulassen. Dadurch kann ein hinreichender Stellplatznachweis erbracht werden.

Für die Wohnbebauung im nördlichen Quartier 2 sollen die erforderlichen Stellplätze zum größten Teil in Tiefgaragen untergebracht werden, um den ruhigen, grün geprägten Charakter des geplanten Wohngebiets zu wahren. Daher wird der Anteil oberirdischer Stellplätze auf höchstens 20% der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze begrenzt. Für die in den Wohngebieten zu erwartenden ca. 150 – 170 Wohneinheiten stehen auch unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Baumbestandes ausreichend Flächen für die Anlage von Tiefgaragen zur Verfügung, sodass ein hinreichender Stellplatznachweis in allen Teilgebieten möglich ist. Für die zu einem Grundstück gehörenden Teilgebiete WR 2 und WR 3 soll ein gemeinsamer Stellplatznachweis in einer unter der straßenseitigen Bebauung herzustellenden Tiefgarage erfolgen.

Für die geplante Kindertagesstätte sollen ausschließlich Stellplätze für Mitarbeiter nachgewiesen werden. Nach bisherigen Planungen sind hierfür 3 Stellplätze auf dem Kita-Grundstück mit Zufahrt von der Planstraße B vorgesehen.

Öffentliche Besucherparkplätze sind in den Straßenverkehrsflächen der beiden Planstraßen und auch in der Straße Am Ährenfeld vorgesehen. Zudem befindet sich direkt nordwestlich des künftigen Kita-Grundstücks ein öffentlicher Parkplatz mit ca. 10 Parkplätzen, der insbesondere von Eltern zum Bringen und Abholen der Kinder genutzt werden kann.

5.3.2 Fahrrechte zugunsten Dritter

Da der vorgesehene Wendehammer der Planstraße B für große Müllfahrzeuge nicht ausreicht, ist am Rand des Teilgebietes WA 1 eine Überfahrt vom Wendehammer zur Straße Am Ährenfeld vorgesehen. Dieser Fahrweg soll ebenfalls von den Stadtwerken genutzt werden können, um den Notwasserbrunnen zu erreichen, der sich hier leicht abgesetzt von der Straße Am Ährenfeld befindet. Hierfür sind am östlichen Rand des Teilgebietes WA 1 Fahrrechte zugunsten der Entsorgungsbetriebe Lübeck und der Stadtwerke zu sichern, deren Umgrenzung entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt werden.

5.4 Ver- und Entsorgungsanlagen

5.4.1 Versorgungsleitungen und -anlagen

Der Standort des o.g. Notwasserbrunnens im Teilgebiet WA 1 wird ohne Flächenumgriff als Versorgungsanlage festgesetzt. Die Erreichbarkeit wird durch die o.g. Fahrrechte für die Stadtwerke geregelt.

Die Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung für das neue Wohngebiet sowie der Anschluss an die Telekommunikationsleitungen erfolgt durch die örtlichen Versorger (Stadtwerke Lübeck, Telekom AG u.a.). Anschlussleitungen für die Versorgung mit Trinkwasser, Energie und Telekommunikation des geplanten Wohngebietes sind in den angrenzenden Straßenverkehrsflächen der Straße Am Ährenfeld bzw. der Brandenbaumer Landstraße vorhanden. Im Rahmen der inneren Erschließungsplanung werden die Haupttrassen für die notwendigen Versorgungsleitungen festgelegt.

Die Wärme- und Stromversorgung kann ggf. ganz oder teilweise durch Blockheizkraftwerke und Solarenergie erfolgen. Der Bebauungsplan beinhaltet diesbezüglich keine Vorgaben.

Gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 besteht für die im B-Plan festgesetzte Wohnbebauung (bis zu viergeschossige Bebauung inkl. Staffelgeschoss) ein Löschwasserbedarf von mind. 96 m³/h für zwei Stunden als Grundschutz.

5.4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Regenklär- und -rückhaltebecken zur Entsorgung umliegender Bereiche

Am Ostrand des Geltungsbereichs planen die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) ein Regenwasserklär- und -rückhaltebecken (RRK/RRB) als Ersatz für ein älteres RRB, das in der südwestlich gelegenen Niederung des Krögerlandgrabens im Naturschutzgebiet „Wakenitz“ liegt und aufgegeben werden muss. Das neue Becken dient vor allem der Entsorgung von Niederschlagswasser aus anderen vorhandenen Wohngebieten und nimmt auch das Niederschlagswasser von der Straße Am Ährenfeld auf. Erforderliche neue Leitungen für den Zu- und Abfluss sind teilweise außerhalb des Geltungsbereichs, teilweise unter der vorhandenen Fuß- und Radwegverbindung und dem Wendeplatz der Straße Am Ährenfeld zum RKB vorgesehen. Als Vorflut soll weiterhin der östlich gelegene Krögerlandgraben dienen. Die Detailplanung für das Becken liegt noch nicht vor. Für das Vorhaben wird ein eigenständiger landschaftspflegerischer Begleitplan mit zugehöriger Eingriffs-/Ausgleichsermittlung erarbeitet.

Das Becken wird auch das auf der Planstraße B anfallende Niederschlagswasser und in eingeschränktem Umfang auch der daran angrenzenden Grundstücke aufnehmen (s.u.). Ein Anschluss der Planstraße A und angrenzender Grundstücke kommt schon aufgrund der Hö-

henverhältnisse nicht in Betracht, da Straße und Baugrundstücke hier tiefer liegen als das Regenwasserklär- und –rückhaltebecken.

Regenwasserentsorgung für das Plangebiet

Die auf den Baugrundstücken anfallenden Mengen sollen zunächst so weit wie möglich dezentral vor Ort zurückgehalten und verdunstet bzw. versickert werden. Zur Reduktion des abzuleitenden Niederschlagswassers tragen Maßnahmen wie Dachbegrünungen und Begrünung der Tiefgaragenflächen, Versickerung des Niederschlagswassers von Terrassen und Wegen vor Ort sowie Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für oberirdische Stellplätze bei.

Da die Bodenverhältnisse eine Versickerung nur eingeschränkt zulassen, wird das überschüssige Niederschlagswasser gesammelt und nach Vorreinigung dem Krögerlandgraben zugeleitet. Gemäß Abstimmung mit den Entsorgungsbetrieben Lübeck soll das im höher gelegenen Teil des Plangebiets anfallende Niederschlags von der Planstraße B, dem Kitagrundstück und den Teilgebieten WA 1, WA 2, WR 1 und WR 2 über den Regenwasserkanal in der Straße Am Ährenfeld dem neuen Regenrückhalte- und –klärbecken zugeleitet und von dort zum Krögerlandgraben abgeleitet werden. Sollte der Abfluss in den Regenwasserkanal der Straße Am Ährenfeld eine Menge von 46 l/s*ha überschreiten, sind auf den Grundstücken Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung vorzusehen.

Das Niederschlagswasser des tieferliegenden Teilgebietes WR 3 sowie des gesamten südlichen Quartiers 1 einschließlich Planstraße A soll in Richtung Wendepplatz abfließen, dort in einer unterirdischen Anlage vorgereinigt und anschließend dem Krögerlandgraben zugeleitet werden. Nach Aussage der unteren Wasserbehörde ist eine ungedrosselte Einleitung in den Krögerlandgraben möglich. Da der Graben im Naturschutzgebiet „Wakenitz“ liegt, ist noch die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Bezüglich der ökologischen Verträglichkeit der Einleitung wird noch eine fachgutachterliche Einschätzung erstellt. Für die weitere Planung wird davon ausgegangen, dass eine mit den Zielen des Naturschutzes vereinbare Einleitung in den Krögerlandgraben möglich ist.

Für Starkregenereignisse ist im Quartier 1 ein Notwasserweg vom Wendehammer der Planstraße A in die randliche Grünfläche vorgesehen. Ob im Quartier 2 am Fuß der Böschung im Bereich der öffentliche Grünflächen „Spielplatz“ Vorrichtungen zum Auffangen von Niederschlagswasser des höher gelegenen Teilgebietes WR 1 erforderlich werden, wird auf der Ebene der Baugenehmigungsplanung geprüft.

Die Festlegung der ggf. noch erforderlichen Rückhaltemaßnahmen zur Niederschlagswasserentsorgung erfolgt in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde Lübeck, der unteren Naturschutzbehörde und den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL).

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser des gesamten Erschließungsgebietes wird in den Schmutzwasserkanal der Straße Am Ährenfeld abgeleitet werden. Aufgrund der bestehenden Geländeverhältnisse kann das Schmutzwasser nicht vollständig im Freigefälle abgeleitet werden. Zur Entsorgung des unterhalb der Rückstauenebene liegenden Teils des Plangebietes ist eine Hebe-/Pumpanlage im Dauerbetrieb erforderlich, die als Abwasserpumpwerk am Rand der Wendestelle der Planstraße A vorgesehen ist. Eine gesonderte Flächenausweisung für das Pumpwerk ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche nicht erforderlich.

5.5 Grün, Natur und Landschaft

5.5.1 Öffentliche Grünflächen

Das städtebauliche Konzept sieht für das neue Wohngebiet eine Gliederung durch, miteinander verbundene öffentliche Grünflächen/Grünzüge vor, die die Topographie des Geländes und den vorhandenen Baumbestand aufgreifen, aber unterschiedliche Strukturen und Nutzungsfunktionen haben sollen.

Spielplatz

Im westlichen Bereich zwischen den Teilgebieten WR 1 und WR 3 ist eine parkartig gestaltete öffentliche Grünanlage vorgesehen, die insbesondere den dortigen Geländeversprung mit markanter Böschung als Standort für einen Kinderspielplatz aufgreift sowie eine Wegeverbindung von der Planstraße B zum Wakenitzwanderweg vorsieht. Dementsprechend wird die Fläche als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Grün- und Wegeverbindung mit Spielangeboten

Hauptfunktionen der Grünfläche im Verlauf des Gehölzriegels zwischen Quartier 1 und 2 sind die städtebauliche Gliederung im Gebiet und die oben bereits aufgeführte wohngebietsübergreifende Wegeverbindung. Zur Anlage des Fuß- und Radweges ist der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs in der erforderlichen Breite für den Weg einschließlich Randstreifen zu entfernen. Soweit im gehölzfreien Bereich ausreichend Platz zur Verfügung steht, können hier auch Spielgeräte eingebaut werden. Im Bereich der Erhaltungsbindung für den Gehölzbestand ist dies jedoch aus Gründen des Artenschutzes nicht möglich (vgl. 6.3.4). Aufgrund der Nähe zum Landschafts- und Naturschutzgebiet soll die Grünfläche ansonsten einen eher naturnahen Charakter haben und extensiv gepflegt werden.

5.5.2 Private Grünflächen

Naturnahe Wiese

Der mindestens 20 m breite südöstliche und -westliche Randstreifen um das südliche Quartier 1, der im Landschaftsschutzgebiet verbleibt, dient hauptsächlich als Pufferzone zwischen intensiver baulicher Nutzung im neuen Wohngebiet und dem südöstlich und -westlich gelegenen Naturschutzgebiet „Wakenitz“. Da die Fläche vorrangig als Ausgleichsfläche dient, soll sie für die Öffentlichkeit nicht zugänglich sein. Insofern erfolgt eine Festsetzung als private Grünfläche, auch wenn die Fläche nachher in städtischem Eigentum verbleibt. Vorgesehen ist die Anlage einer extensiv gepflegten naturnahen Wiese mit randlichen Baumanpflanzungen (Details s. 5.5.3). Weiterhin sind hier auch zwei Gräben zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Regenklärbecken zum Krögerlandgraben vorgesehen.

Notwasserweg

Der schmale Grünflächenstreifen am südwestlichen Rand des Quartier 1 dient als Notwasserweg für die Straßenverkehrsfläche bei Starkregenereignissen sowie als Zugangsweg zur o.g. naturnahen Wiese. Der Weg sichert zugleich den Zugang für Mitarbeiter des Bereichs Stadtgrün und Verkehr zur angrenzenden naturnahen Wiese, um hier Pflegemaßnahmen durchführen zu können.

5.5.3 Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Erhaltungsgebote

Grundsätzliches Ziel des städtebaulichen Konzepts ist es, markante Bäume und Gehölzbestände als charaktergebende Elemente des Geländes zu erhalten und in das neue Wohngebiet einzubinden. Daher werden Erhaltungsbindungen für diverse Einzelbäume auf den Baugrundstücken im Quartier 2 sowie für den flächigen Gehölzbestand im westlichen Teilgebiet WR 1 und für größere Teilflächen des Gehölzbestands in der Grünfläche „Grün- und Wegeverbindung“ zwischen Quartier 1 und 2 festgesetzt.

Da die o.g. Gehölzfläche im Teilgebiet WR 1 einen sehr dichten Baumbestand aufweist, der am Rand zur geplanten Bebauung hin einen starken Kronenüberhang (tlw. mit schrägen Stämmen und einseitigem, statisch ungünstigem Kronenaufbau) aufweist, sollen insbesondere zur Vermeidung von späteren Gebäudeschäden, aber auch zur Verbesserung der Besonnung und Belichtung der künftigen Wohnbebauung vor Baubeginn max. 7 Bäume aus dem westlichen Randbereich gefällt und die entstehenden Lücken mit Sträuchern unterpflanzt werden. Bei dieser Anzahl kann der Charakter als zusammenhängende, baumgeprägte Gehölzfläche noch erhalten bleiben. Der verbleibende Bestand ist in diesem Sinne dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der breite Gehölzstreifen zwischen ehemaligem Schulgelände und Sportplatz (zukünftig Quartier 1 und 2) wird so weit wie möglich erhalten. Für die Anlage der geplanten Wegetrasse (ca. 3,0 m Wegbreite zzgl. je 2,0 m Randstreifen) muss jedoch der nordöstliche und westliche Teilbereich entfernt werden. Dabei können ausgewählte markante Bäume am Nordwestrand erhalten bleiben und in die öffentliche Grünfläche bzw. die angrenzenden Teilgebiete WR 2 und 3 integriert werden. Da der verbleibende Gehölzstreifen auch Bedeutung als Lebensraum für die Haselmaus hat (s. 6.3.4), ist er in seiner derzeitigen Struktur mit dichtem Sträucherunterwuchs zu erhalten. Die Pflege ist darauf abzustimmen.

Nicht erhalten werden kann die Baumreihe östlich der ehemaligen Sporthalle zum Sportplatz hin, da hier die Anbindung der Planstraße A an die Straße Am Ährenfeld erfolgt.

Die Feld- bzw. Baumhecke am südöstlichen und südwestlichen Rand des Sportplatzes bleibt ebenfalls erhalten und dient als landschaftliche Einbindung des Quartiers 1 zur angrenzenden Wakenitzniederung. Sie fällt unter den Knickschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, die Festsetzung einer Erhaltungsbindung ist hier nicht erforderlich. Auch die beiden Baumreihen entlang der Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Brandenbaumer Landstraße und Wendeplatz sollen erhalten bleiben. Da die Bäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche stehen, kann hier auf die Festsetzung von Erhaltungsbindungen verzichtet werden.

Pflanzgebote

Zur Durchgrünung des Gebietes und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich sind insgesamt 38 Bäume im Plangebiet zu pflanzen. Die Pflanzgebote werden entweder zeichnerisch oder textlich festgesetzt. Die zeichnerisch v.a. am Rand zu Verkehrs- und Grünflächen getroffenen Pflanzgebote für insgesamt 16 Bäume dienen der vorrangig der Rahmung des Straßenraums und der Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen. Die weiteren Baumanpflanzungen sind in den Verkehrsflächen und der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ vorgesehen. Hier erfolgt eine textliche Festsetzung, um dem Straßenentwurf und der Grünflächengestaltung hinsichtlich der Standorte nicht zu weit vorzugreifen.

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

Zu Minderung der Auswirkungen der Neubebauung auf Natur und Landschaft werden Dachbegrünungen auf den Hauptgebäuden und Tiefgaragen, die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen für private Stellplätze und Zufahrten sowie die Versickerung des Niederschlagswassers von Terrassen und Wegen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Die im Plangebiet anzupflanzenden 38 Bäume dienen dem Teilausgleich für den Baumverlust. Bei insgesamt 103 erforderlichen Ersatzbäumen wird der verbleibende Ausgleichsbedarf in Höhe von 65 Bäumen durch Baumanpflanzungen des Bereichs Stadtgrün und Verkehr im Stadtgebiet Lübeck erbracht.

Die geplante private Grünfläche „Naturnahe Wiese“ dient als Ausgleichsfläche für die Neuversiegelung im Gebiet. Die hier vorhandenen Grandbefestigungen des ehemaligen Sportplatzes werden inklusive Unterbau entfernt. Die gesamte Grünfläche wird durch Neuansaat mit Regio-Saatgut zur artenreichen, extensiv gepflegten Wiese entwickelt. Der für die Neuversiegelung benötigte Ausgleich für Boden und Wasser im Umfang von 4.923 m² Fläche kann hier vollständig geleistet werden.

Darüber hinaus wird ein Teil der erforderlichen Ersatzquartiere für geschützte Vogel- und Fledermausarten innerhalb des Plangebietes vorgesehen, entweder durch das Aufhängen von Kästen an Gebäuden oder Bäumen und/oder durch den Einbau von Niststeinen in den Fassaden der geplanten größeren Mehrfamilienhäuser. Sofern die Möglichkeiten im Geltungsbereich dafür nicht ausreichen, soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auch eine Anbringung im Umfeld des Plangebietes möglich sein. Die Durchführung erfolgt über die KWL als Entwicklungsträger im Zuge der Erschließungsmaßnahmen oder im Rahmen der Baudurchführung durch die Bauträger.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Bebauungsplan

Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“

Der in der Planzeichnung dargestellte Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes gibt den derzeitigen Abstimmungsstand mit der unteren Naturschutzbehörde zur Entlassung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen aus dem Schutzgebiet und die zukünftige Abgrenzung des LSG wieder. Der endgültige Grenzverlauf wird nach Abschluss des erforderlichen naturschutzrechtlichen Verfahrens für die Änderung der Schutzgebietsverordnung festgelegt und in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Innerhalb der im Geltungsbereich verbleibenden Flächen des LSG gelten die Vorgaben, die sich aus der geltenden „Stadtverordnung zur Änderung der Stadtverordnung zum Schutz von Landschaftsbestandteilen in den Gemarkungen St. Gertrud, St. Jürgen, Schlutup und Strecknitz im Bereich der Hansestadt Lübeck (Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“) vom 13. Juli 1970, zuletzt geändert durch Stadtverordnung vom 14. März 2016“ ergeben, und die Verbote des § 61 LNatSchG, die für Landschaftsschutzgebiete gelten, die vor dem Inkrafttreten des Landesnaturschutzgesetzes vom 16. Juni 1993 unter Schutz gestellt worden sind.

Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG

Die Feld- bzw. Baumhecke am südöstlichen und südwestlichen Rand des Sportplatzes fällt unter den Knickschutz nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG und wird daher als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen.

Bau(höhen)beschränkungen nach Luftverkehrsgesetz

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

Bauhöhenbeschränkung im Bereich einer Richtfunktrasse

Durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung für den Mobilfunk. Im Verlauf der Richtfunkstrecke mit beidseitigen 4 m breiten Randbereichen dürfen geplante Gebäude und Baukonstruktionen eine Bauhöhe von 21 m über Gelände nicht überschreiten. Der Verlauf der Richtfunkverbindung ist nachrichtlich in der Plandarstellung dargestellt. Die gemäß Bebauungsplan zulässigen Bauhöhen liegen auch unter Berücksichtigung zulässiger Aufbauten sämtlich unter 21 m, jedoch kann die Höhenbeschränkung für Baukräne von Bedeutung sein.

Hinweise

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

6. Umweltbericht

Die folgenden Darlegungen basieren im Wesentlichen auf den unter 9.3 aufgeführten Fachgutachten und Unterlagen.

6.1 Kurzbeschreibung der umweltrelevanten Bebauungsplaninhalte

Auf dem teilweise versiegelten, teilweise naturnah ausgeprägten Gelände der Johannes-Kepler-Schule, die im Jahr 2016 aufgegeben wurde, und dem benachbarten Sportplatz sind auf insgesamt ca. 30.000 m² eine Wohnbebauung mit Erschließungsflächen für bis zu 220 Wohneinheiten in unterschiedlicher Dichte und Höhe sowie eine Kindertagesstätte geplant. Die geplante Bebauung gliedert sich in zwei Quartiere mit verdichteter Einfamilien(reihen)hausbebauung im südöstlichen Bereich (Quartier 1) sowie Mehrfamilienhäusern, Geschosswohnungsbauten und Kita im nordwestlichen Bereich (Quartier 2). Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung wird im Quartier 1 auf maximal 10,5 m, im Quartier 2 auf maximal 13,5 m Gebäudeoberkante begrenzt. Die insgesamt zulässige Grundfläche bemisst sich auf ca. 7.800 m². Durch die Anlage von Tiefgaragen im Quartier 2 außerhalb der geplanten Gebäude (WA1, WA2 sowie WR1 und WR2) sowie durch oberirdische Stellplätze, Terrassen und Nebenanlagen werden zudem ca. 6.500 m² unter- bzw. überbaut. Unter Berücksichtigung der bisherigen Versiegelung ermöglicht der Bebauungsplan auf ca. 6.600 m² bis-

her unversiegelter Flächen eine Neuversiegelung (davon 3.135 m² als Vollversiegelung durch Überbauung und 3.465 m² als Teilversiegelung) sowie auf 4.140 m² eine Erhöhung des Versiegelungsgrades (Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen).

Das neue Wohngebiet wird durch die (Teil)Erhaltung des vorhandenen Baum- und Gehölzbestandes und Anlage einer öffentlichen Grün- und Wegeverbindung gegliedert und landschaftlich eingebunden. In der Grün- und Wegeverbindung wird ein Fuß- und Radweg angelegt, der an bestehende Hauptwanderwege an der südlich gelegenen Wakenitz und im nord-östlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ anschließt. Trotz größtmöglicher Berücksichtigung vorhandener Gehölzstrukturen im Rahmen des städtebaulichen Konzepts geht ein Teil des Baumbestandes zugunsten der Wohnbebauung verloren.

Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebietes erfolgt über vorhandene Erschließungsstraßen mit Anbindung an die Brandenbaumer Landstraße.

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

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

Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein von 1998: Gemäß den Darstellungen im Landschaftsprogramm liegt das Plangebiet innerhalb eines großflächigen Wasserschongebietes, das von Scharbeutz bis Krummesse und von Stockelsdorf bis Travemünde reicht. Weiterhin liegt der Geltungsbereich am Rand eines Gebietes mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie als Erholungsraum und eines Gebietes, das die Voraussetzungen einer Unterschutzstellung als Naturschutzgebiet erfüllt. Diese beiden Gebiete erstrecken sich mehr oder weniger flächengleich im Verlauf der Wakenitz mit Randbereichen von der Wallbrechtstraße bis nach Groß Grönau. Die Unterschutzstellung als NSG ist zwischenzeitlich erfolgt.

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum II von 2003: Im Landschaftsrahmenplan sind das Landschaftsschutzgebiet "Wakenitz und Falkenhusen" und das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ dargestellt. Das NSG stellt flächengleich auch einen Schwerpunktbereich für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems dar.

Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck vom 04.03.2008: Im Plan „Entwicklungskonzept“ ist der Gehölzstreifen am Südost- und Südwestrand des Sportplatzes als gesetzlich geschützter Knick dargestellt, an den sich außerhalb des Plangebietes weitere gesetzlich geschützte Biotope anschließen. Einzelmaßnahmen sind für das Plangebiet und sein Umfeld nicht vorgesehen. Im Plan „Schutzgebietskonzept“ werden das Landschaftsschutzgebiet „Wakenitz und Falkenhusen“ in seiner bisherigen Abgrenzung und das Naturschutzgebiet „Wakenitz“ (außerhalb des Plangebietes) dargestellt.

Das vertiefende Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck“ (2010) stellt den Sportplatz und die südöstlich und südwestlich vom Geltungsbereich gelegenen Wiesen, den Spielplatz, die Kleingartenanlagen und die dortigen Wegeverbindungen als Bestandteil des Erholungsgebietes Wakenitz dar. Das Gebiet erstreckt sich über den gesamten Verlauf der Wakenitz im Stadtgebiet und ist bedeutsam für die inner- und überörtliche Naherholung ist. Nordöstlich des Geltungsbereichs und der Brandenbaumer Landstraße reicht ein Ausläufer des Grünzuges „Brandenbaumer Feld“ mit einer Wegeverbindung an die Brandenbaumer Landstraße und die dortige Fußgängerampel heran.

6.3 Voraussichtliche umweltbezogene Auswirkungen der Planung

Vorbemerkung: Bei der Beschreibung der Ausgangssituation wird auf den Zustand des Plangebietes zu Beginn des Planungsverfahrens Bezug genommen. Der Anfang 2017 durchgeführte Abriss des Schulgebäudes und der Sporthalle einschließlich der Entsiegelung

von Schulhofflächen und Wegen bleibt dabei ebenso unberücksichtigt wie die in diesem Zusammenhang erfolgte Fällung einiger Bäume.

Wie bereits unter 5.4.2 dargelegt, kann der konkrete Eingriffsumfang durch das geplante Regenrückhalte- bzw. Regenklärbecken der Entsorgungsbetriebe derzeit noch nicht benannt werden, sodass die unten aufgeführte Eingriffs-/Ausgleichsermittlung diese Planung ausklammert. Für das Becken wird ein eigenständiger Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet.

6.3.1 Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser

Ausgangssituation

Boden

Auf dem Schulhofgelände und dem Sportplatz ist der Boden durch Gebäude, Schulhof- und Wegeflächen auf insgesamt ca. 0,86 ha vollständig versiegelt, weitere ca. 0,86 ha im sind teilversiegelt. Insgesamt beträgt die voll- und teilversiegelte Fläche ca. 1,72 ha. Die Straßenverkehrsfläche Am Ährenfeld ist vollständig versiegelt.

Gemäß einer historischen Erkundung und einer anschließenden „Orientierenden Untersuchung Altlasten mit Baugrundvoruntersuchung“, Stand 02.05.2016, für das Schulhofgelände und den Sportplatz kann davon ausgegangen werden, dass hier keine relevanten Altlasten vorhanden sind.

Oberflächennah wurden fast überall im Plangebiet Auffüllungen zwischen 0,1 m bis zu 1,1 m Mächtigkeit vorgefunden, überwiegend aus Feinsanden, in einzelnen Bereichen auch aus Ziegelresten oder Betonbruch festgestellt. Unterhalb der Auffüllungen stehen überwiegend Feinsande, Schluffe und Geschiebemergel an. Im nördlichen und westlichen Teil des B-Plan-Gebietes überwiegen dabei Schluffe und Geschiebemergel, im mittleren Teil des Plangebietes überwiegen Feinsande. Im südöstlichen Teil des Plangebietes wurden nur Feinsande erbohrt, unterbrochen von einer ca. 0,5 – 0,7 m mächtigen Schicht aus Torf / Torfmudde, die am Ostrand des Sportplatzes ca. 1,0 – 1,5 m unter GOK, und am Südrand des Sportplatzes - zur Wakenitz hin- ca. 4,0 m unter GOK anstand.

Der Hinweis des Umweltamtes auf eine Altablagerung mit Müllablagerungen im Bebauungsplangebiet konnte im Rahmen der historischen Erkundung nicht bestätigt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Bodenauffüllungen zur Profilierung des Geländes in Zusammenhang mit dem Bau der Schule und des Sportplatzes aufgebracht wurden.

Bei einer bis durchschnittlich 0,4 m tief reichenden Auffüllung im Bereich südöstlich des Schulgebäudes (Sportplatz, Umfeld Turnhalle, Zufahrt) und am Standortbereich von zwei früheren Heizöltanks auf dem Schulgelände ist mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Boden zu rechnen, die jedoch ausschließlich abfallrechtlich relevant sind, sodass Bodenaushub in diesen Bereichen ggf. nicht wieder eingebaut werden darf, sondern sachgerecht entsorgt werden muss. Für zukünftige Erdbaumaßnahmen sind zur Erhöhung der Planungssicherheit weitere eingrenzende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 empfehlenswert, um die Möglichkeit der Wiederverwendung des Bodenmaterials bzw. die Minimierung etwaiger Entsorgungskosten im Rahmen eines Bodenmanagementplans zu prüfen.

Auch wenn mit leicht erhöhten Schadstoffgehalten im Boden zu rechnen ist, sind sie jedoch ausschließlich abfallrechtlich relevant. Bodenaushub in diesen Bereichen darf ggf. nicht wieder eingebaut, sondern muss sachgerecht entsorgt werden. Für künftige Erdbaumaßnahmen

sind zur Erhöhung der Planungssicherheit weitere eingrenzende Deklarationsanalysen nach LAGA M20 empfehlenswert, um die Möglichkeit der Wiederverwendung des Bodenmaterials bzw. die Minimierung etwaiger Entsorgungskosten im Rahmen eines Bodenmanagementplans zu prüfen.

Insgesamt konnten die Gutachter aber aufzeigen, dass für die Schutzgüter Mensch und Grundwasser bei gleichbleibender Nutzung kein Gefährdungspotential abzuleiten ist. Auch bei einer Umnutzung in ein Wohngebiet ist kein Gefährdungspotential ersichtlich. Damit liegen keine Altlasten nach Bodenschutz- und Baurecht vor. Ein weiterer Handlungsbedarf besteht nicht.

Wasser

Oberflächennahes Grundwasser steht nur im östlichen, tiefer gelegenen und sandigerem Grundstücksteil an mit Grundwasserständen um 0,7 m u. GOK. Im höheren westlichen Bereich wurde ein Grundwasserstand bis 5 m tief unter Gelände ermittelt. Der Spiegel des oberen Grundwasserleiters liegt im Mittel auf NN +5 m. Es ist davon auszugehen, dass die Grundwasserfließrichtung in Richtung Südwesten bzw. Süden zum Vorfluter Wakenitz gerichtet ist, in den auch Entwässerungsgräben münden.

Im Rahmen der Errichtung eines Notbrunnens nördlich des Schulgebäudes 1969 wurde ein zweiter Grundwasserspiegel in ca. 50 bis 54 m unter GOK erbohrt, der überwiegend von Ton und Geschiebemergelschichten mit zwischengelagerten Sand- und Kiesschichten in ca. 36 m Mächtigkeit überdeckt ist. Dieser tieferliegende Grundwasserspiegel wies 1969 einen Druckwasserspiegel von ca. 7 m unter GOK auf.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Boden

Durch die Festsetzungen des B-Plans für Bebauung und Straßen- und Wegeflächen wird eine zulässige Überbauung auf insgesamt ca. 1,94 ha vorbereitet. Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Versiegelung im Geltungsbereich ist der Zuwachs an versiegelter oder befestigter Fläche zwar verhältnismäßig gering, der Anteil an vollversiegelter Flächen im Gebiet nimmt jedoch deutlich zu.

Art der Neuversiegelung	Quartier 1 einschl. Planstraße A	Quartier 2 einschl. Planstraße B und Wege im Park	Neuversiegelung insgesamt
Vollversiegelung neu	2.175 m ²	960 m ²	3.135 m²
Teilversiegelung neu	2.380 m ²	1.200 m ²	3.465 m²
Vollversiegelung neu auf bisher teilversiegelten Flächen	4.140 m ²	0 m ²	4.140 m²

Im südöstlichen Quartier 1 (ehemaliger Sportplatz) sind Flächen mit relativ oberflächennahem Grundwasser betroffen.

Im Bereich des geplanten Regenklärbeckens ist der Boden bis auf den nördlichen Gehölzstreifen ausschließlich mit Grand befestigt. Das Becken wird voraussichtlich gedichtet hergestellt, weiterhin ist eine Umfahrung mit wassergebundener Decke vorgesehen. Als Zufahrt soll weiterhin die bereits vorhandene befestigte Zufahrt vom Wendepunkt dienen. Insofern sind hier keine negativen Veränderungen für den Boden zu erwarten.

Wasser

Sofern Unterkellerungen im Quartier 1 (Teilgebiete WR 4 bis WR 8; Flächen mit relativ oberflächennahem Grundwasser) gebaut werden, kann es während der Bauphase zu zeitlich begrenzten Grundwasserabsenkungen kommen. Dauerhafte Wasserhaltungen sind dagegen nicht zu erwarten, da die Ausführung in einer wasserdruckhaltenden Wanne (weiße Wanne) vorgesehen werden müsste.

Das auf den Bauflächen anfallende Niederschlagswasser soll nach Vorreinigung im Regenklärbecken bzw. einer unterirdischen Vorreinigungsanlage an zwei Stellen in den östlich (außerhalb des Plangebiets) gelegenen Krögerlandgraben eingeleitet werden, der in die nahegelegene Wakenitz mündet. Nach Angaben der unteren Wasserbehörde kann eine ungedroselte Einleitung erfolgen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch die Bebauung eines Geländes mit bereits vorhandenen überbauten oder befestigten Flächen wird der Verlust von natürlich gewachsenem Boden von vornherein gemindert.

Darüber hinaus sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen geplant:

➤ Schutz des Bodens vor vermeidbaren temporären Beeinträchtigungen

Die stellenweise ggf. auszubauenden mäßig belasteten Böden in den o.g. Bereichen werden bei den Bautätigkeiten separat beurteilt und fachgerecht entsorgt. Die bei Überbauung zu beachtenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung werden berücksichtigt.

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

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

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

➤ Vermeidung von Schadstoffemissionen und Eintrag in das Grundwasser während der Bauphase

Durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen ist eine Gefährdung des Grundwassers und des natürlichen Bodens in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase durch diese Stoffe zu vermeiden. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Teilgebiete WR 4 bis WR 8 und der Planstraße A, in dem das Grundwasser relativ dicht unter dem Gelände ansteht.

➤ Teilversiegelung auf öffentlichen Wegen und oberirdischen Stellplätzen und ihre Zufahrten

Die neu anzulegenden Wege in den Grünflächen und die oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten auf den geplanten Baugrundstücken sollen mit wasser- und luftdurchlässigen versickerungsfähigen Befestigungen hergestellt werden.

➤ Vorreinigung des anfallenden Niederschlagswassers

Durch die Vorreinigung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers vor der Ableitung Richtung Krögerlandgraben können bisherige Belastungen durch die frühere ungeklärte Ableitung des Niederschlagswassers vom Schulgelände gemindert werden.

➤ Rückhaltung, Verdunstung und (Teil)Versickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Geltungsbereich

Durch die vorgesehenen Dachbegrünungen und begrünten Tiefgaragenflächen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zurückgehalten und verdunstet. In den Teilgebieten WA 1, WA 2 und WR 1 bis WR 8 und auf dem Kita-Grundstück wird das auf Terrassen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser soweit möglich vor Ort versickert. So bleibt ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers von den neu versiegelten Flächen dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten. Eine vollständige Versickerung auf den Grundstücken ist nicht möglich, da die Boden- und Grundwasserverhältnisse dies nicht zulassen.

Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 2 BNatSchG sind unvermeidbare Beeinträchtigungen zu beseitigen und auszugleichen. Die Quantifizierung des erforderlichen Ausgleichsumfangs für alle Schutzgüter basiert auf dem Runderlass 'Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht' vom 09.12.2013¹.

Für das Schutzgut Boden ergibt sich infolge der planungsbedingten Neuversiegelung folgender Ausgleichsbedarf:

Art der Neuversiegelung	Umfang	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Vollversiegelung neu	3.135 m ²	1 : 0,5	1.568 m ²
Teilversiegelung neu	3.580m ²	1 : 0,3	1.074 m ²
Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen	4.140 m ²	1 : 0,2	828 m ²
		insgesamt:	3.470 m²

Da das geringverschmutzte Niederschlagswasser voraussichtlich nur eingeschränkt im Gebiet versickert werden kann und auch keine naturnah gestaltete Regenklär- und Rückhaltebecken vorgesehen sind, wird für das Schutzgut Wasser ebenfalls ein Ausgleichsbedarf erforderlich. Dieser bemisst sich nach dem Umfang der Neuversiegelung:

¹ Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende: Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht. Amtsbl. Schl.-H. 2013 S. 1170

Art der Neuversiegelung	Umfang	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Vollversiegelung neu	3.135 m ²	1 : 0,2	627 m ²
Teilversiegelung neu	3.580 m ²	1 : 0,1	358 m ²
Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen	4.140 m ²	1 : 0,1	414 m ²
		insgesamt:	1.399 m²

Für die Schutzgüter Boden und Wasser besteht insgesamt ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 4.869 m². Zum Ausgleich sind folgende Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen:

- Rückbau von Grandflächen und Entwicklung einer extensiv gepflegten, artenreichen Wiese in der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“

Der für Boden und Wasser erforderliche Ausgleich in Höhe von 4.869 m² wird vollständig durch die Aufwertung von bisherigen Sportplatzflächen in der geplanten privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ am südöstlichen und –westlichen Rand des Quartiers 1 geleistet. Die bisherigen Grandflächen werden inklusiv Unterbau entfernt und mit unbelastetem Boden ersetzt. Die Fläche wird mit einer standortgemäßen Saatgutmischung für artenreiches Extensivgrünland (Regio-Saatgut) angesät und extensiv gepflegt (Mahd 1x/ Jahr, Abfuhr des Mähgutes).

6.3.2 Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft

Ausgangssituation

Klima

Der Geltungsbereich mit seinem Baumbestand und dem Sportplatzbereich gehört zu einem durch Grünflächen und Kleingartenanlagen sowie den Niederungsbereichen der Wakenitz und des Krögerlandgrabens geprägten Raum. Das Lokalklima ist hier durch geringere Tagestemperaturen und höhere Nachttemperaturen im Vergleich zu Siedlungsgebieten geprägt sowie von einer höheren Luftfeuchtigkeit durch Verdunstung in den Sommermonaten und zeitweise Nebelbildung.

Die südlich und südöstlich angrenzenden Niederungsbereiche haben als Kaltluftentstehungsgebiet in den Sommermonaten und als Luftaustauschbahnen grundsätzlich Ausgleichsfunktionen für die umgebenden Siedlungsgebiete. Der Anteil des Geltungsbereichs an diesen klimatischen Ausgleichsfunktionen wird insgesamt als untergeordnet eingeschätzt, zumal im direkten Umfeld keine großen zusammenhängenden und dicht bebauten Siedlungsgebiete liegen, für die die Ausgleichsfunktionen besonders wichtig wären.

Luft

Gemäß Gesamtlandschaftsplan der Hansestadt Lübeck herrscht im Stadtteil St. Gertrud ein Luftgüte-Index mittlerer Qualität vor. Im Verlauf der stark befahrenen Brandenbaumer Landstraße bestehen Vorbelastungen durch den Schadstoffausstoß. Der Baumbestand im Geltungsbereich hat Bedeutung für die Filterung von Stäuben aus der Luft und kleinräumig eine lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Klima

Durch die Zunahme bebauter Flächen und den Teilverlust von Baum- und Gehölzbeständen wird sich die mikroklimatische Situation im Gebiet verändern. Spürbare negative Auswirkungen vor Ort und auf die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz Niederung für die umgebenden Siedlungsgebiete sind dadurch aber nicht zu erwarten.

Luftgüte

Während der Bauphase kann es bei Abbruchtätigkeiten zu Staubemissionen kommen. Relevante negative Auswirkungen auf die Luftgüte sind insgesamt aber nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Durch Befeuchtung können mögliche Staubemissionen während der Bauphase soweit wie möglich vermieden werden.

Durch die Erhaltung von Baum- und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich, Dachbegrünungen und Begrünung von Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden lokalklimatische Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

Maßnahmen zum Ausgleich für die Schutzgüter Klima und Luft sind nicht erforderlich.

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

Ausgangssituation

Als Grundlage für die Darstellung des Vegetationsbestands im Geltungsbereich wurde 2016 eine Biototypenkartierung und –bewertung durchgeführt sowie das bestehende Baumkataster aktualisiert und ergänzt.

Hinsichtlich seiner Biotopausstattung weist das Plangebiet zwei unterschiedliche Teilbereiche auf, zum einen das durch markante Baum- und Gehölzbestände charakterisierte ehemalige Schulgelände, zum anderen der südöstlich angrenzende Sportplatz mit Rasenspielfeld und randlichen Gehölzstreifen. Nachfolgend werden die vorkommenden Biotopstrukturen und ihr naturschutzfachlicher Biotopwert stickpunktartig beschrieben.

Biototypen im Geltungsbereich	Biotopwert
Schulgelände	
Größere Einzelbäume und Baumgruppen auf dem gesamten Schulgelände verteilt, überwiegend heimische Baumarten wie Spitz- und Berg-Ahorn, Birke, Kiefer.	3 mittel
Zwei größere baumgeprägte urbane Siedlungsgehölze (SGy) am Nordwest- und Südostrand des Schulgeländes. Am Nordwestrand feldgehölzartig mit Baumarten wie Hainbuche, Lärche, Kirsche, Berg-Ahorn, Buche, Eiche, Birke und Linde. Spärlicher Strauchunterwuchs u.a. aus Liguster, Weißdorn, Hartriegel und Eibe. Zwischen Sportanlagen und Schulgelände linear ausgeprägt mit hohen Anteilen aus Kiefer, Birke und Eichen, Teilweise stark verbreiteter Brombeerbewuchs. haben auf diesen Flächen. Am Westrand auch feuchte ausgeprägt mit Silber-Weide, Grauweide, Erle, Robinie, Sal-Weide, Spitz-Ahorn und Fichte vertreten. Brombeeren sind zumindest in Teilbereichen ebenfalls stark vertreten.	3 mittel

Biotoptypen im Geltungsbereich	Biotopwert
Sehr kleiner Tümpel (FKy) innerhalb des o.g. Gehölzstreifens zwischen Schulgelände und Sportplatz, phasenweise trockenfallend, nicht geschützt	3 mittel
Kleinflächige ruderaler Grasflur (RHg) auf Böschung, u.a. mit Wiesen- und Ruderalarten (z.B. Wiesen-Schafgarbe, Spitz-Wegerich, Kleine Braunelle, Krauser Ampfer, Echtes Johanniskraut, Thymian)	3 mittel
Beete mit Ziergehölzen und -stauden (SGs) , meist an den Gebäuden. Bis zur Aufgabe des Schulbetriebs überwiegend intensiv gepflegt und in der Regel nicht besonders artenreich ausgeprägt	1 sehr gering
Rasenflächen (SGr) , kleinere und größere Flächen, artenarm intensiv gepflegt (bis zur Aufgabe des Schulbetriebs).	1 sehr gering
vollversiegelte Flächen wie Schulhöfe, Wege und Stellplätze	kein Biotopwert
Sportplatz und Randstrukturen	
Am Südostrand eine Baumhecke (HFb) , die durch hohe alte Silberweiden sowie z.B. Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Eichen, Strauchweiden, Robinie, Birke, Hainbuche, Ziersträucher und Brombeeren geprägt ist, übergehend in eine typische Feldhecke (HFy) , weniger baumgeprägt, ähnlicher Artenbestand, dazu Erlen.	3 mittel
Sportplatz mit artenarmen Rasenflächen (SEb) und teilversiegelten Flächen (Grand)	1 sehr gering
Baumreihen auf nordöstlicher Böschung und am Fuß- und Radweg zur Brandenbaumer Landstraße, ältere Laubbäume (Stiel-Eiche, Feld-Ahorn, Hainbuche, Robinie) zwischen Wendepplatz Am Ährenfeld und	3 mittel

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den erforderlichen Abriss der Schulgebäude und Entfernung der befestigten Flächen für die geplante Neubebauung, den Bau von Wohnhäusern und die Anlage von Tiefgaragen und Straßen sind 67 Bäume betroffen, teils Einzelbäume, teils in Baumgruppen oder –reihen. Zudem werden für eine ausreichende Belichtung des südwestlichen Gebäudes im WR1 sollen bis zu 7 Bäume mit starkem Kronenüberhang am Rand der westlichen Gehölzfläche herausgenommen werden. Insgesamt sind 74 Bäume durch die Planung betroffen. Weiterhin geht ein Teil des Gehölzstreifens zwischen Schulgelände und Sportplatz mit dem kleinen Tümpel für die geplante Grün- und Wegeverbindung verloren. Ansonsten sind geringwertigere Biotopstrukturen wie Rasenflächen und Zierbeete betroffen. Nachfolgend sind die betroffenen Strukturen und Flächen zusammengestellt.

Biotoptyp	betroffener Umfang
Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	
- Bäume (einzeln, in Reihen oder Gruppen)	74 Stck.
- urbanes Siedlungsgehölz (SGy)	3.276 m ²
- ruderaler Grasflur (RHg)	46 m ²
sonstiges Kleingewässer (FKy)	8 m ²
Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz	
- Zierbeete mit Zierstauden und Sträuchern	1.982 m ²
- Rasen artenarm (SGr, SEb)	20.724 m ²

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

➤ (Teil)Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen

Bäume außerhalb von Abrissbereichen, geplanten Bauflächen mit direktem Umfeld, Straßen, Stellplätzen und Wegen werden zur Erhaltung festgesetzt. Gleiches gilt für die beiden Siedlungsgehölze, von denen der Bestand im Nordwesten flächenhaft vollständig erhalten bleibt, während der Gehölzstreifen zwischen Schulgelände und Sportplatz aufgrund der dort geplanten Grün- und Wegeverbindung in Teilen (max. zur Hälfte) für die geplante Wegführung beseitigt werden wird. Die Baufenster wurden so festgelegt, dass sie außerhalb des Kronentraufbereichs und fast ausschließlich außerhalb des Wurzelraumbereichs (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) der zu erhaltenden Gehölzbestände liegen.

➤ Schutz verbleibender Gehölzstrukturen vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Bei Baumaßnahmen in der Nähe von Gehölzbeständen sind die verbleibenden Gehölze während der Baudurchführung vor Beeinträchtigungen gemäß DIN 18920 zu schützen (Schutzabgrenzungen, Baumschutz, je nach Bedarf). Der Wurzelraumbereich (Kronentraufe zzgl. 1,5 m) darf nicht befahren werden, Bodenmassen und anderes Baumaterial dürfen nicht in den Kronentraufbereichen gelagert werden. Ggf. erforderliche Gehölzschnitte und andere Maßnahmen der Baumpflege erfolgen nach den Empfehlungen der ZTV-Baumpflege und der DIN 18920.

Schädigungen von Baumbeständen im Einflussbereich temporärer Grundwasserabsenkungen können durch Bewässerungsmaßnahmen während der gesamten Bauphase vermieden werden.

Maßnahmen zum Ausgleich

Gemäß dem Erlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 09.12.2013 ist für den Verlust der o.g. Flächen und Landschaftsbestandteile mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz ein Ausgleich vorzusehen. Gemäß den dort genannten Anforderungen und den Regelungen der Lübecker Baumschutzsatzung ergibt sich für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen folgender Ausgleichsbedarf:

Biotoptyp	Verlust	Ausgleichs-faktor	Ausgleichs-bedarf
Bäume (einzeln, in Reihen oder Gruppen)	74 Stck.	gemäß Baumschutzsatzung	74 Stck.
urbanes Siedlungsgehölz (SGy)	3.276 m ²	1 : 2	6.552 m ²
ruderales Grasflur (RHg)	46 m ²	1 : 1	46 m ²
sonstiges Kleingewässer (FKy)	8 m ²	1 : 2	16 m ²

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

Im Geltungsbereich:

➤ Anpflanzung von 38 Bäumen

Gemäß Festsetzung des Bebauungsplans sind im Plangebiet auf den Baugrundstücken, den Verkehrsflächen, den öffentlichen und privaten Grünflächen und der Fläche für Ver- und Entsorgung insgesamt 38 Bäume als Teilausgleich für den Baumverlust zu pflanzen. Dabei sind

heimische standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Auch wenn für die Baumanpflanzungen größere Pflanzqualitäten vorgeschrieben werden als nach der Lübecker Baumschutzsatzung mindestens erforderlich (16 cm anstelle von 14 cm Stammumfang), kann der Verlust dadurch nicht vollständig ausgeglichen werden.

- Entwicklung einer extensiv gepflegten, artenreichen Wiese in der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“

Der mit 62 m² im Umfang geringe Flächenausgleich für Tümpel und ruderales Grasflur mit Umfang wird wie der Ausgleich für die Schutzgüter Boden und Wasser im Bereich des privaten Grünflächenstreifens am südöstlichen und –westlichen Rand des Quartiers 1 geleistet. Wie bereits beschrieben, werden die bisherigen Grand- und artenarmen Rasenflächen zu einer extensiv gepflegten artenreichen Wiesenfläche entwickelt.

Außerhalb des Geltungsbereichs:

- Anpflanzung von Bäumen im Stadtgebiet Lübeck

Die weiter erforderlichen 36 Bäume werden vom Bereich Stadtgrün der Hansestadt Lübeck an geeigneten Standorten im Stadtgebiet von Lübeck angepflanzt.

- Gehölzanpflanzungen und Sukzession auf Ökopooolfläche „Neue Koppel“ in Niendorf-Moorgarten

Der Ausgleich für die betroffenen Gehölzflächen erfolgt auf der städtischen Ökopooolfläche „Neue Koppel“. Hier werden die erforderlichen Gehölzanpflanzungen und der restliche flächenhafte Ausgleichsbedarf durch natürliche Sukzession umgesetzt in vollem Umfang von 6.552 m² umgesetzt.

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

Die Ergebnisse mit Ermittlung der zu erwartenden Auswirkungen durch das Vorhaben, insbesondere auf europarechtlich geschützte Tierarten sind in einem faunistischen Fachgutachten zusammengestellt (siehe Kap. 6.7.1). Als Grundlage für die Darstellung der Fauna und der zu erwartenden Auswirkungen durch die Planung wurden im Plangebiet Bestandserhebungen für die Arten(gruppen) Fledermäuse, Haselmaus, Brutvögel, Amphibien und Reptilien. Fledermäuse und Haselmaus wurden kartiert, für die anderen Arten erfolgten Potenzialabschätzungen.

Ausgangssituation

Für Fledermäuse, europarechtlich streng geschützt, bietet der strukturreiche und wechselnde Biotopbestand im Geltungsbereich und seinem Umfeld ein als reichhaltig zu bezeichnendes Artenrepertoire. Insgesamt konnten mindestens sechs verschiedene Arten im Geltungsbereich und seinem Umfeld nachgewiesen werden. Am häufigsten kommen Zwerg- und Mückenfledermäuse im Plangebiet vor, für die mindestens ein Balzrevier im Plangebiet identifiziert wurde. Weiterhin wurden auf dem Gelände die in Schleswig-Holstein gefährdeten Arten Rauhautfledermaus, Breitflügelfledermaus und Großer Abendsegler sowie die Wasserfledermaus nachgewiesen. Das gefährdete Braune Langohr kann potenziell im Gebiet auftreten.

Das Gelände mit seinem Baumbestand bietet potenziell auch geeignete Quartiere für den Großen Abendsegler (Sommer- und Winterquartiernutzung) sowie für Zwergfledermaus und Braunes Langohr (jeweils nur Sommerquartiernutzung). Auch in den Gebäuden konnten

Quartiere von Zwerg-, Mücken- und Breiflügelfledermaus sowie Braunes Langohr nicht ausgeschlossen werden. Geeignete und bedeutende Jagdhabitats befinden sich in und entlang der Grünstreifen nördlich und nordöstlich des Sportplatzes sowie auf dem Schulhof und dem Schulvorplatz. Eine Flugstraßenfunktion konnte zwar nicht festgestellt werden, wird aber vermutet.

Ein Vorkommen der Haselmaus, ebenfalls europarechtlich streng geschützt und in Schleswig-Holstein stark gefährdet, wurde in dem geschlossenen Gehölzstreifen zwischen ehemaligem Schulgelände und Sportplatz nachgewiesen. Der Bestand bietet aufgrund seiner Gehölzartenzusammensetzung und der Verbindung zu weiteren Gehölzen in der Umgebung gute Lebensraumbedingungen.

Die Brutvogelfauna auf dem Gelände weist aufgrund des Struktureichtums des Plangebiets, der ungestörten Lage der Gehölze und die Nähe zu hochwertigen Habitats wie der Wakenitz oder der Krögerlandgraben-Niederung eine vergleichsweise hohe Artenvielfalt auf. Neben verbreiteten und häufigen Arten der Gehölze, Gebäude und Gras- und Staudenfluren können auch Brutvorkommen von selteneren, gefährdeten Arten wie Trauerschnäpper, Star, Grünspecht und Baumpieper angenommen werden. Insgesamt können 52 Arten als Brutvögel und 24 Arten als Nahrungsgäste potentiell im Plangebiet vorkommen. Im Wirkraum des Vorhabens außerhalb des Plangebietes sind weitere anspruchsvolle Spechtarten wie Schwarz-, Mittel- und Kleinspecht, Wasservogel wie etwa Teich- und Blässralle oder die Stockente sowie Vorkommen von Rohrammer und Sumpfrohrsänger zu erwarten. Seeadler, Rotmilan, Turmfalke, Eisvogel und weitere seltene Arten können den Wirkraum und teilweise auch das Plangebiet selbst als sekundäres Nahrungshabitat nutzen.

Weitere, europarechtlich geschützte Arten sind im Gebiet nicht anzunehmen.

Darüber hinaus sind Vorkommen weitere national geschützter Arten im Geltungsbereich anzunehmen, wie z.B. von Ringelnatter (stark gefährdet), Waldeidechse und Blindschleiche sowie Erdkröte und Grasfrosch. Vorkommen der streng geschützten und gefährdeten Zauneidechse sind dagegen nicht zu erwarten, da hier geeignete Lebensräume fehlen und keine Hinweise dafür vorliegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Direkte Betroffenheiten von Individuen der Fledermäuse und Brutvögel bei den Gebäudeabbrüchen und den dafür erforderlichen Fällmaßnahmen wurden durch die Durchführung der Arbeiten im Januar 2017 und auf Grundlage einer vorherigen Untersuchung der Gebäude auf Fledermauswinterquartiere vermieden.

Bei Durchführung der weiteren Fäll- und Rodungsarbeiten sowie sonstigen Bautätigkeiten können insbesondere Fledermäuse, Haselmaus und Brutvögel mit ihren Brutgelegen, aber auch die andere o.g. Arten verletzt oder getötet werden.

Durch den Abriss der Bestandsgebäude und den Verlust des überplanten Baum- und sonstigen Gehölzbestandes gehen Lebensstätten für Gebäude- und Gehölzbrüter, Lebensraum für die Haselmaus sowie Quartiere und Jagdhabitats von Fledermäusen dauerhaft verloren. Der Umfang der betroffenen Biotopstrukturen ist unter 6.3.3 aufgeführt. Bei Verlust größerer Bäume ab 50 cm Stammdurchmesser können auch potenzielle Winterquartiere des großen Abendseglers betroffen sein. Der Teilverlust des Gehölzstreifens zwischen ehemaligem Schulgelände und Sportplatz bedeutet zudem einen potenziellen Lebensraumverlust für die Haselmaus. Durch die Überbauungen und Umstrukturierungen sind weiterhin auch Ringel-

natter (gefährdet gemäß Roter Liste SH), Erdkröte, Blindschleiche und Waldeidechse betroffen.

Lichtemissionen durch eine Außenbeleuchtung in der Nähe von verbleibenden Gehölzflächen oder Baumbeständen können zu Störungen der lichtempfindlichen Fledermausarten Wasserfledermaus und Braunes Langohr und zur Entwertung ihrer Lebensraumstrukturen führen.

Für die anderen im Gebiet vorkommenden Tierarten haben Störungen aus den Bautätigkeiten und durch die folgenden Nutzungen (Lärm, Bewegung, ggf. Staubentwicklung) keine erheblichen Auswirkungen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 – 3 BNatSchG sind für die geschützten Brutvögel, Fledermäuse und die Haselmaus folgende Maßnahmen vorgesehen:

➤ Zeitliche Einschränkungen für die Baudurchführung

Um Betroffenheiten der hier vorkommenden geschützten Tierarten und damit verbundene artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, gelten für Fäll-, Rückschnitt- und Rodungsmaßnahmen folgende zeitliche Einschränkungen:

a) Fäll- und Rodungsmaßnahmen außerhalb des zentralen Gehölzstreifens im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche „Grün- und Wegeverbindung“:

Das Fällen und Roden von Bäumen ist nur in der Zeit zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Bäume ab 50 cm Stammdurchmesser sind vorher fachgutachterlich auf Höhlen mit Quartiereignung für Fledermäuse zu untersuchen. Wird ein Besatz durch Fledermäuse festgestellt, sind zeitliche Ausnahmen möglich, sofern eine naturschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung vorliegt.

b) Flächige Gehölzbestände im zusammenhängenden zentralen Gehölzbestand zwischen ehemaligem Schulgelände und Sportplatz, Feldhecke/Knick (Haselmauslebensraum):

Die Beseitigung dieser Gehölzfläche erfolgt erst nach ausreichendem Aufwuchs der geplanten Ersatzgehölze (s.u.). Die Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind zeitlich getrennt durchzuführen. Das Fällen und Herunterschneiden von Sträuchern ist nur in der o.a. Zeit zwischen 1. Dezember und 28./29. Februar durchzuführen. Für Bäume mit einem Stammdurchmesser von maximal 50 cm gelten die o.a. Vorgaben. Alles Schnittgut ist unmittelbar nach den Fällarbeiten mit leichtem Gerät zu entfernen. Das Roden der Stubben darf erst frühestens ab 15.08. bis spätestens 30.09. des gleichen Jahres erfolgen. Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist nachzuweisen, dass auf der Fläche keine Vögel mehr brüten.

➤ Anpflanzung von Ersatzgehölzen für Haselmaus (CEF-Maßnahme²)

Um den Verlust von insgesamt 2.300 m² betroffenem Haselmauslebensraum auszugleichen und die Lebensraumfunktion im Gebiet und Umfeld aufrecht zu erhalten, werden Gebüschanpflanzungen mit geeigneten Nahrungsgehölzen am südlichen Rand des Geltungsbereichs und im Bereich des westliche benachbarten „Rodelbergs“ vorgenommen. In der Baum-/Feldhecke am Rand der privaten Grünfläche „Naturnahe Wiese“ sowie im Knick am

² CEF = **C**ontinuous **E**cological **F**unctionality: vorgezogen durchzuführende Maßnahmen zur durchgängigen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion

„Rodelberg“ sind auf insgesamt 6.200 m² Unterpflanzungen vorgesehen, die durch weitere 300 m² Vorpflanzungen an der Baum-/Feldhecke ergänzt werden. So wird die dortige Strauchschicht zum geeigneten Haselmauslebensraum mit sehr guter Vernetzung zum bestehenbleibenden Lebensraum aufgewertet. Um die ökologische Lebensraumfunktion für die Art aufrecht zu erhalten, erfolgen die Anpflanzungen über mindestens zwei Vegetationsperioden vor dem Fällen und Roden des betroffenen Haselmauslebensraum in der öffentlichen Grünfläche „Grün- und Wegbeziehung mit Spielangeboten“.

➤ Ersatzquartiere für Trauerschnäpper (CEF-Maßnahme)

Als Ersatz für den Verlust möglicher Bruthöhlen in den verlorengehenden Gehölzbeständen werden insgesamt 10 artspezifische Nistkästen an verbleibenden Gehölzbeständen im Geltungsbereich aufgehängt werden. Ein Anbringen im Umfeld ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn sich im Geltungsbereich zu wenig geeignete Standorte befinden. Die Maßnahme ist zeitlich vor den Fäll- und Rodungsarbeiten durchzuführen.

➤ Ersatzquartiere für Fledermäuse (CEF-Maßnahme, nur bei Bedarf)

Wenn bei zu fallenden Bäumen ab 50 cm Stammdurchmesser Baumhöhlen mit Eignung als Wochenstuben- oder Winterquartiere für Fledermäuse festgestellt werden, sind die Stammabschnitte mit Höhlen im Geltungsbereich zu erhalten oder in gleicher Anzahl artspezifische Fledermaus-Quartiere vor Ort anzubringen. Ob und in welchem Umfang dies erforderlich wird, kann jedoch erst bei konkreter Prüfung vor Beginn der Fäll- und Rodungsmaßnahmen ermittelt werden.

➤ Verwendung von Leuchtmitteln im Geltungsbereich mit geringstmöglichen Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse

Zur Vermeidung der Störung lichtempfindlicher Fledermäuse im Plangebiet sollen für die Beleuchtung im öffentlichen Raum des Plangebietes Leuchtmittel eingesetzt werden, die eine minimale Lockwirkung auf Insekten und geringstmögliche Störwirkungen auf lichtempfindliche Fledermäuse haben. Derzeit erfüllen diese Anforderungen z.B. LED-Leuchten mit gelblichem Licht und bis zu 3.000 Kelvin Lichttemperatur.

Maßnahmen zum Ausgleich

➤ Artenschutzrechtlicher Ausgleich für Brutvögel, Amphibien und Reptilien

Für die betroffenen Brutvögel der Siedlungen sollen Nisthilfen für Höhlenbrüter (20 Kästen), Nischenbrüter (10 Kästen) und für Sperlinge (3 Sperlingskoloniekästen, vorzugsweise in den Neubauten integriert) im Plangebiet angebracht werden. Alternativ können Nisthilfen auch in die geplanten Wohngebäude integriert werden. Ein Anbringen im Umfeld ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde möglich, wenn sich im Geltungsbereich zu wenig geeignete Standorte befinden.

Zum artenschutzrechtlichen Ausgleich für die betroffenen Brutvögel der Gehölze sind insgesamt 103 Ersatzbäume sowie 6.552 m² Gehölzfläche zu pflanzen. Darauf können die unter 6.3.3 für das Schutzgut Pflanzen vorgesehenen Anpflanzungen von 6.552 m² Gehölzfläche und insgesamt 74 Ersatzbäume multifunktional angerechnet werden. Der darüber hinausgehende Ersatzbaumbedarf für Brutvögel in Höhe von 65 Bäumen wird durch weitere Baumanpflanzungen des Bereichs Stadtgrün und Verkehr im Stadtgebiet von Lübeck umgesetzt.

Grasfrosch und Erdkröte sowie Ringelnatter, Waldeidechse und Blindschleiche profitieren von den geplanten ergänzenden Anpflanzungen für die Haselmaus und von der Entwicklung

der extensiv gepflegten Wiese auf bisherigen Grand- und Sportrasenflächen, sodass diese Maßnahmen als multifunktionaler Ausgleich für diese Arten gewertet werden.

6.3.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft

Ausgangssituation

Die Landschaft im Geltungsbereich wird durch die Lage zwischen Wohnbebauung und Wakenitzniederung geprägt. Das weitläufige und durchgrünte Schulgelände mit seinem markanten Großbaumbestand und der tiefer liegende Sportplatz mit randlichem Knick setzen sich optisch von der dichteren benachbarten Wohnbebauung (Einfamilienhausgebiet im Nordwesten, mehrgeschossige Block- bzw. Zeilenbebauung im Nordosten) ab und bilden einen sanften Übergang der Siedlung zur freien Landschaft. Besonders prägend sind dabei die Gehölzbestände auf dem Schulgelände und am Rand des Sportplatzes, die die Sportfläche und die mehrgeschossigen Schulgebäude vollständig landschaftlich einbinden. Von den Geh- und Radwegen im Umfeld des Plangebietes sind die Bebauung und die Sportfläche daher optisch kaum wahrnehmbar. Durch die bisherige Geräuschkulisse von Schule und Sportplatz wurde die bauliche Nutzung jedoch regelmäßig gewahrt mit entsprechenden Störungen in die freie Landschaft hinein.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Der weitläufige Charakter des Schulgeländes und des Sportplatzes geht durch die geplante dichtere Wohnbebauung verloren. Der Siedlungsrand schiebt sich weiter an den Niederungsbereich heran. Die bauliche Dichte im neuen Wohngebiet wird etwas höher liegen als die der angrenzenden Zeilenbebauung. Die geplanten Gebäudehöhen gehen jedoch über die umliegenden Gebäudehöhen hinaus. Erhebliche negative optische Wirkungen in die angrenzende Einfamilienhausbebauung und in die freie Landschaft sind aufgrund der verbleibenden randlichen Gehölzbestände aber nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

➤ Erhaltung von Gehölzstrukturen

Durch die Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzflächen im neuen Wohngebiet und an seinen Rändern werden die optischen Auswirkungen des neuen Wohngebietes auf die Umgebung gemindert. Dafür werden entsprechende Erhaltungsfestsetzungen getroffen. Erhebliche Landschaftsbildbeeinträchtigungen nach Osten und Süden werden durch die Erhaltung der gesetzlich geschützten randlichen Baum- und Feldhecke vermieden.

Maßnahmen zum Ausgleich

Unter Berücksichtigung der Teilerhaltung des Baum- und Gehölzbestandes im neuen Wohngebiet und an den Rändern werden keine Ausgleichsmaßnahmen für das Landschafts- und Ortsbild erforderlich.

6.3.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

a) Lärmbelastung

Ausgangssituation

Von der Brandenbaumer Landstraße mit einer täglichen Verkehrsbelastung (DTV/ Kfz/24h) von derzeit über 16.000 Kfz/24h gehen Verkehrslärmemissionen aus, die das Plangebiet betreffen. Die für die Planung eines neuen allgemeinen Wohngebietes und einer Kita anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18.005 (Beiblatt 1) von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) werden im Plangebiet jeweils um mindestens 3 dB(A) unterschritten. Auch für die Teile des geplanten Wohngebietes, die als reines Wohngebiet festgesetzt werden, werden die Orientierungswerte von tags 50 dB(A) und nachts 40 dB(A) weitestgehend eingehalten. Lediglich auf den beiden Doppelhausgrundstücken am nördlichen Rand des reinen Wohngebietes (Teilgebiet WR 8) wird eine Überschreitung von 1 dB(A) prognostiziert. Von den Anliegerstraßen (Am Ährenfeld und Blütenweg) gehen aufgrund der geringfügigen Verkehrsbelastung keine relevanten Lärmemissionen auf das Plangebiet aus.

Durch die Nutzung des vorhandenen Sportplatzes entsteht Sportlärm (z.B. durch Zuschauer, Sportler, ggf. Lautsprecher, An- und Abfahrten, Parkgeräusche etc.), der die umliegenden Wohngebiete betrifft. Da die Anlage jedoch vorwiegend zu Schulsportzwecken genutzt wird, ist die Belastung der umliegenden Wohnnutzungen gering, zumal auch der nördlich und westlich angrenzenden dichte Gehölzbestand zur Lärminderung beiträgt.

Das südlich angrenzende Gebiet „Wakenitz“ zählt zu den ruhigen Gebieten (hier: „Erholungsgebiet“) und ist gemäß § 47d BImSchG und der Lärmaktionsplanung der Hansestadt Lübeck vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch die Aufgabe des Sportplatzes entfällt die damit verbundene Lärmbelastung für die Umgebung.

Zusätzliche Lärmauswirkungen für benachbarte Wohngebiete

Durch die geplanten Baumaßnahmen im Geltungsbereich kommt es für die benachbarten Anwohner während der Bauzeit zu zusätzlichen Lärmbelastungen. Die Bauzeit wird voraussichtlich einen Zeitraum von Frühjahr 2018 bis Ende 2019/Anfang 2020 (ggf. auch darüber hinaus) umfassen. Da die Auswirkungen nur zeitlich begrenzt auftreten, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen zu erwarten.

Gemäß Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan 07.44.00 sind bei vollständiger Umsetzung der Planung im benachbarten Straßennetz zusätzlich bis zu 710 Kfz-Fahrten pro Tag zu erwarten. Davon betroffen ist die Wohnbebauung am Blütenweg und nordöstlich der Straße Am Ährenfeld (einzustufen als Allgemeines Wohngebiet) sowie die Wohnbebauung im Einfamilienhausgebiet im Bereich der Straße Resedakante südwestlich der Straße Am Ährenfeld (einzustufen als Reines Wohngebiet). Nach gutachterlicher Prüfung der von diesem Neuverkehr ausgelösten Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen wurde festgestellt, dass die für die betroffenen Wohngebäude zwar teilweise deutliche Pegeländerungen um 5-7 dB(A) zu erwarten sind, aber die gemäß DIN 18.005 jeweils anzusetzenden Orientierungswerte am Tag durchgängig und mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs am Blütenweg auch nachts eingehalten werden. Da der für die betreffende Fassade ermittelte Nachtwert mit gerundet 46 dB(A) nur um 1 dB(A) über den Orientierungswert von 45 dB(A) liegt und der Orientierungswert an den straßenabgewandten Fassaden unterschritten wird, wird die ge-

ringfügige Überschreitung hier für zumutbar erachtet. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Pegelunterschiede von 1 dB(A) in der Regel als nicht wahrnehmbar eingestuft wird. Für die Anwohner der Wohngebäude auf Höhe der Einmündung Blütenweg / Brandenbaumer Landstraße wird sich die Verkehrszunahme infolge der Entwicklung des Wohngebietes aufgrund des bereits heute hohen Verkehrsaufkommens in der Brandenbaumer Landstraße nicht signifikant auswirken. Die hier gemäß gutachterlicher Einschätzung zu erwartenden Pegeländerungen von weniger als 1 dB(A) liegen ebenfalls im nicht wahrnehmbaren Bereich.

Zusätzliche Lärmbelastungen für das Erholungsgebiet Wakenitz

Eine nennenswerte zusätzliche Lärmbelastung für das Erholungsgebiet durch die Planung ist nicht zu erwarten. Der zusätzliche Verkehr als relevante Lärmquelle wird zum größten Teil auf kurzem Weg von der Straße Am Ährenfeld in Tiefgaragen geführt. Der Erschließungsverkehr der ca. 44 Wohneinheiten im Quartier 1 ist so gering, dass dadurch keine nachhaltige erhebliche Störung des Erholungsgebietes zu erwarten ist. Mit Aufgabe des Sportplatzes an dieser Stelle entfällt zudem eine Lärmquelle in diesem Bereich.

Lärmbelastungen für die künftigen Bewohner

Wie oben bereits ausgeführt, werden die gemäß DIN 18.005 anzuwendenden Orientierungswerte nahezu auf allen Baugrundstücken im geplanten Wohngebiet eingehalten, so dass die künftigen Bewohner keinen erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt sein werden. Die für die o.g. Doppelhausgrundstücke prognostizierte geringfügige Überschreitung der Orientierungswerte um 1 dB(A) ist insbesondere auch deshalb vertretbar, da die Außenwohnbereiche der beiden Wohnhäuser bei einer anzunehmenden Ausrichtung nach Südwesten jeweils auf der lärmabgewandten Gebäudeseite liegen werden.

Aufgrund der geringen Lärmbelastungen sind im gesamten Plangebiet keine Festsetzungen und sonstige Maßnahmen zum aktiven und passiven Schutz vor Lärm erforderlich. Handlungsbedarf zum Schutz der benachbarten Anwohner aufgrund des vorhabenbedingten Neuverkehrs besteht ebenfalls nicht.

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

b) Belastung mit Luftschadstoffen

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

c) Erholung

Ausgangssituation

Auf dem Sportplatz und in der Sporthalle der Johannes-Kepler-Schule fanden bisher Freizeitaktivitäten durch Vereinssport statt, zudem war der Sportplatz bis jetzt auch für die Öffentlichkeit allgemein zugänglich. Das Schulgelände stand für die allgemeine Naherholung nicht zur Verfügung. Im Umfeld des Plangebiets erstreckt sich das Erholungsgebiet „Wakenitz“ mit vielfältigen Möglichkeiten für die Naherholung. Südlich des Plangebietes verläuft ein Geh- und Radweg zum uferbegleitenden Wanderweg an der Wakenitz. Nördlich des Sportplatzes besteht eine straßenunabhängige Geh- und Radwegverbindung zwischen der Straße Am Ährenfeld und der Brandenbaumer Landstraße, die über die dortige Fußgängerampel an einen Geh- und Radweg in den Grünzug „Brandenbaumer Feld“ anbindet.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Durch den Abriss der Sporthalle und die Überplanung des Sportplatzes entfallen Möglichkeiten zur Freizeitnutzung im Plangebiet.

Mit der geplanten zentralen Grün- und Wegeverbindung wird ein zusätzlicher Anschluss an die vorhandenen Wegebeziehungen in den Erholungsraum Wakenitz geschaffen sowie eine durchgängige straßenunabhängige Wegebeziehung zwischen der Wakenitz und dem nordöstlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ hergestellt.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Für den Wegfall des Sportplatzes Am Ährenfeld ist im näheren Umfeld an der Wattstraße Ersatz geschaffen worden.

6.3.7 Auswirkungen auf Kultur- und andere Sachgüter

Ausgangssituation

Kulturgüter

Kulturgüter sind im Geltungsbereich derzeit nicht bekannt. Da im Umfeld der betroffenen Flächen verschiedene archäologische Einzelfunde aus der jüngeren Steinzeit bis zum Mittelalter und der Neuzeit aufgetreten sind, ist nicht auszuschließen, dass archäologische Kulturdenkmale auch im Geltungsbereich vorkommen könnten.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes sind im Plangebiet nicht vorhanden. In direkter Nähe befinden sich bewohnte Gebäude, die ggf. im Wirkungsbereich der Bautätigkeiten liegen.

Voraussichtliche Entwicklung bei Durchführung der Planung

Kulturgüter

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Bautätigkeiten im Boden auf archäologische Funde gestoßen wird.

Sonstige Sachgüter im Sinne des UVP-Gesetzes:

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

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist der Bereich Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck über die geplanten Bodeneingriffe zu informieren. Sofern im Zuge der Bautätigkeiten Hinweise auf archäologische Fundstellen auftreten, sind diese nach den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden und die Fundstellen ggf. zu sichern.

6.3.8 Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern

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

Der Mensch steht sowohl als Teil seiner Lebensumwelt als auch durch seine Nutzungsansprüche in einem besonderen Verhältnis zum Naturhaushalt und damit zu den Schutzgütern. Die vom Menschen ausgelösten Veränderungen und Beeinträchtigungen der Schutzgüter haben immer auch Rückwirkungen auf den Menschen und die für ihn relevanten Nutzungen.

So wurden die Bodenverhältnisse im Geltungsbereich durch Auffüllungen und Bebauungen verändert. Die stellenweise damit verbundenen lokalen Bodenverunreinigungen erfordern nun im Hinblick auf die zukünftige Wohnnutzung eine Entsorgung des betroffenen Bodens. Bestehende Lärmbelastungen durch Verkehr und Sport setzen die Lebensraumeignung für die Vogelwelt in dem vorhandenen wertvollen Baumbestand und den sonstigen Gehölzstrukturen herab. Andererseits stellen menschliche Bauten wie die Schulgebäude im Plangebiet grundsätzlich geeignete Quartierstrukturen für Fledermäuse dar.

Für die im Plangebiet zwischen den Schutzgütern bestehenden Wechselbeziehungen und -wirkungen wird davon ausgegangen, dass durch das geplante Vorhaben keine grundlegende neuen negativen Wechselwirkungen und Verschlechterungen der bestehenden Wechselbeziehungen ausgelöst werden.

6.3.9 Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete

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

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

Bei Nichtdurchführung der Planung blieben das ehemalige Schulgelände in seinem jetzigen Zustand nach Abbruch der Gebäude zunächst ungenutzt und würde sich als Brachfläche entwickeln, wenn keine Pflegemaßnahmen durchgeführt werden. Der Sportplatz könnte weiter genutzt werden.

Vor dem Hintergrund des derzeitigen dringenden Wohnungsbedarfs in Lübeck ist der Standort jedoch fest als Potenzialfläche zur Wohnbauflächenentwicklung eingeplant. Da der Standort an Siedlungsflächen anschließt und erschlossen ist, die Flächen im Eigentum der Hansestadt Lübeck sind und im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden keine Belange geäußert wurden, die einer Wohngebietsentwicklung grundsätzlich entgegenstehen würden, ist davon auszugehen, dass hier auch bei Nichtdurchführung der Planung eines Wohngebietes eine bauliche Nachnutzung zumindest für das Schulgelände vorangebracht werden würden. Dies ist insbesondere auch deshalb zu erwarten, da trotz des inzwischen erfolgten Gebäudeabrisses noch für einige Jahre von einem überwirkenden Bestandsschutz und damit von einer Wiederbebaubarkeit im Rahmen des § 34 BauGB auszugehen ist.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nachteiliger Auswirkungen

- Schutz des Bodens vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Ausbau und Entsorgung der ggf. mäßig belasteten Böden auf dem ehemaligen Schulgelände erfolgen fachgerecht unter Beachtung der einzuhaltenden Vorgaben hinsichtlich Entsorgung oder Sicherung.

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

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

- Teilversiegelung auf Stellplätzen und Wegen

Herstellung der oberirdischen Stellplätze mit ihren Zufahrten und der Wege in den Grünflächen mit wasser- und luftdurchlässigen versickerungsfähigen Befestigungen.

- Schutz von Oberflächengewässern und Grundwasser vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Grundwasser durch sachgerechten Umgang mit Öl, Schmierstoffen und Treibstoffen in der Bau-, Anlagen- und Betriebsphase.

Vorreinigung des im Gebiet anfallenden Niederschlagswassers vor der Ableitung in den Krögerlandgraben.

- Rückhaltung, Verdunstung und Teilversickerung des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers im Geltungsbereich

Durch Dachbegrünungen und begrünte Tiefgaragenflächen wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zurückgehalten und verdunstet. Das auf Terrassen und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert, sodass ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers von den neu versiegelten Flächen dem Wasserkreislauf vor Ort erhalten bleibt.

- Minderung von lokalklimatischen Auswirkungen

Durch die Erhaltung von Baum- und Gehölzstrukturen im Geltungsbereich, Dachbegrünungen und Begrünung von Tiefgaragenflächen außerhalb von Gebäuden oder Nebenanlagen werden lokalklimatische Auswirkungen durch die Neubebauung gemindert.

- Erhaltung von Baum- und Gehölzbeständen und Schutz vor baubedingten Beeinträchtigungen

Die geplante Bebauung wird so konzipiert, dass größere Teile des vorhandenen Baumbestandes und der Gehölzflächen erhalten bleiben. Während der Baumaßnahmen werden Beeinträchtigungen der Bestände durch geeignete Schutzmaßnahmen soweit wie möglich vermieden.

Schädigungen von Baumbeständen im Einflussbereich temporärer Grundwasserabsenkungen werden durch Bewässerungsmaßnahmen während der gesamten Bauphase vermieden.

➤ Schutz von Tieren vor vermeidbaren Beeinträchtigungen

Zur Vermeidung möglicher Betroffenheiten geschützter Arten (Haselmaus, Fledermäuse, Brutvögel) werden im Bebauungsplan spezifische Zeiträume für Fäll- und Rodungsmaßnahmen festgelegt.

Mögliche Störungen lichtempfindlicher Fledermäuse durch die Beleuchtung im neuen Wohngebiet werden durch den Einsatz „fledermausfreundlicher“ Leuchten und Leuchtmittel vermieden.

➤ Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion für geschützte Tierarten (CEF-Maßnahmen)

Für die Arten Haselmaus und Trauerschnäpper werden vor Durchführung von Fäll- und Rodungsmaßnahmen geeignete Ersatzlebensraumstrukturen im Geltungsbereich und seinem Umfeld geschaffen. Für die Haselmaus werden vorhandene Feldhecken-/Knickbestände im südlichen Randbereich des Plangebietes und in seinem westlichen Umfeld in Vernetzung mit verbleibenden Gehölzstrukturen mit Nahrungsgehölzen für die Haselmaus auf insgesamt ca. 6.500 m² unterpflanzt. Für den Trauerschnäpper werden artspezifische Nistkästen an verbleibenden Gehölzbeständen angebracht. Soweit Fledermauswochenstuben- oder Winterquartiere im zu fällenden Baumbestand betroffen sind, wird vor Ort geeigneter Ersatz geschaffen. Ob und in welchem Umfang dies erforderlich wird, kann jedoch erst bei konkreter Prüfung vor Beginn der Fäll- und Rodungsmaßnahmen ermittelt werden.

➤ Einbindung des neuen Wohngebiets in die umgebende freie Landschaft

Durch die Erhaltung von Einzelbäumen, Baumgruppen und Gehölzflächen im und am neuen Wohngebiet werden die optischen Auswirkungen auf die Umgebung gemindert und vermieden.

➤ Ersatz für den überplanten Sportplatz und seine Bedeutung für Freizeit und Erholung

Für den Wegfall des Sportplatzes Am Ährenfeld ist im näheren Umfeld an der Wattstraße Ersatz geschaffen worden.

Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

➤ Ausgleichsmaßnahmen für Verlust von Baum- und flächigen Gehölzbeständen sowie geschützte Brutvögel der Gehölze

Für insgesamt 74 betroffene Bäume im Geltungsbereich besteht insgesamt ein Ausgleichsbedarf in Höhe von 103 Bäumen. Zum Ausgleich werden innerhalb des Geltungsbereichs 38 Bäume auf Baugrundstücken, Grün- und Verkehrsflächen sowie der Fläche für das Regenkklärbecken angepflanzt, der weitere Bedarf an 65 Ersatzbäumen wird vom Bereich Stadtgrün und Verkehr der Hansestadt Lübeck auf geeigneten Standorten im Stadtgebiet kompensiert. Verwendet werden einheimische standortgerechte Laubbäume mit Pflanzqualitäten von mind. 16 cm Stammumfang in 1 m Höhe.

Der Ausgleichsbedarf für Gehölzflächen in Höhe von 6.552 m² wird auf der städtischen Ökopooolfläche „Neue Koppel“ in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten vorgesehen. Die ca. 11 km westlich des Plangeltungsbereichs gelegene, rd. 26 ha große Fläche in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten ist von drei Seiten von Wald (Bartelsholz) umgeben und liegt im Landschaftsschutzgebiet "Trave-Einzugsgebiet zwischen Wesenberg und Elbe-Lübeck-Kanal". Sie wurde von der Hansestadt Lübeck für Ausgleichszwecke angekauft. Landschaftsplanerisch ist sie v.a. für die Entwicklung von Wald durch unterschiedliche Maßnahmen wie z.B. Gehölzanpflanzungen oder Neuwaldbildung durch Sukzession vorgesehen.

Der hier erforderliche Gehölzausgleich im Umfang von 6.552 m² wird dort durch Gehölzanzpflanzungen erbracht.

- Ausgleichsmaßnahmen für Boden, Wasser, sonstige flächige Biotopstrukturen, Amphibien, Reptilien

Der Ausgleichsbedarf für die Schutzgüter Boden, Wasser (4.869 m²) und sonstige flächige Biotopstrukturen (62 m²) wird vollständig durch die Aufwertung von bisherigen Sportplatzflächen in der geplanten privaten Grünfläche am südöstlichen und –westlichen Rand des Quartiers 1 geleistet. Die bisherigen Grand- und artenarmen Sportrasenflächen werden in dem geforderten Umfang zu einer extensiv gepflegten artenreichen Wiesenfläche entwickelt. Durch diese Maßnahmen und die o.g. Gehölzanzpflanzungen für die Haselmaus wird multifunktional auch der Ausgleichsbedarf für Amphibien und Reptilien erbracht.

6.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen vorgestellte städtebauliche Entwurf für das neue Johannes-Kepler-Quartier wurde auf der Grundlage eingegangener Anregungen in Teilen weiterentwickelt. Die Grundkonzeption einer Gliederung in zwei unterschiedliche Wohnquartiere, die in ein zusammenhängendes Grün- und Freiflächenkonzept eingebunden sind, ist jedoch geblieben. Auch an der Maßgabe der Erhaltung möglichst vieler Gehölzflächen, Baumgruppen und Einzelbäume als Beitrag zur besonderen Wohnqualität des Gebietes wurde weiter festgehalten. Ein Verzicht auf die Baugrundstücke im Bereich der bisherigen LSG-Flächen kommt aufgrund des bestehenden dringenden Wohnraumbedarfs in Lübeck nicht in Betracht.

6.7 Zusätzliche Angaben

6.7.1 Gutachten und umweltbezogene Informationen

- siehe vollständige Auflistung unter 9.3 -

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

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

6.7.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Die sachgerechte Durchführung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ist von den Vorhabenträgern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. unter Zuhilfenahme von Fachgutachtern nachzuweisen. Gleiches gilt für außerhalb des Plangebie-

tes durchzuführende Maßnahmen, die den Eingriffsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Ausgleich zugeordnet werden.

Darüber hinaus sind nach bisherigem Kenntnisstand keine weiteren Monitoringmaßnahmen erforderlich.

6.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die 117. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan 07.44.00 – Am Ährenfeld - werden aufgestellt, um auf dem Gelände der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule und dem benachbarten Sportplatz nach Aufgabe der Nutzung ein Wohngebiet mit zugehörigen Erschließungsstraßen und öffentlichen und privaten Grünflächen zu entwickeln.

Durch die Aufgabe des Schul- und Sportbetriebs besteht für die Hansestadt Lübeck auf diesen dann brachfallenden Flächen im Sinne der Innenentwicklung ein Wohngebiet als Beitrag zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Hansestadt Lübeck zu entwickeln. Geplant sind Mehrfamilienhäusern im nordwestlichen Teilbereich (ehemaliges Schulgelände) sowie Einfamilien(reihen)häuser im südöstlichen Teil des Geländes (ehemaliger Sportplatz). Insgesamt sollen im Plangebiet ca. 200 – 220 Wohneinheiten entstehen. Für den daraus neu entstehenden sowie für den im näheren Umfeld bereits vorhandenen Bedarf an Kindertagesbetreuungsplätzen ist im Plangebiet auch eine Kindertagesstätte vorgesehen. Der südliche und westliche Teil des Sportplatzes ist bisher Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes „Wakenitz und Falkenhusen“. In Abwägung des bestehenden dringenden Wohnbedarfs mit den Belangen des Naturschutzes hat die Hansestadt Lübeck die Entscheidung getroffen, auf diesem Gelände eine Wohnbebauung zu entwickeln und die dafür überplanten Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) auszugliedern.

Die Wohnbebauung ist auf insgesamt ca. 3,8 ha Fläche vorgesehen einschließlich 0,9 ha für die verkehrliche und technische Erschließung (Straßen und Fläche für ein Regenklärbecken). Das Wohngebiet ist weitgehend verkehrsberuhigt geplant. Im nordwestlichen Quartier 2 mit mehrgeschossigem Wohnungsbau werden fast alle benötigten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht. Im südöstlichen Quartier 1 ist Einfamilienhausbebauung mit oberirdischen Stellplätzen vorgesehen. Auf ca. 0,6 ha sollen öffentliche Grünflächen für die Anlage eines Spielplatzes, zur Gliederung der neuen Wohnbebauung und als Wegeverbindung zwischen den nördlich gelegenen Stadtquartieren und dem südlich gelegenen Erholungsraum der Wakenitz angelegt werden. Im Quartier 2 und in der zentralen Grünflächenachse bleibt ein Teil des vorhandenen Baumbestandes erhalten und wird in das Baugebiet integriert. Der am Südost- und Südrand im LSG verbleibende mind. 20 m breite Bereich wird als privstädtische Grünfläche und naturnahe Pufferzone zwischen Wohngebiet und benachbartem Naturschutzgebiet „Wakenitz“ entwickelt.

Der Boden auf dem ehemaligen Schul- und Sportplatzgelände ist bereits auf insgesamt ca. 0,86 durch Gebäude, Schulhöfe, Parkplätze und Wege vollversiegelt, weitere 0,86 ha sind v.a. auf dem Sportplatz mit Grand befestigt. Relevante Altlasten sind auf dem Gelände nicht zu erwarten, vereinzelt wurden leicht erhöhte Schadstoffgehalte angetroffen, die im Zuge der geplanten Bebauung ausgebaut und abfallrechtlich entsorgt werden. Der Grundwasserstand liegt im nordwestlichen Bereich ca. 5 m unter dem Gelände, im südöstlichen Bereich mit 0,7 m unter Gelände relativ oberflächennah. Das Grundwasser fließt zur östlichen Krögerlandniederung bzw. südlichen Wakenitzniederung.

Auswirkungen auf den Boden und Grundwasser entstehen durch die Festsetzungen für die geplante Neubebauung mit Tiefgaragen, sonstigen Nebenanlagen sowie durch zwei neue

Erschließungsstraßen und Wege in den Grünflächen. Unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Versiegelung im Gebiet ergibt sich eine zulässige Neuversiegelung im Umfang von 0,66 ha und auf ca. 0,41 ha eine zulässige Vollversiegelung auf bisher teilversiegelten Flächen. Grundwasserabsenkungen erfolgen nur temporär während der Bauphase. Das anfallende Niederschlagswasser kann voraussichtlich nur teilweise auf den Grundstücken versickert werden und wird ansonsten gesammelt und nach Vorreinigung in den Krögerlandgraben im Naturschutzgebiet abgeleitet.

Durch die Nutzung des ehemaligen Schul- und Sportplatzgeländes für die Wohnbebauung werden Auswirkungen auf Boden und Grundwasser vermieden. Durch die Rückhaltung und Verdunstung von Regenwasser auf begrünten Gebäudedächern und Tiefgaragen sowie durch Teilversiegelung auf Nebenanlagen werden Auswirkungen auf Boden und Wasser vermindert.

Der erforderliche Ausgleich für die Neuversiegelung in Höhe von ca. 0,49 ha wird im Bereich der privaten Grünflächen im LSG-Pufferstreifen am Südostrand des Geltungsbereichs durch die Entsiegelung von Grandflächen und Entwicklung der Fläche zur extensiv gepflegten Wiese erbracht.

Für das Lokalklima hat der Geltungsbereich mit seinen Gehölzbeständen aufgrund der Nähe zu großen unbebauten Bereichen und der Wakenitzniederung nur eine untergeordnete Bedeutung. Die Luftgüte ist im Stadtteil St. Gertrud von mittlerer Qualität, wobei der nahegelegene Straßenzug der Brandenbaumer Landstraße als lufthygienisch belasteter Bereich einzustufen ist. Der Baumbestand auf dem ehemaligen Schul- und Sportplatzgelände hat insofern eine kleinräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion.

Durch den Teilverlust des Baum- und Gehölzbestandes auf dem ehemaligen Schulgelände wird die kleinräumige lufthygienische Ausgleichsfunktion reduziert. Dies kann auf lange Sicht teilweise durch die geplanten Baumanpflanzungen im Gebiet kompensiert werden. Negative Auswirkungen auf die Ausgleichsfunktionen der Wakenitz-Niederung für die umgebenden Siedlungsgebiete sind aber nicht zu erwarten.

Für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere weist das ehemalige Schulgelände trotz vorhandener Versiegelungen aufgrund der großen Baum- und geschlossenen Gehölzbestände, deren Struktureichtum, relativen Ungestörtheit und der Nähe zur Wakenitzniederung ein recht gutes Lebensraumangebot. So findet sich hier eine vergleichsweise hohe Artenvielfalt auch mit selteneren gefährdeten und geschützten Arten. So wurden sechs Fledermausarten im Gebiet nachgewiesen, von denen Zwerg- oder Mückenfledermäuse mindestens ein Balzrevier im Gebiet haben. Weiterhin wurde die stark gefährdete und streng geschützte Haselmaus im zentralen Gehölzbestand auf dem ehemaligen Schulgelände nachgewiesen. Bei den Brutvögeln können Brutvorkommen von wertgebenden Arten wie dem gefährdeten Trauerschnäpper sowie Star, Grünspecht und Baumpieper im Gebiet angenommen werden. Alle genannten Arten und Artengruppen sind europäische geschützt.

Auswirkungen auf die Pflanzen- und Tierwelt entstehen vor allem durch den Abriss der Bestandsgebäude, das Fällen von insgesamt 74 Bäumen sowie den Teilverlust des zentralen Gehölzstreifens im Plangebiet. Dadurch gehen Lebensstätten für Gebäude- und Gehölzbrüter, Lebensraum für die Haselmaus sowie Jagdhabitats von Fledermäusen dauerhaft verloren. Ein Quartiersverlust für Fledermäuse ist möglich, wenn große Bäumen mit über 50 cm Stammdurchmesser mit geeigneten Höhlen für ein Wochenstuben- oder Winterquartier gefällt werden. Dies wird vor Beginn der geplanten Fällmaßnahmen untersucht.

Zur Minderung der Auswirkungen auf Biotopstrukturen und Tierlebensräume wurden das städtebauliche Konzept und die Anordnung der Gebäudestandorte auf eine größtmögliche Erhaltung vorhandener Baum- und Gehölzbestände ausgerichtet. Verbleibende zusammenhängende Gehölzbestände und Einzelbäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Baugrenzen halten zur Kronentraufe dieser Bäume einen Mindestabstand von 1,50 m.

Für Fäll- und Rodungsarbeiten gelten zum Schutz von Fledermäusen und Haselmäusen besondere Beschränkungen. Fällarbeiten werden generell auf den Winter beschränkt. Bei Bäumen ab 50 cm Stammdurchmesser ist zunächst der Besatz durch Fledermäuse zu prüfen. Für flächige Gehölzbestände als Lebensraum der Haselmaus sind Fäll und Rodungsmaßnahmen getrennt durchzuführen: Fällen im Winter, Roden der Stubben erst Ende des Sommers.

Zeitlich vor den Fäll- und Rodungsmaßnahmen sind für Trauerschnäpper, Haselmaus und ggf. Fledermäuse sind Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der ökologischen Lebensraumfunktion (sogenannte CEF-Maßnahmen) durchzuführen. So werden geeignete Nistkästen im Gebiet und Umfeld aufgehängt und geeignete Haselmausersatzgehölze in der Feldhecke am Ost- und Südrand des Geltungsbereichs und dem Knick am westlichen „Rodelberg“ (außerhalb des Geltungsbereichs) durch Unter- und Ergänzungsplantungen geschaffen. Sofern in zu fällenden Bäumen geeignete Winter- oder Wochenstubenquartiere für Fledermäuse festgestellt werden, sind zudem in gleicher Anzahl Ersatzkästen vor Ort aufzuhängen oder die Stämme mit den Quartieren vor Ort zu belassen.

Als Ausgleich für die Baumverluste und betroffenen flächigen Gehölzbestände werden innerhalb des Geltungsbereichs insgesamt 38 Bäume angepflanzt, weiterhin werden hier oder im direkten Umfeld Nistkästen für Gebäude, Nischen- und Höhlenbrüter aufgehängt. Der restliche Ausgleichsbedarf für Bäume in Höhe von 65 Ersatzbäumen wird vom Bereich Stadtgrün an geeigneten Standorten im Lübecker Stadtgebiet angepflanzt. Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf an flächigen Gehölzbestände im Umfang von ca. 0,66 ha wird auf der städtischen Ökopoolfläche „Neue Koppel“ in der Gemarkung Niendorf-Moorgarten durch Gehölzplantungen vorgesehen.

Das Landschafts- und Ortsbild ist gekennzeichnet durch die Lage zwischen Wohnbebauung und Wakenitzniederung. Das ehemalige Schul- und Sportplatzgelände wird durch markante Baum- und Gehölzbestände gegliedert und randlich eingefasst. Durch die weitgehende Erhaltung der randlichen Gehölzbestände zur freien Landschaft im Osten, Süden und Westen wird die bis zu viergeschossige geplante Wohnbebauung landschaftsbildverträglich eingebunden. Am Übergang der südöstlichen Reihenhausbauung führt die Anlage einer naturnahen Wiese mit Baumanplantungen auf dem 20 m breiten Streifen vor der randlichen Feldhecke zu einem sanften Übergang zu den benachbarten Niederungsbereichen. Negative optische Auswirkungen werden vermieden, Maßnahmen zum Ausgleich sind nicht erforderlich.

Für das Schutzgut Menschen einschließlich menschlicher Erholung besteht im Geltungsbereich eine gewisse Vorbelastung durch Verkehrslärmimmissionen von der stark befahrenen Brandenbaumer Landstraße sowie durch Sportlärm vom Sportplatz. Das südlich angrenzende Gebiet „Wakenitz“ zählt zu den ruhigen Gebieten (hier: „Erholungsgebiet“) und ist gemäß § 47d BImSchG und der Lärmaktionsplanung der Hansestadt Lübeck vor einer Zunahme von Lärm zu schützen.

Während der Bauphase kommt es zu zeitlich begrenzten zusätzlichen Lärmbelastungen für die Anwohner der umliegenden Wohnbebauung, die auch das Erholungsgebiet Wakenitz betreffen kann. Der bisherige Sportlärm wird künftig für die vorhandene wie für neu entste-

hende Wohnbebauung entfallen. Der durch das neue Wohngebiet erzeugte Verkehr führt für die Anwohner der angrenzenden bisher nur wenig befahrenen Straßen Am Ährenfeld und Blütenweg zu einer Zunahme der Lärmbelastung., dabei werden die für reine und allgemeine Wohngebiete anzusetzenden Orientierungswerte jedoch weitestgehend eingehalten bzw. liegen für die Anwohner der Brandenbaumer Straße im nicht wahrnehmbaren Bereich. Für die künftigen Bewohner des neuen Wohngebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18.005 sowohl tags als nachts meist deutlich unterschritten. Für das Erholungsgebiet Wakenitz sind keine nennenswerten zusätzlichen Lärmbelastungen zu erwarten, da der Großteil des Verkehrs auf kurzem Weg in das neue Wohngebiet geführt wird, und der Anwohnerverkehr für die näher gelegene Reihenhausbebauung mit ca. 44 Wohneinheiten sehr gering ausfällt. Maßnahmen zum Lärmschutz sind insgesamt nicht erforderlich.

Die Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung in der Sporthalle und auf dem Sportplatz werden in Zukunft entfallen. Mit der geplanten öffentlichen Grün- und Wegeverbindung durch das Gebiet wird dagegen ein zusätzlicher Anschluss an die vorhandenen Wegebeziehungen in den Erholungsraum Wakenitz geschaffen sowie eine durchgängige straßenunabhängige Wegebeziehung zwischen der Wakenitz und dem nordöstlich gelegenen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ hergestellt.

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

7. Wesentliche Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf die Wohnraumversorgung

Zusätzliche Wohneinheiten

Der Bebauungsplan beinhaltet ein Neubaupotenzial von insgesamt ca. 200 bis 220 Wohneinheiten, die sich wie folgt auf die Wohnungstypen bzw. die beiden Quartiere verteilen:

- 150 – 170 WE im Geschosswohnungsbau (Quartier 2) sowie
- 44 WE in Hausgruppen und Doppelhäusern (Quartier 1).

Durch die Schaffung von Planungsrecht für bis zu 220 Wohneinheiten trägt der Bebauungsplan wesentlich zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfs in der Hansestadt Lübeck bei (siehe 3.2).

7.2 Wohnfolgebedarfe

Zu erwartende Anzahl der Bewohner

Unter der Annahme einer durchschnittlichen Belegung von 2,3 Personen je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau (2,6 Pers./WE im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau sowie 2,1 Pers./WE im freifinanzierten Wohnungsbau und bei Eigentumswohnungen) und 3,1 Personen je Einfamilienhaus ist bei vollständiger Umsetzung der Planung für das neue Wohngebiet Am Ährenfeld mit insgesamt 480 – 520 neuen Bewohnern zu rechnen, die sich wie folgt auf die Wohnungstypen bzw. die beiden Quartiere verteilen:

- 350 – 390 Einwohner im Geschosswohnungsbau (Quartier 2) sowie
- ca. 135 EW in Einfamilienhäusern (Quartier 1).

Für die nachfolgenden Bedarfsrechnungen wird bei vollständiger Umsetzung der Planung von 500 Einwohnern ausgegangen.

Zusätzlicher Kitaplatzbedarfe

Unter der Annahme eines durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteils von 1,3 Kindern je Jahrgang im Geschosswohnungsbau und 2,2 Kindern je Jahrgang im Einfamilienhausgebiet ergibt sich für die Kita-Versorgung des neuen Wohngebietes ein Bedarf von insgesamt 37 Plätzen, der sich wie folgt auf die verschiedenen Betreuungsbereiche verteilt:

- 12 Plätze im Krippenbereich (0 bis unter 3 Jahre) bei einer angestrebten Versorgungsquote von 50 % sowie
- 25 Plätze im Kitabereich (3 bis 6 Jahre) bei einer angestrebten Versorgungsquote von 90 %.

Der neu entstehende Bedarf kann in der an der Straße Am Ährenfeld geplanten Kita nachgewiesen werden. Die in der neuen Einrichtung darüber hinaus entstehenden Plätze tragen zur Bedarfsdeckung für die umliegenden Wohngebiete bei.

Zusätzlicher Grundschulplatzbedarf

Unter der Annahme der oben genannten durchschnittlichen Jahrgangsstärkenanteile ergibt sich bei Umsetzung der Planung für die Altersgruppe der Grundschul Kinder (6 bis 9 Jahre) ein rechnerischer Bedarf von zusätzlich 32 Grundschulplätzen.

Die zusätzlichen Grundschüler werden voraussichtlich durch die Schule an der Wakenitz aufgenommen werden können.

Spielplatzbedarf

Auch wenn in der Hansestadt Lübeck bisher kein flächenbezogener Richtwert bezüglich der Erforderlichkeit öffentlicher Kinderspielplätze angesetzt wird, wird aufgrund der Größe des Wohngebietes sowie der im näheren Umfeld nicht vorhandenen Spielplätze die Anlage eines neuen öffentlichen Kinderspielplatzes für erforderlich erachtet. Dementsprechend sieht der Bebauungsplan im Zusammenhang mit der Planung eines zentralen Grünzuges auch die Anlage eines Kinderspielplatzes vor.

Darüber hinaus besteht gemäß § 8 Abs. 2 LBO die Verpflichtung, für Wohnungsbauvorhaben mit mehr als 10 Wohnungen Spielplätze für Kleinkinder auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Dabei kann alternativ zum grundstücksbezogenen Einzelnachweis auch ein Nachweis über eine Gemeinschaftsanlage geführt werden.

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Insgesamt werden für die Ziel- und Quellverkehre aus dem neuen Wohngebiet ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 700 Kfz/24h auf den umliegenden Straßen prognostiziert. Diese können problemlos in das bestehende Straßenverkehrssystem eingebunden werden (siehe 5.3.1).

7.4 Auswirkungen auf ausgeübte und zulässige Nutzungen

Verlagerung von Schul- und Sportnutzungen

Der bisher auf dem Gelände der Johannes-Kepler-Schule ausgeübte Schulbetrieb ist durch die Zusammenlegung mit der Schule an der Wakenitz an den Standort Dieselstraße verlagert worden. Für den im Plangebiet künftig entfallenden Sportplatz ist in unmittelbarer Nähe zur Schule an der Wakenitz bereits Ersatz an der Wattstraße geschaffen worden.

Verlagerung der Sternwarte

Bis zum Abriss des Schulgebäudes im Januar 2017 war die Lübecker Sternwarte in der ehemaligen Johannes-Kepler-Schule untergebracht. Von Seiten des Betreibers, dem Verein der Sternfreunde Lübeck e.V., bestanden zunächst Planungen, einen überwiegend aus Spendengeldern finanzierten Neubau am Rande des geplanten Wohngebietes zu errichten. Das der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung für den Bebauungsplan 07.44.00 zugrunde liegende städtebauliche Konzept sah dementsprechend an der Straße Am Ährenfeld einen neuen Standort für die Sternwarte vor. Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hatte die Überlassung des Grundstücks sowie einen Baukostenzuschuss in Höhe von 203.000 Euro zugesagt.

Zwischenzeitlich hat der Verein der Sternfreunde e.V. aufgrund der nicht leistbaren Finanzierung von einem Neubau am Standort des Johannes-Kepler-Quartiers Abstand genommen. Verwaltung und Verein haben die Unterbringung der Sternwarte auf dem Gelände der Schule Grönauer Baum geprüft. Hier können wie zuvor in der Johannes-Kepler-Schule Parkplätze, Schulräume und sanitäre Einrichtungen für die Öffentlichkeitsarbeit mitgenutzt werden; für die Vereinsarbeit können vorhandene Räume in einem Turnhallenanbau genutzt werden; für die Kuppel zur Sternbeobachtung ist jedoch die Errichtung eines neuen Turmes erforderlich. Die technische und finanzielle Umsetzung der Planung wird gegenwärtig noch geklärt.

8. Erforderliche Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Städtebauliche Verträge

Gemäß Beschluss der Bürgerschaft ist die Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH (KWL) durch Geschäftsbesorgungsvertrag mit der Entwicklung und Vermarktung des Johannes-Kepler-Quartiers beauftragt.

Zwecks Sicherung der Erschließung und des naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichs für bebauungsplanbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft wird die Hansestadt Lübeck im weiteren Verfahren noch einen Erschließungsvertrag sowie einen städtebaulichen Vertrag zu Ausgleichsmaßnahmen mit der KWL abschließen. Der Erschließungsvertrag wird dabei neben der Herstellung der sämtlichen Verkehrsanlagen innerhalb des Plangebietes auch die grundhafte Erneuerung des Blütenweges sowie die Herstellung sämtlicher öffentlicher Grünflächen im Plangebiet beinhalten. Der städtebauliche Vertrag zur Sicherung zum naturschutzrechtlich erforderlichen Ausgleich wird die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes zum Inhalt haben.

8.2 Bodenordnende Maßnahmen

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch erforderlich.

Sofern abweichend von der bisherigen Abgrenzung noch Teile der nördlich an die Straßen Am Ährenfeld angrenzenden Grundstücke in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgenommen werden sollten, um eine mögliche Verbreiterung der Straße Am Ährenfeld auch in nordwestlicher Richtung zu ermöglichen (siehe hierzu 5.3.1), wird sich die Hansestadt Lübeck um einen freihändigen Erwerb der betreffenden Flächen bemühen.

9. Finanzielle Auswirkungen

Die Entwicklung und Vermarktung des neuen Wohngebietes Johannes-Kepler-Quartier wurde der Koordinierungsbüro Wirtschaft Lübeck GmbH (KWL) per Geschäftsbesorgungsvertrag übertragen. In diesem Geschäftsbesorgungsvertrag ist geregelt, dass sämtliche im Zusammenhang mit der Entwicklung und Vermarktung des künftigen Wohngebietes entstehenden Kosten (einschließlich Kosten für Planung, Baufeldfreimachung, Erschließung, Ausgleich etc.) von der KWL vorzufinanzieren sind, sodass hierdurch keine Belastungen des städtischen Haushalts entstehen.

Die von der KWL vorzufinanzierenden Ausgaben werden mit den vereinnahmten Erlösen aus den Grundstücksverkäufen laufend sowie nach Veräußerung des letzten Grundstücks abschließend gegengerechnet. Gemäß Beschluss der Bürgerschaft zur Übertragung der Entwicklung und Vermarktung des Baugebietes an die KWL und dem darauf aufbauenden Geschäftsbesorgungsvertrag ist dabei der zu erwartenden Gewinnüberschuss zu 75 % an die Stadt auszuschütten.

Durch den Bau neuer öffentlicher Regen- und Schmutzwasserleitungen sowie eines Schmutzwasserpumpwerkes entstehen der Hansestadt Lübeck, Entsorgungsbetriebe, Kosten, die nur bedingt durch die im Plangebiet anfallenden Anschlussbeiträge gedeckt werden können. Durch die Verlagerung des früheren Regenklärbeckens aus der östlich gelegenen Krögerlandniederung in das Plangebiet entstehen bei den Entsorgungsbetrieben darüber hinaus Mehrkosten durch den erforderlichen Bau von Vorflutleitungen außerhalb des Plangebietes.

Folgekosten

Für die neu entstehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen fallen nach der Fertigstellung und Übergabe jährliche Kosten für die Unterhaltung der Flächen und Anlagen an. Diese Folgekosten werden vom Bereich Stadtgrün und Verkehr mit rd. 21.000 EUR/Jahr angegeben.

10. Verfahren, Rechtsgrundlagen und Fachgutachten

10.1 Verfahrensübersicht

Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellungsbeschlüsse für die Aufstellung des Bebauungsplanes 07.44.00 und die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden am 02.12.2013 durch den Bauausschuss der Hansestadt Lübeck gefasst.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Aushang im Foyer des Fachbereiches Planen und Bauen in der Zeit vom 06.07.2015 bis einschließlich 20.07.2015. Ergänzend wurde am 08.07.2015 eine Erörterungsveranstaltung durchgeführt. Grundlage der

frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung war dabei noch das seinerzeit präferierte städtebauliche Konzept vom 30.06.2015, das im weiteren Planungsverfahren (zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB grundlegend überarbeitet wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine grundlegenden Bedenken gegenüber der Planung vorgebracht; vielmehr wurde die Entwicklung eines Wohngebietes auf ehemaligen Schul- und Sportflächen südlich der Straße am Ährenfeld von den meisten Teilnehmern der Erörterungsveranstaltung ausdrücklich begrüßt. Die im Hinblick auf den seinerzeit noch geplanten neuen Sternwarte-Standort vorgebrachten Anregungen sind insofern nicht mehr von Belang, als die Planungen für einen Neubau im Plangebiet Am Ährenfeld nicht mehr verfolgt werden. Hingewiesen wurde darüber hinaus auf die Verschattungsproblematik für die künftige Wohnbebauung, die sich bei einem vollständigen Erhalt des im Nordwesten sowie in der Plangebietsmitte zwischen den beiden geplanten Quartieren vorhandenen Großbaumbestandes ergeben würde.

Planungsanzeige gemäß § 16 Abs. 1 LaPlaG und landesplanerische Stellungnahme

Der Abteilung Landesplanung in der Staatskanzlei des Ministerpräsidenten des Landes Schleswig-Holstein wurde die Planung mit Schreiben vom 22.03.2016 gemäß § 16 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes angezeigt.

Mit Schreiben vom 25.06.2016 hat die Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass gegen die Aufstellung des Bebauungsplans 07.44.00 und gegen die zugehörige 117. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken bestehen. Insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den mit der Bauleitplanung für das Plangebiet verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 22.03.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 15.04.2016 aufgefordert worden. Grundlage der frühzeitigen Behördenbeteiligung war dabei noch das städtebauliche Konzept vom 30.06.2015, das auch der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zugrunde lag; dieses Konzept wurde im weiteren Planungsverfahren (zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB) grundlegend überarbeitet. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgend aufgeführten Anregungen vorgebracht:

Der Bereich Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck weist auf die Möglichkeit archäologischer Funde im Geltungsbereich hin und das Erfordernis, dass die Behörde bei den zukünftigen Bauarbeiten rechtzeitig vor Beginn von Bodeneingriffen informiert wird und evtl. auftretende Funde umgehend zu melden sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden insbesondere Anregungen im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme von Flächen im LSG „Wakenitz und Falkenhusen“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes vorgebracht. Am Ostrand des neuen Wohngebiets soll ein mindestens 20 m breiter Streifen im LSG verbleiben als Pufferzone zwischen Bebauung und benachbartem NSG. Mit der geplanten Grün- und Wegeverbindung im neuen Wohngebiet soll eine durchgängige Verbindung zum übergeordneten Wegesystem im nördlichen Grünzug „Brandenbaumer Feld“ und südlichen Erholungsgebiet „Wakenitz“ hergestellt werden. Weiterhin soll der Gehölzbestand im Geltungsbereich des B-Plans als prägendes Element für das Wohngebiet soweit wie möglich erhalten bleiben, mögliche Verschattungen von Wohngrundstücken und Fällungen aus diesem Grund sollen durch eine

Anpassung des städtebaulichen Entwurfs vermieden werden. Zudem sollen Standfestigkeit und Verkehrssicherheit des Baumbestandes fachgutachterlich ermittelt werden als Grundlage für fachlich fundierte Erhaltungsfestsetzungen bzw. evtl. Baumentfernungen im Hinblick auf Beschattung. Die Anregungen der UNB wurden weitgehend bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Der BUND Schleswig-Holstein sprach sich hier zunächst gegen eine Wohnbebauung auf den im LSG liegenden Flächen aus, da mögliche Beeinträchtigungen des angrenzenden NSG durch die geplante Wohnnutzung befürchtet wurden. Stattdessen solle der bisherige Sportplatz zum Naturerlebnisraum entwickelt werden. Der Anregung des BUND wird in Abwägung mit dem dringenden Wohnbedarf der Hansestadt Lübeck nicht gefolgt.

Zu den Sachgebieten Klimaschutz und Gesundheitsschutz/ Lärm wurde vom Bereich Umwelt-, Natur- und Verbraucherschutz die Erstellung von Fachgutachten (Energiekonzept bzw. Schallgutachten) vorgeschlagen und auf die erforderliche Berücksichtigung der Wakenitzniederung als „Ruhiges Gebiet“ gemäß § 47d Abs. 2 BImSchG bei der Abwägung und im Umweltbericht verwiesen. Ein Lärmgutachten wurde erarbeitet. Im Rahmen der Entwicklung des Wohngebiets wurden Möglichkeiten zur Nutzung regenerativer Energien und eines Blockheizkraftwerkes geprüft.

Die untere Forstbehörde weist auf den gesetzlichen Waldabstand von 30 m hin, den die geplante Bebauung zum südöstlich gelegenen Waldbestand einzuhalten hat. Der Waldabstand wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Die untere Wasserbehörde regt wegen des hohen Grundwasserstandes im östlichen Geltungsbereich und der zu lösenden Probleme bei der Regenwasserbewirtschaftung im Gebiet die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Gutachtens an. Im selben Zusammenhang weisen die Entsorgungsbetriebe Lübeck (EBL) auf die erschwerten Rahmenbedingungen am Standort für die Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung hin. Hinsichtlich des geplanten Regenrückhaltebeckens im östlichen Geltungsbereich verweisen die EBL auf ihre bereits vorhandenen Planungen. Im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung unter Einbeziehung der Unteren Wasserbehörde und der EBL erstellt worden.

Zur verkehrlichen Erschließung wurden von der Straßenverkehrsbehörde Hinweise und Anregungen für Funktionen und Zweckbestimmungen der festzusetzenden Verkehrsflächen gegeben sowie Hinweise auf den Bedarf und die Ausgestaltung von privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen. Von der Abteilung Verkehrsplanung (des Bereichs Stadtplanung und Bauordnung) wurde eine Ergänzung der geplanten Hauptwegführungen um zusätzliche Querverbindungen angeregt. Im weiteren Verfahren ist eine Entwurfsplanung für die Planstraße A und B sowie für den Ausbau der Straße Am Ährenfeld erstellt und dem Bereich Stadtgrün und Verkehr sowie der Abteilung Verkehrsplanung abgestimmt. Die Anregung einer zusätzlicher Anbindungen an den zentralen Grünzug wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt.

Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind mit Schreiben vom 18.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 22.09.2017 aufgefordert worden. In den eingegangenen Stellungnahmen wurden insbesondere die nachfolgenden Anregungen vorgebracht:

Die vom Bereichs Soziale Sicherung vorgebrachte Anregung, im Geschosswohnungsbau einen Mindestanteil von 30% für den sozialen Wohnungsbau zu sichern, wird im Rahmen der

Grundstücksvergabe berücksichtigt werden; eine Quoten-Festsetzung ist im Bebauungsplan selbst nicht möglich. Die angeregte Unterbringung von Einrichtungen für generationenübergreifende Begegnungen und/oder für eine tägliche Nahversorgung im Gebiet lässt der Bebauungsplan zu; eine zwingende Festsetzung solcher Nutzungen soll hier jedoch nicht erfolgen.

Ebenfalls im Rahmen der Grundstücksvergabe soll die Anregung der städtischen Jugendhilfepflegeplanung berücksichtigt werden, den Bedarf an kleinen Wohnungen für junge Erwachsene und Alleinerziehende mit Kindern bei der Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Die vom Bereich Stadtgrün und Verkehr insbesondere im Hinblick auf die Straßenquerschnitte, Mindestbreiten sowie die Gliederung der Planstraßen und der umzugestaltenden Bestandsstraßen Am Ährenfeld und Blütenweg vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der Erschließungsplanung diskutiert und in Abstimmung mit dem betroffenen Bereich weitestgehend berücksichtigt. Die Festsetzung des Bebauungsplans zu Mindestgröße für Baumscheiben in den Straßen wurde auf Anregung des Bereichs angepasst. Von einer Einbeziehung des Blütenweges in das Plangebiet wurde einvernehmlich abgesehen, da eine Straßenverbreiterung nicht umsetzbar ist und die Straße daher im vorhandenen Querschnitt umgebaut werden wird.

Für die in der öffentlichen Grünfläche geplanten Rad- und Fußwege wurde auf ausreichende Breiten hingewiesen und eine erneute Prüfung von Erhaltungsbindungen für Bäume im Nahbereich zu den Wegen angeregt; die Anregungen und Hinweise werden im Rahmen der konkreten Entwurfs- und Ausführungsplanung berücksichtigt werden. Auf Anregung des Bereichs Stadtgrün und Verkehr wurde die Zweckbestimmung für die zentrale Grünfläche in „Grün- und Wegeverbindung mit Spielangeboten“ geändert, sodass hier ggf. auch Spielgeräte aufgestellt und sonstige Angebote für das Kinderspiel geschaffen werden können. Für die das südliche Quartier rahmende Grünfläche wurde die Zweckbestimmung „öffentliche Grünfläche“ in „private Grünfläche“ geändert, da die Fläche vorrangig als Ausgleichsfläche dienen soll und nicht als öffentliche Parkanlage hergerichtet wird.

Die von den Entsorgungsbetrieben Lübeck (EBL) bezüglich der geplanten Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung vorgebrachten Anregungen und Hinweise wurden im Rahmen der abwassertechnischen Planung berücksichtigt. Bezüglich der geplanten Anlage eines Regenklärbeckens innerhalb des LSG-Gebietes wurden mögliche Erschwernisse bei Unterhaltungsmaßnahmen befürchtet und eine Entlassung dieser Fläche aus dem LSG angeregt. Die für die Neuabgrenzung des LSG zuständige UNB hat sich für Verbleiben der künftigen EBL-Fläche im LSG entschieden; der Bebauungsplan stellt die Abgrenzung in nachrichtlicher Übernahme dar.

Der Hinweis auf eine über das Plangebiet verlaufende Richtfunkverbindung und damit verbundene Höhenbeschränkungen für Gebäude und Baukonstruktionen wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Von Seiten der unteren Naturschutzbehörde wurden insbesondere Anregungen zur Betroffenheit von Baum- und Gehölzbeständen durch die Planung und zu vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen geäußert. Die Anregungen der UNB, die für das nördliche Quartier festgesetzten Baufelder aus Gründen des Baumschutzes teilweise weiter von den Baumkronen abzurücken und Nebenanlagen unter erhaltenswerten Bäumen auszuschließen, wurden in der Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfes berücksichtigt. Die hinsichtlich der zulässigen Grundstücksversiegelung vorgebrachten Bedenken wurden für den nördlichen Teilbereich widerlegt; für den südlichen Teilbereich soll die maximal zulässige Versiegelung von insgesamt bis zu 60 % in Abwägung mit der angestrebten flächensparenden Bebauung in

Kauf genommen werden. Über den Umfang der geplanten Gehölzbeseitigung im Bereich der geplanten Grün- und Wegeverbindung ist im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu entscheiden. Der Anregung, die Grün- und Wegeverbindung bis zur Straße Am Ährenfeld als straßenbegleitende Trasse zu verlängern, wurde nicht gefolgt, da die Separation von Fahrbahn und Geh-/Radweg hier im Widerspruch zu der im Übrigen umgesetzten Verkehrsberuhigung (mit Gehen und Fahren auf der Mischverkehrsfläche) stünde. Die vorgebrachten Anforderungen an die Artenauswahl erforderlicher Ausgleichsbäume und an eine verbindliche Regelung von Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen wurden weitgehend berücksichtigt.

Die Anregung des Bereichs Umwelt, Natur und Verbraucherschutz bezüglich einer klimaschonenden effizienten Energieversorgung des Plangebietes wurde im Bebauungsplan teilweise berücksichtigt; die Anlage von Blockheizkraftwerken und anderen Anlagen der dezentralen Wärme und Energieversorgung sind im Plangebiet zulässig. Die verbindliche Festsetzung zur Errichtung eines BHKW in Verbindung mit Anschluss- und Benutzungszwängen ist jedoch im B-Plan nicht möglich. Der Anregung, die festgesetzte Mindesterddeckung von Tiefgaragen zu erhöhen, wurde nicht gefolgt, da auf den Grundstücken ausreichende Flächen für Baum- und Strauchpflanzungen zur Verfügung stehen bzw. die Grundstücke bereits einen überdurchschnittlichen Gehölzbestand aufweisen.

Der Anregung des Naturschutzbundes Deutschland (NABU), Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geschützter Fledermäuse festzusetzen, wurde gefolgt.

Von Seiten des Bereichs Archäologie und Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck wurde auf die Möglichkeit archäologischer Funde und bestehender Meldepflichten hingewiesen.

Darüber hinaus wurden von der unteren Bodenschutzbehörde und vom Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz auf die Einhaltung einschlägiger Verordnungen zum Bodenschutz und Lärmschutz während der Bauphase und Entwicklung des Baugebietes hingewiesen.

Änderung der Planung nach der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nach Durchführung der Behördenbeteiligung wurde die Planung der Verkehrsflächen und das Entwässerungskonzept konkretisiert und mit den zuständigen Bereichen abgestimmt. Auf dieser Grundlage wurde auch die Straße Am Ährenfeld wie die beiden Planstraßen A und B als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Bereich mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen“ festgesetzt. Für die Planstraße A wurde der Querschnitt auf 7 m verringert und die Wendeanlage geringfügig vergrößert. Zur Sicherung der Regenwasserableitung aus den beiden Quartieren Richtung Krögerlandgraben wurden dafür mit Leitungsrechten zu belegende Flächen in die Planzeichnung aufgenommen.

Für die zentrale öffentliche Grün- und Wegeverbindung wurde die Zweckbestimmung angepasst, um auch hier den Einbau von Spielgeräten zur Erweiterung des Spielangebots im Gebiet zu ermöglichen. Für die im LSG befindliche Grünfläche am Südost- und -westrand des Geltungsbereichs erfolgte eine Festsetzung als private Grünfläche, die gleichzeitig auch als Fläche für naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen herangezogen wird. Die hier ursprünglich angedachten Versickerungsmulden sind nicht mehr erforderlich.

Für die geplante Wohnbebauung ergaben sich nur wenige geringfügige Anpassungen bei den Baufeldern (aus Gründen des Baumschutzes) sowie hinsichtlich der Begrenzungen für zulässige Dachaufbauten. In Abwägung mit den Belangen der Mobilfunkversorgung wurde der

bisherige Ausschluss von Mobilfunkantennen auf den Gebäudedächern zugunsten einer Zulässigkeit bis zu einer Höhe von 5,0 m über der Dachhaut geändert. Unterhalb dieser Schwelle kann davon ausgegangen werden, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Ortsbildes vorliegen.

Die Richtfunkstrecke wurde nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen.

Auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs wurden die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ermittelt, mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt, im Bebauungsplan festgesetzt und den Eingriffsflächen zugeordnet. Letzteres gilt auch für Ausgleichsmaßnahmen, die auf Flächen außerhalb des Plangebietes durchzuführen sind.

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) *Hinweis: Gemäß § 233 Abs. 1 Satz 1 i.V.m. § 245 c Abs. 1 Satz 1 BauGB in der aktuellen Fassung (zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Juli 2017) wird das Bebauungsplanverfahren nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.*
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- 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 Gesetz vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 34349)
- Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz) vom 24. Februar 2010 (GVOBl. S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. S. 162)

10.3 Vorhandene Fachgutachten und umweltbezogene Informationen

- Verkehrsuntersuchung Projekt Johannes-Kepler-Quartier, Am Ährenfeld –Marli/ Brandenbaum, Urbanus und Ingenieurbüro Brandt, Juni 2016
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier der Hansestadt Lübeck, - Teil 1: Verkehrsgeräuschemissionen -, 28.07.2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier der Hansestadt Lübeck, - Teil 2: Verkehrsgeräuschemission durch planinduzierten Neuverkehr -, 06.10.2017 mit ergänzender Stellungnahme vom 07.11.2017
- Landschaftsplan der Hansestadt Lübeck (beschlossen am 04.03.2008)
- Landschaftsplanerischen Entwicklungskonzept „Erholung in Lübeck; Stand 02/2010
- Klimawandel in Lübeck, Thematischer Landschaftsplan zur Anpassung der Landnutzungen an den Klimawandel in Lübeck, Entwurf, Stand: 30.10.2014
- Historische Erkundung (Phase 1), Bebauungsplan 07.44.00 Am Ährenfeld, Lübeck, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, 04.02.2015

- Orientierende Untersuchung Altlasten (Phase 2a) und Baugrundvoruntersuchung Bebauungsplan 07.44.00 Am Ährenfeld, Lübeck, Bürogemeinschaft Kowalski - Dr. Preuß, 02.05.2016
- Biotoptypenkartierung und Baumkartierung für den B-Plan 07.44.00, Stand: 01.11.2017
- Hansestadt Lübeck, Kepler-Schule, Artenschutzrechtliche Untersuchung der Fledermäuse 2015/2016 zum Abriss, Büro BBS Greuner-Pönicke, 15.09.2016
- Hansestadt Lübeck, B-Plan 07.44.00 „Am Ährenfeld / Johannes-Kepler-Quartier“, Artenschutzrechtliche Prüfung, Büro BBS Greuner-Pönicke, 01.11.2017

Johannes-Kepler-Quartier • Am Ährenfeld - Marli/Brandenbaum



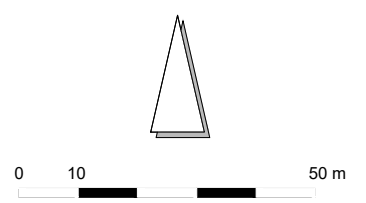
Johannes-Kepler-Quartier
Städtebauliches Konzept
zum Bebauungsplan 07.44.00

Stand 03.11.2017

Hansestadt LÜBECK



FACHBEREICH 5 - PLANEN UND BAUEN
BEREICH 610 - STADTPLANUNG | BAUORDNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG:

1. Wälder, sonstige Gehölzbestände und Einzelbäume

- WBe Erlenbruchwald
- HGy sonstiges Feldgehölz
- HWy typischer Knick
- HFy typische Feldhecke
- HFb Baumhecke
- HR (HA) Baumreihe (bereichsweise Allee)
- Laub- / Nadelbaum, eingemessen (Nr. siehe Baumkartierung und -bewertung)
- sonstiger Einzelbaum, nicht eingemessen

2. Gewässer

- FKy sonstiges Kleingewässer
- FGy sonstiger Graben

3. Grünland

- GN seggen- und binsenreiches Nassgrünland
- GY artenarmes bis mäßig artenreiches Grünland (auf frischen bis feuchten Standorten)
- GA artenarmes Wirtschaftsgrünland

4. Siedlungsbiotope und Verkehrsflächen

- SBe Wohnsiedlung mit Einzel- und Doppelhausbebauung
- SBz Wohnsiedlung mit Zeilenbebauung
- SEb Sportplatz mit Grand- und Rasenflächen
- SGr Rasenfläche, (ehemals) intensiv gepflegt
- SGe Rasenfläche, arten- oder strukturreich
- RHg ruderaler Grasflur
- SGs urbanes Ziergehölz und -staudenbeet
- SGy urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten

5. Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen

- SVi Straßenseitenstreifen, intensiv gepflegt
- SVs voll versiegelte Verkehrsfläche (Straße oder Weg) oder sonstige Versiegelungsfläche
- SVt teilversiegelte Verkehrsfläche (Grandweg)
- sonstige vollversiegelte Fläche

6. Sonstige Planzeichen

- Gebäude
- Flurgrenze, Flurstücksnummer
- Naturschutzgebiet "Wakenitz" vorhanden
- LSG-Grenze Bestand
- LSG-Grenze Planung
- Geltungsbereichsgrenze Bebauungsplan 07.44.00






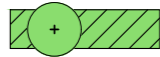

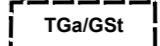
neue LSG-Grenze

bisherige LSG-Grenze

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



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Zur Umsetzung der Planung zu beseitigende Bäume und Gehölzflächen (erforderlicher Ausgleich bereits im Bebauungsplan berücksichtigt)
-  Baum/baumgeprägter Gehölzbestand zur Erhaltung festgesetzt
-  verbleibende Bäume, ohne Erhaltungsfestsetzung (zukünftige Beseitigung nur unter Anwendung der Baumschutzsatzung zulässig, Antrag bei der unteren Naturschutzbehörde)
- 65** Baum-Nummer gemäß Baumkataster (siehe Anlage "Bestand Biotoptypen und Baumkataster")
-  verbleibende Feld-/Baumhecke mit Überhältern, geschützt nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
-  6 m Bereich um abzureißende Gebäude
-  **TGa/GSt** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Bäume 6-20:
Beseitigung von bis zu 7
Bäumen

**Baumbestand im Geltungsbereich und
Betroffenheit durch die Planung**